



**INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS DE
CUENTAS DE ESPAÑA**

**GUÍA DE
ACTUACIÓN**

28R

**GUÍA DE ACTUACIÓN
PARA LA REALIZACIÓN DE TRABAJOS
EN RELACIÓN CON
PROCESOS DE TITULIZACIÓN
(Revisada)**

Mayo de 2010

(Revisada en febrero y julio de 2011 en relación con las modificaciones introducidas en la LAC por la Ley 12/2010 y en el TRLAC)

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

I.- Antecedentes normativos

La titulización comenzó en España con la promulgación de la Ley 19/1992, de 7 de julio, que regula el régimen de las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y de los Fondos de Titulización Hipotecaria. El modelo regulado se caracterizaba por acudir a un esquema fiduciario donde una entidad financiera especializada (Sociedad Gestora de Fondos de Titulización Hipotecaria) era la encargada de gestionar el proceso de transformación financiera que representa la titulización hipotecaria. Dichas Sociedades Gestoras se incluyeron en el marco supervisor de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV, en adelante).

Posteriormente, y mediante el Real Decreto-Ley 3/1993, de 26 de febrero, de medidas urgentes sobre materias presupuestarias, tributarias, financieras y de empleo, se estableció que el Gobierno, previo informe de la CNMV y del Banco de España, podía extender el régimen previsto para la titulización de participaciones hipotecarias a otros préstamos y derechos de crédito.

Asimismo, la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, que adaptó la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de la Comunidad Europea de Coordinación Bancaria 89/646/CEE e introdujo otras modificaciones relativas al sistema financiero de la Comunidad Europea, permitió no sólo adaptaciones, sino también los cambios que resultaban precisos para acomodar el proceso de titulización hipotecaria a los nuevos tipos de créditos y préstamos susceptibles de ser titulizados. Adicionalmente, en la mencionada Ley, se ampliaba el objeto de las Sociedades Gestoras a la administración y gestión de los nuevos Fondos de Titulización.

Finalmente, con el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, que regula los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras, se abrió la posibilidad a estructuras o fondos abiertos, tanto por el activo como por el pasivo y, en lo referente al pasivo, se abrió la posibilidad a la financiación tanto vía valores como mediante préstamos.

Dicho Real Decreto recogió también los requisitos de constitución de los Fondos de Titulización de Activos, supervisados igualmente por la CNMV. En concreto, en su artículo 5, se recogen los siguientes requisitos, cuyo cumplimiento previo es obligatorio para la constitución de un Fondo de Titulización de Activos:

- “a) Comunicación del proyecto de constitución de fondo a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.*
- b) Aportación y registro previo por la Comisión Nacional del Mercado de Valores de los documentos acreditativos precisos para la constitución del fondo de los activos a agrupar en el mismo, junto con el proyecto de escritura pública de constitución del Fondo de Titulización de Activos.*
- c) Aportación de los informes elaborados bien por las Sociedades Gestoras, bien por auditores de cuentas u otros expertos independientes con aptitud suficiente a juicio de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre los activos que constituirán el activo del Fondo de Titulización de Activos. Este requisito podrá ser excepcionado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, atendiendo al tipo de estructura y a las circunstancias de mercado y de protección de los inversores.*
- d) Aportación, en su caso, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores de los informes elaborados por las agencias encargadas de llevar a cabo la calificación crediticia de los pasivos.*

ICJCE

Guía de Actuación 28 – Julio de 2009 (revisada Mayo 2010, febrero y julio 2011)

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

e) Verificación y registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores de un folleto informativo sobre la constitución del Fondo de Titulización de Activos y los pasivos que financiarán al mismo.”

Asimismo, en el artículo 8.1 del Real Decreto 926/1998 se establece que el objeto de lo indicado en el artículo 5, en relación a los informes de auditores, será la revisión y verificación de la existencia, titularidad y condiciones de los activos que serán objeto de agrupación en el Fondo de Titulización de Activos, y la puesta de manifiesto, bajo la responsabilidad de sus autores, de la exactitud de los datos contenidos al respecto en los documentos e informaciones para la constitución del Fondo. Por otra parte, dicho artículo indica que se permitirá, a tal efecto, la utilización de técnicas de muestreo generalmente admitidas.

El artículo 8.2 del Real Decreto 926/1998 señala que la elaboración de los informes no reducirá ni mitigará las responsabilidades de cualquier naturaleza en que pudiesen incurrir la Entidad/o Entidades Cedentes (“Entidad Cedente” en adelante) o sus consejeros y administradores, respecto de los activos que estuviesen agrupados en el Fondo, así como respecto de las informaciones que sobre las características de los mencionados activos hayan facilitado a la Sociedad Gestora del Fondo.

Por último, en el artículo 8.4 del Real Decreto 926/1998 se establece que la CNMV determinará, en su caso, el régimen de actualización de informes, conforme a los períodos que resulten de la incorporación de nuevos activos.

II.- Introducción

A la vista de la proliferación de este tipo de encargos en relación con procesos de titulización y de las particularidades asociadas a los mismos, la Comisión Técnica de Control de Calidad (CTCC) del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España (ICJCE) ha considerado de interés emitir la presente Guía que tiene como objetivo homogeneizar la actuación de los miembros de la Corporación en este tipo de trabajos.

Estos informes, como se indica anteriormente, vienen siendo requeridos por la CNMV a los auditores en el marco de los citados procesos de titulización de activos según lo establecido en el mencionado artículo 5 del Real Decreto 926/1998, y, en concreto, deben elaborarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 8.1 y 8.2 del Real Decreto.

Adicionalmente, la finalidad de la presente Guía es ayudar al auditor a:

- a) Obtener los resultados de la realización del trabajo, que se incluirán en el correspondiente informe.
- b) Especificar el trabajo mínimo a realizar en relación con determinadas características o condiciones de los activos objeto de titulización (en adelante “atributos relevantes”). A estos efectos, se han incluido en los Anexos III, IV, V y VI de la presente Guía la relación de atributos relevantes que serán objeto de verificación en las situaciones contempladas en los citados Anexos.

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

- c) Proporcionar el modelo sobre la forma y contenido del informe que el auditor ha de emitir en un encargo de este tipo.

Las características y objetivos de un encargo en relación con procesos de titulización son los siguientes:

- a) El auditor, en base a una muestra estadística extraída de una población de activos a titular, realizará procedimientos tendentes a la verificación del cumplimiento de determinados atributos ligados a la naturaleza del activo a titular. Los atributos objeto de revisión serán aquellos que la Entidad Cedente y/o Gestora han definido como características de los activos relevantes en el contexto del proceso de titulización y, consecuentemente, están incluidas como tales en el folleto de titulización.
- b) En un encargo de este tipo, el auditor desarrolla una serie de procedimientos en función de los atributos ligados a la naturaleza de los activos siguiendo lo establecido en esta Guía e informa sobre las incidencias detectadas en la aplicación de tales procedimientos.
- c) El informe se emite con la finalidad de dar cumplimiento al contenido del artículo 5.1 c) del RD 926/1998, de 14 de mayo.
- d) En ocasiones, en base a lo acordado entre la Sociedad Gestora y la CNMV, se requerirá al auditor la actualización del cumplimiento de determinados atributos de la muestra seleccionada (“refresco” de las conclusiones).

Debe tenerse en cuenta que la presente Guía se basa en el uso de muestreo estadístico por atributos, según se indica en el epígrafe VI, que requiere que toda la población presente características homogéneas. Podrían darse situaciones en las que este tipo de muestreo no fuera aplicable directamente a una parte de la población debido a la existencia en la misma de concentración de riesgos, características especiales, sistemas de control diferentes, etc..., requiriéndose para esta subpoblación un muestreo de variables u otras técnicas de verificación, en cuyo caso no sería de aplicación directa el contenido de esta Guía, si bien el muestreo por atributos pudiera ser aplicable al resto de la población.

III. Consideraciones sobre Responsabilidad

El artículo 8.2 del RD 926/1998 establece que *“La elaboración de los informes no reducirá ni mitigará las responsabilidades de cualquier naturaleza en que pudiesen incurrir la entidad o entidades cedentes, o sus consejeros y administradores, respecto de los activos que, en su constitución o en un momento posterior, hubieran sido objeto de agrupación en el fondo, así como respecto de las informaciones que sobre las características de los mismos hayan facilitado a la sociedad gestora del fondo”*.

La Entidad Cedente es responsable de definir las características (denominadas atributos a lo largo de la presente Guía) de los activos objeto de titulización, así como de las informaciones que, sobre dichos activos hayan facilitado a la Sociedad Gestora del Fondo. La Sociedad Gestora del Fondo y, en su caso, la Entidad Cedente, son responsables de la información última que, en relación con las características de los activos se refleja en los folletos de titulización de los mismos y que sirven al potencial inversor en el proceso de toma de decisiones.

ICJCE

Guía de Actuación 28 – Julio de 2009 (revisada Mayo 2010, febrero y julio 2011)

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

En consecuencia, la definición de los atributos relevantes que debe cumplir el conjunto de activos sujetos al proceso de titulización es responsabilidad de la Entidad Cedente y de la Sociedad Gestora.

En este entorno, la Entidad Cedente es responsable de que la cartera de activos objeto de titulización cumpla con los atributos definidos al efecto.

Una vez determinados los atributos relevantes que deben cumplir los activos objeto de titulización, el auditor, es responsable de verificar el cumplimiento de los mismos de conformidad con el contenido de la presente Guía. En este sentido, se han incluido en los Anexos III, IV, V y VI de la presente Guía los atributos relevantes, así como los procedimientos que se deberán aplicar en relación con los tipos de activos que más habitualmente son objeto de titulización, que son los siguientes:

- Anexo III: Relación de atributos y procedimientos de aplicación general en todo proceso de titulización de activos.
- Anexo IV: Relación de atributos y procedimientos específicos aplicables cuando los activos objeto de titulización poseen garantía hipotecaria.
- Anexo V: Relación de atributos y procedimientos específicos aplicables cuando los activos objeto de titulización son préstamos consumo.
- Anexo VI: Relación de atributos y procedimientos específicos aplicables cuando los activos objeto de titulización son préstamos a PYMES.

En el caso en el que, bien por las características especiales de los activos objeto de titulización, bien porque a lo largo del trabajo la redacción de los atributos relevantes se vea modificada (normalmente por solicitud de la CNMV como resultado de su función de supervisión del proceso), el auditor deberá diseñar un procedimiento adicional para su revisión siempre que sea posible. En estas situaciones se deberá contrastar con la CNMV la naturaleza del procedimiento o procedimientos a realizar con el fin de poder desarrollar de forma consensuada dichos procedimientos. En caso de no ser posible la ejecución de procedimientos tendentes a su verificación, el auditor deberá expresar una limitación al alcance en su informe poniendo de manifiesto dicha imposibilidad.

IV.- Consideraciones sobre Independencia

A la hora de firmar el informe, se tendrá en cuenta que este trabajo no tiene la naturaleza de auditoría de cuentas. Aun cuando, de acuerdo con la nueva redacción dada al art. 16.3 g) de la LAC, por la Ley 12/2010, de 30 de junio (artículo 34 g) del TRLAC), la identificación como auditor de cuentas, siempre y cuando el informe, por su redacción o presentación, no pueda inducir al lector a confusión respecto a la naturaleza y alcance del trabajo, no es una situación sancionable, la Comisión Técnica y de Control de Calidad del ICJCE recomienda no utilizar dicha identificación para trabajos que no estén directamente relacionados con la auditoría de cuentas.

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

V.- Aceptación del encargo

Antes de aceptar un encargo en relación con procesos de titulización, el auditor debe determinar y evaluar:

- a) La naturaleza y alcance del mismo. En este sentido, se deberán evaluar los riesgos derivados de que la entidad plantee la realización del trabajo con determinadas limitaciones al alcance del mismo o a los procedimientos establecidos en esta Guía. En este sentido, es necesario llamar la atención sobre aquellas situaciones en las que la entidad contratante quiera imponer la ejecución del trabajo con selecciones muestrales diseñadas utilizando niveles de confianza inferiores o precisión superiores a lo indicado en la sección siguiente.
- b) Las partes involucradas y entorno en el que se produce el encargo.
- c) La capacidad, recursos y conocimiento técnico con que cuenta el auditor sobre el trabajo a realizar.
- d) Si al posible cliente no se le han prestado servicios de auditoría, deberá realizarse, de acuerdo con las políticas internas del auditor correspondiente, el análisis previo sobre aceptación del cliente que, en su caso, sea de aplicación.

VI.- Consideraciones sobre la utilización de técnicas de muestreo

De acuerdo con la normativa en vigor, la Entidad Cedente es responsable de definir las poblaciones a titular, así como de asegurar que las mismas presentan unas características homogéneas. El alto número de partidas que, en general, componen las poblaciones de activos que son objeto de titulización exige el uso de técnicas de muestreo estadístico. En este sentido, los procedimientos estadísticos aplicados en los trabajos sobre procesos de titulización parten de la hipótesis de que la población a analizar sigue una distribución de probabilidades estadística generalmente aceptada.

Las técnicas de muestreo estadístico constituyen un método generalmente aceptado para verificar los atributos relevantes definidos previamente en relación con un conjunto de partidas, denominado población, y permiten obtener una conclusión sobre dicha población mediante el análisis de un número de partidas inferior al del colectivo total, denominado muestra.

El tamaño de la muestra se determina utilizando los parámetros de “nivel de confianza” y “nivel de precisión”. El “nivel de confianza” indica la probabilidad de que el número real de partidas con desviaciones respecto a una pauta existente en una población no exceda de una determinada cuantía (“nivel de precisión”). Tanto el nivel de confianza como el nivel de precisión se expresan en forma de porcentaje.

El muestreo de atributos supone la:

- Obtención de una muestra aleatoria.
- Verificación (cotejo con documentación justificativa) de que las partidas que integran la muestra reúnen las características que se quieren comprobar en la población.

ICJCE

Guía de Actuación 28 – Julio de 2009 (revisada Mayo 2010, febrero y julio 2011)

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulación

- Extrapolación de las conclusiones obtenidas en el análisis de la muestra a la población total.

En cualquier caso, las técnicas estadísticas sólo facilitan estimaciones de las desviaciones existentes en las poblaciones analizadas.

Para poblaciones homogéneas en las que el atributo objeto de revisión afecte a toda la población, el auditor determinará el número de partidas que componen la muestra utilizando, habitualmente, un nivel de confianza no inferior al 99% y un nivel de precisión no superior al 1%. No obstante, cuando los atributos relevantes objeto de verificación afecten solo a una parte de la población, se podrán alterar los niveles anteriores, siempre que, en todo caso, el nivel de confianza no sea inferior al 95% y el nivel de precisión no sea superior al 5%.

En el caso de que uno o varios derechos de crédito integrantes de la muestra aleatoria inicialmente seleccionada sean cancelados durante la ejecución del trabajo realizado por el auditor, deberá documentarse en los papeles de trabajo el método de sustitución de dichas partidas canceladas por nuevas partidas de la población (selección de la reserva, obtenida también de forma aleatoria en el momento de selección de la muestra inicial) con el objetivo de mantener el nivel de confianza. Este reemplazamiento únicamente se producirá cuando las partidas sustituidas hayan sido canceladas entre las fechas de obtención de la muestra inicial y la fecha de emisión del informe, ya que, en otro tipo de circunstancias, no se podrá modificar la muestra seleccionada.

Cuando se requiera que se realice una actualización de datos (“refresco o actualización de datos”) a una fecha posterior a la inicialmente determinada como fecha de referencia de la revisión, lo cual deberá estar previsto en la carta de encargo, deberá documentarse la evidencia que ha obtenido el auditor externo para satisfacerse de que todos aquellos atributos relevantes verificados en una primera fecha, y que no se verifiquen en la fecha del refresco o actualización (atributos estáticos o aquellos que no varían en diferentes fechas de corte), no han sufrido variaciones significativas entre la primera fecha y la fecha del refresco o actualización. El auditor actualizará su trabajo de revisión, a la fecha de refresco o actualización, sobre aquellos atributos relevantes cuyo valor final sea susceptible de cambio con el tiempo (atributos dinámicos o aquellos que presentan variación con respecto a las diferentes fechas de corte).

Por último, existen encargos en los que, una vez iniciado el trabajo y cerradas las muestras, se requiere que de la selección muestral obtenida para probar el cumplimiento de los atributos relevantes generales de la población se obtengan elementos de un estrato que posean atributos específicos, y el auditor verifique que dichos elementos cumplen los atributos específicos de ese estrato. Sin embargo, en este caso las muestras no estarán diseñadas utilizando niveles de confianza y de precisión que permitan alcanzar conclusiones globales. En estas circunstancias, el auditor no puede expresar una conclusión en los mismos términos que aquellos empleados cuando se está revisando el atributo para la totalidad de la muestra, ni podrá efectuar una extrapolación en las mismas condiciones. Por lo tanto, el auditor deberá indicar en su informe el estrato afectado y los aspectos observados, en relación con el correspondiente atributo, en los activos que componen dicho estrato.

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

VII.- Consideraciones sobre la ejecución del trabajo

En la realización del encargo deberán considerarse los siguientes procedimientos:

- a) Elaboración de una carta de encargo que incluya:
- Delimitación de la naturaleza del trabajo, señalando el hecho de que este trabajo no tiene la naturaleza de auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la Ley 19/1988 de Auditoría de Cuentas, por lo que no se expresará una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.
 - La naturaleza de la información que suministrará la Entidad Cedente y la responsabilidad de la misma en la elaboración de la citada información.
 - Determinación del alcance del trabajo, generalmente basado en la utilización de técnicas de muestreo.
 - Determinación de las características de la muestra en relación al nivel de confianza y al error inferido sobre la población ante una ausencia de errores en la muestra.
 - Limitaciones de responsabilidad. En este sentido, según la práctica habitual, se incluirán cláusulas sobre limitación de responsabilidad de carácter cuantitativo así como de otra naturaleza.
 - Definición de las diversas fases del trabajo (selección de una muestra estadística a partir de la población, obtención de los expedientes de los activos de la muestra y análisis de los mismos y del cumplimiento de los atributos relevantes, comunicación de incidencias observadas y, por último, realización, en su caso, del “refresco” de algunos atributos a una fecha o periodo determinado).
 - Establecimiento y definición por parte de la Sociedad Gestora/Entidad Cedente de las características de los activos que se incluirán en el folleto, y, por tanto, de los atributos relevantes que serán objeto de revisión.
 - La forma y contenido del informe que se espera emitir.
 - El hecho de que el informe se emite con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 5.1 del RD 926/1988, de 14 de mayo.
 - Mención expresa a la necesidad de obtener una carta de manifestaciones de los responsables de la información (Entidad Cedente y/o Sociedad Gestora) sobre la que se aplicarán los procedimientos establecidos en esta Guía (en el Anexo II se incluyen dos modelos orientativos de carta de manifestaciones).
 - Mención a la posibilidad de que la redacción de ciertos atributos relevantes pueda verse modificada. En este sentido, el auditor deberá analizar la necesidad de emitir una ampliación a la carta de encargo inicial, en la que se incluya la redacción definitiva de los atributos facilitada por la Sociedad Gestora. En cualquier caso,

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

siempre que se hayan producido modificaciones respecto de los incluidos en la carta de encargo, será necesario que los atributos relevantes definitivos se incluyan en la carta de manifestaciones mencionada en el punto anterior.

- Mención a que el trabajo se realizará siguiendo la presente Guía de Actuación.

b) Documentación del trabajo realizado:

- El auditor debe documentar en sus papeles de trabajo internos los asuntos que son importantes para proporcionar evidencia que respalde los hechos observados y evidencia de que el encargo se desarrolló de acuerdo con esta Guía de Actuación y con los términos del encargo.

- La redacción de los atributos relevantes a revisar ha de ser previamente definida por la Entidad Cedente y la Sociedad Gestora, que la habrán contrastado con la CNMV dentro de un plazo razonable. En el informe de los auditores se incluirá la redacción de cada uno de los atributos relevantes y los procedimientos aplicados junto con las incidencias observadas para cada uno de ellos. En los Anexos III, IV, V y VI de esta Guía se incluyen redacciones sugeridas de procedimientos en relación con los atributos que normalmente se definen para cada uno de los correspondientes tipos de informes en función de los activos titulizados.

- En el caso en el que se utilicen técnicas de muestreo, el auditor deberá documentar el nivel de confianza, nivel de precisión y el tamaño de la muestra.

- Los papeles de trabajo deben estar preparados de forma clara y de manera que se expliquen por si mismos, con el objetivo de que:

- * Permitan una adecuada revisión del contenido y adecuación de los mismos (supervisión).

- * Evidencien que los procedimientos se han completado en su totalidad.

- * Expliquen la naturaleza y alcance del trabajo realizado, y que se han considerado, documentado y resuelto todas las excepciones encontradas, y en caso de no haber sido resueltas dichas incidencias han sido incluidas en el informe.

c) Obtención de una carta de manifestaciones:

- Como anteriormente se ha indicado, se debe obtener una carta de manifestaciones de los responsables de la información sobre la que se realizarán los procedimientos, entendiendo como tales a la Sociedad Gestora del Fondo que se está constituyendo y a la Entidad Cedente de los activos. En el Anexo II a esta Guía se incluye un ejemplo orientativo de cada una de dichas cartas que, entre otros aspectos, incluirá manifestación escrita de las partes sobre su responsabilidad en relación con:

- * La exactitud y totalidad de la información que han suministrado al auditor.

- * La homogeneidad de la población de activos a titular, de acuerdo con lo establecido por la normativa en vigor.

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

Si la Entidad Contratante es la Entidad Cedente solo habrá una carta de manifestaciones, que seguirá el modelo previsto para la Entidad Cedente y en el que se incorporarán los párrafos adicionales necesarios del modelo de la carta de la Sociedad Gestora aplicables.

VIII.- Contenido del Informe

Los informes en relación a procesos de titulización deberán seguir el modelo recogido en esta Guía (ver Anexo I).

El informe debe contener:

- El título (deberá denominarse “informe especial”).
- Destinatario, que ha de ser quien contrata el encargo.
- Identificación del propósito para el que se han realizado los procedimientos e identificación de los atributos relevantes verificados, indicando que el informe se ha preparado exclusivamente en el marco de la operación de titulización y que, por lo tanto, no deberá ser utilizado para ningún otro fin ni ser publicado en otro folleto o documento de naturaleza similar.
- Una manifestación de que el encargo se desarrolló de acuerdo con lo establecido en esta Guía.
- Una breve descripción del trabajo realizado, que incluirá:
 - Una descripción de las características de la muestra seleccionada.
 - Una breve descripción de la población de activos a titular.
 - Fecha en la que se han verificado los atributos.
 - Una lista de los atributos verificados junto con los correspondientes procedimientos aplicados.
 - Una descripción de los resultados de la verificación de atributos, que conllevarán la inclusión en el informe del número de incidencias observadas para cada atributo.
- Una manifestación señalando el hecho de que este trabajo no tiene la naturaleza de auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la Ley 19/1988 de Auditoría de Cuentas, por lo que no se expresará una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.
- Una manifestación indicando que, si se hubiesen utilizado niveles de confianza superiores o se hubiesen comprobado el 100% de la población, podrían haberse puesto de manifiesto otros aspectos que hubieran sido incluidos en el informe.
- La fecha y firma del auditor.

En el Anexo I se incluye el modelo de Informe.

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

ANEXO I

INFORME ESPECIAL EN RELACIÓN CON PROCESOS DE TITULIZACIÓN

XX de XXXX de 20XX

XYZ,
Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Dirección

Muy señores nuestros:

Conforme a los términos considerados en nuestra Carta de Encargo de fecha XX de XXXXX de 20XX, y en el marco de lo establecido en el artículo 5.1.c) del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, hemos procedido a realizar los procedimientos indicados a continuación sobre los atributos relevantes definidos por la Sociedad Gestora de Fondo de Titulización XXX referentes a los derechos de crédito integrados en la cartera de préstamos (en adelante, la “cartera”) seleccionados para “XXX, F.T.A.” (en adelante, “el Fondo”) al XXX de XXXX de 200X.

A dicha fecha, la mencionada cartera estaba constituida en su totalidad por derechos de crédito, de los que se extraerán los que serán objeto de cesión al Fondo por XXXYYY (en lo sucesivo, la “Entidad Cedente”) y que tienen su origen en operaciones de préstamos realizados por la Entidad Cedente con terceros. A la fecha de referencia su composición era la siguiente:

	Al XX de XXXX de 20XX	
	Número de Derechos de Crédito	Principal pendiente de vencimiento (Euros)
Origen de los Derechos de Crédito		
Préstamos	XXXX	XXXXXX

En el curso de nuestro trabajo hemos aplicado los procedimientos que se indican en el apartado 2 del presente informe sobre los atributos relevantes que Vdes. han definido en el marco de la operación de titulización. Nuestro trabajo se ha realizado siguiendo la “*Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización*” emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.

ICJCE

Guía de Actuación 28 – Julio de 2009 (revisada mayo 2010, febrero y julio 2011)

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

Dado que este trabajo no tiene la naturaleza de auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la Ley 19/1988, de Auditoría de Cuentas, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Nuestro trabajo se ha basado, principalmente, en la información proporcionada por la Dirección de la Entidad Cedente sobre la cual hemos llevado a cabo los procedimientos descritos en el apartado 2 de este informe, sin haber realizado otros procedimientos sobre los registros de la Entidad Cedente y sobre la información de entidades externas facilitada por la Entidad Cedente.

El resumen del trabajo que hemos realizado y de sus resultados se expone a continuación:

1. Técnicas de muestreo

Hemos llevado a cabo determinados procedimientos sobre los atributos relevantes definidos por la Entidad Cedente/Sociedad Gestora de la cartera de activos a titular mediante la aplicación de técnicas de muestreo por atributos.

Las técnicas de muestreo constituyen un método generalmente aceptado para verificar la información que mantiene una entidad en relación con un conjunto de partidas (“población”) y permiten obtener una conclusión sobre dicha población mediante el análisis de un número de partidas inferior (“muestra”) al de la población total.

El “nivel de confianza” indica la probabilidad de que el número real de partidas con desviaciones respecto a una pauta existente en una población no exceda de una determinada cuantía (“nivel de precisión”). Tanto el nivel de confianza como el nivel de precisión se expresan en forma de porcentaje.

El muestreo de atributos supone la:

- Obtención de una muestra aleatoria.
- Verificación (cotejo con documentación justificativa) de que las partidas que integran la muestra reúnen las características que se quieren comprobar en la población.
- Extrapolación de las conclusiones obtenidas en el análisis de la muestra a la población total.

En cualquier caso, las técnicas estadísticas sólo facilitan estimaciones de las desviaciones existentes en las poblaciones analizadas, consecuentemente, si se hubiesen utilizado niveles de confianza superiores o se hubiesen comprobado el 100% de la población, podrían haberse puesto de manifiesto otros aspectos que hubieran sido incluidos en el informe.

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con lo establecido por la normativa en vigor, es responsabilidad de la Entidad Cedente el definir la población de activos objeto de titulización y la homogeneidad de la población seleccionada, los procedimientos estadísticos aplicados en nuestro trabajo parten de la hipótesis de que la población a analizar sigue una distribución de probabilidades generalmente aceptadas.

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

La correlación existente entre el número de desviaciones observado en el análisis efectuado sobre la muestra seleccionada y el porcentaje máximo de desviación estimado considerando el tamaño de la muestra y el nivel de confianza es el siguiente:

$$\frac{\% \text{ máximo de desviación}}{\text{Número de desviaciones en la muestra}} = \frac{\text{nivel de confianza } XX\% \text{ (XXX operaciones con un saldo de XXXXXX euros)}}{\text{XXXXX}} \times 100$$

- 0 No más del X,XX%
- 1 No más del X,XX%
- 2 No más del X,XX %
- 3 No más del X,XX %
- 4 No más del X,XX %

2. Alcance de nuestro trabajo y resumen de conclusiones

De la cartera de derechos de crédito anteriormente citada hemos obtenido, por aplicación de las técnicas estadísticas a las que se ha hecho referencia anteriormente, una muestra aleatoria de XXXX operaciones con un saldo total pendiente de cobro a la fecha de referencia (XX de XXXXX de 20XX) de XXXXXXXX,XX euros¹.

Para cada uno de los derechos de crédito integrantes de la muestra, hemos llevado a cabo los procedimientos que se describen a continuación en relación con cada uno de los atributos relevantes que, asimismo, se indican:

1. *(Incluir aquí el título del atributo):*

(Incluir aquí la descripción del atributo y de los procedimientos aplicados).

De acuerdo con lo indicado en el apartado 1 anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del XX% :

Alternativa A: se han puesto de manifiesto X incumplimientos del atributo.

Alternativa B: no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del XXX%.

2. *(Incluir resto de atributos revisados y procedimientos aplicados con el mismo formato que el indicado en el atributo precedente)...*

(Incluir a continuación la conclusión)

Como resultado del trabajo realizado, les informamos que no hemos observado otras incidencias que pudieran suponer un incumplimiento de los atributos indicados en los

¹ Adaptar para el caso en el que se esté verificando atributos que solo afectan a una parte de la población.

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

párrafos anteriores distintas de las descritas (en su caso) en los apartados 1 a n. ... anteriores

En relación con las revisiones de atributos de submuestras para las que no se pueden alcanzar conclusiones globales:

De la muestra seleccionada XXX préstamos, que representan el XX% del número de operaciones revisadas (con un saldo total de XXXXX euros, que representan el XX% en términos de saldo actual de la muestra seleccionada) corresponden a operaciones de xxxxx (*describir aquí la característica que determina que las operaciones sean una submuestra*). Estos XXX préstamos constituyen una submuestra dentro de la muestra seleccionada de XXX préstamos, por lo que no es de aplicación el nivel de confianza estadístico señalado en el apartado anterior que corresponde a la muestra global de XXX préstamos. En consecuencia, no podemos alcanzar una conclusión global en relación con el cumplimiento de los atributos validados de esta submuestra. No obstante, de la aplicación de los procedimientos que hemos realizado sobre estos préstamos xxxxx y que se indican a continuación se han puesto de manifiesto los aspectos que, asimismo, se mencionan:

1. (*Incluir aquí título del atributo*):

(Incluir aquí descripción del atributo, los procedimientos aplicados y los resultados alcanzados).

De la aplicación del procedimiento anteriormente indicado, no se han observado aspectos dignos de mención en relación con el atributo/ se han observado XX incumplimientos del atributo.

2. (*Incluir resto de atributos revisados y procedimientos aplicados con el mismo formato que el indicado en el atributo precedente*)...

El alcance de nuestro trabajo ha quedado circunscrito a la revisión de los atributos relevantes mencionados anteriormente y con el alcance asimismo mencionado, sin que haya formado parte del mismo la revisión o ejecución de procedimientos adicionales sobre otra información que pueda estar contenida en el folleto.

Nuestro informe se ha preparado con la finalidad de cumplir con lo establecido en el artículo 5.1.c) del Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, en el marco de la operación de titulización anteriormente indicada, y, por tanto, no deberá ser utilizado para ningún otro fin, ni ser publicado en otro folleto o documento de naturaleza similar.

Atentamente

Firma de auditoría

XXXXXXXXX

Socio

ICJCE

Guía de Actuación 28 – Julio de 2009 (revisada mayo 2010, febrero y julio 2011)

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

ANEXO II

MODELO DE CARTA DE MANIFESTACIONES- ENTIDAD CEDENTE²

MEMBRETE DE LA ENTIDAD CEDENTE XXXX.

XX de XXX de XXX

Firma de Auditoría
Dirección

Muy señores nuestros:

En relación con el trabajo de revisión que están efectuando sobre el cumplimiento de determinados atributos, al XX de XXXX de 20XX (fecha de referencia), referente a los derechos de crédito integrados en la cartera de préstamos (en adelante la “cartera”) seleccionados para XXXX, F.T.A. (en adelante “el Fondo”), para la emisión de un informe especial en relación con procesos de titulización, les manifestamos que a nuestro leal saber y entender:

1) La cartera está constituida en su totalidad por derechos de crédito, de los que se extraerán los que serán objeto de cesión al Fondo por XXXX (en adelante “la Entidad Cedente”) y que tienen su origen en operaciones de préstamos concedidos por la Entidad Cedente a terceros siendo su detalle el siguiente:

Número de Derechos de Crédito	Euros
--	--------------

Préstamos

2) Reconocemos nuestra responsabilidad en cuanto a la preparación, presentación y contenido de la información facilitada para la emisión del citado informe. En concreto, les confirmamos que somos responsables de la definición de atributos relevantes que se incluyen en el Anexo 1 de esta carta y que son los que se incluirán, con la misma redacción, en el folleto informativo del proceso de titulización. Somos, asimismo, responsables de comunicarles cualquier cambio en la definición o redacción de las características o atributos relevantes de la cartera de derechos de crédito objeto de titulización y de recabar su autorización a la utilización de su informe en el supuesto de que se hayan producido los cambios mencionados anteriormente.

3) Les confirmamos que hemos puesto a su disposición toda la información y documentación disponible por parte de la Entidad Cedente para la verificación de los atributos mencionados en el citado informe.

4) No tenemos conocimiento de ningún incumplimiento de los términos contractuales y legales que pudieran tener un efecto significativo en la información facilitada. Tampoco

² En el caso en que la Entidad Cedente sea la Entidad Contratante, se añadirán en esta carta los párrafos que sean de aplicación del modelo de carta de manifestaciones de la Sociedad Gestora.

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

tenemos conocimiento de incumplimientos o posibles incumplimientos de la normativa legal de aplicación a la Entidad Cedente, cuyos efectos deban ser considerados en la realización del mencionado informe.

- 5) La Entidad Cedente tiene título de propiedad adecuado de toda la muestra de préstamos analizados por XXXX (*incluir nombre de la Firma de auditoría*).
- 6) Asimismo, les confirmamos que la base de datos suministrada por nosotros, para la selección de la muestra de expedientes a analizar y la suministrada para la verificación de atributos, proviene directamente de nuestros sistemas informáticos, siendo la misma fiable, correcta, actualizada y completa. Igualmente, podemos asegurar que la información contenida en los expedientes que les hemos facilitado es fiable, correcta, actualizada y completa; y corresponde a operaciones efectivamente realizadas por la Entidad Cedente.
- 7) En relación a la información sobre las características de los préstamos que figura en nuestras bases de datos, en los documentos de formalización de los préstamos o en otra información que obra en nuestro poder, y que les hemos facilitado para la realización de su trabajo, les indicamos que cumple con todos y cada uno de los atributos descritos en el Anexo I de este documento.
- 8) Les confirmamos que la población de la cartera de préstamos ha sido seleccionada de forma que cumpla con criterios de homogeneidad establecidos por la normativa en vigor.
- 9) Les confirmamos que no conocemos ningún hecho que pueda afectar a la realización y conclusiones de su trabajo.
- 10) Por último, les confirmamos que desde *XX de XXX de 200x*, (fecha de referencia de la cartera) no se ha producido ningún hecho de naturaleza extraordinaria distinto de la evolución normal de las operaciones de dicha cartera.

Atentamente,

Nombre

Cargo de la persona con poderes correspondientes de la Entidad Cedente

Nota: incluir como Anexo I, la redacción definitiva de los atributos.

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

MODELO CARTA DE MANIFESTACIONES- SOCIEDAD GESTORA

MEMBRETE DE LA SOCIEDAD GESTORA

XX de XXX de XXX

Firma de Auditoría
Dirección

Muy señores nuestros:

En relación con el trabajo que están llevando a cabo, de acuerdo con nuestras instrucciones y los términos acordados en la Carta de Encargo de fecha XXXXX y, en su caso, modificaciones posteriores, sobre la revisión de determinados atributos referentes a los derechos de crédito integrados en la cartera de préstamos (en adelante, “Cartera”) concedidos por XXXXX (en adelante, la “Entidad Cedente”) a terceros y seleccionados para el Fondo XXXXX (en lo sucesivo, “el Fondo”), les manifestamos que, según nuestro leal saber y entender:

1) Conocemos que, con objeto de dar cumplimiento a la obligación de revisión requerida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, han realizado un trabajo de revisión sobre la cartera en su redacción definitiva en la presente carta en el Anexo I, en relación con la cartera de préstamos, de la que se extraerán los que serán objeto de cesión al Fondo. Dicha cartera se refiere a préstamos concedidos por XXXX (en adelante, la “Entidad Cedente”), siendo su detalle el siguiente:

Número de Derechos de Crédito	Euros
--	--------------

Préstamos

2) No tenemos conocimiento de que la Entidad Cedente no haya puesto a su disposición toda la información necesaria para llevar a cabo la revisión objeto de su trabajo, referida a la situación de la cartera de derechos de crédito sobre préstamos a titular conforme a su situación al XXX de XXXXX de XXX, fecha comunicada a Vdes. como fecha de referencia de su análisis, de forma que les ha permitido verificar todos los atributos relevantes que les hemos solicitado en el encargo recibido por Vdes. referidos a los contratos de préstamos que integran la Cartera a dicha fecha.

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

Asimismo, no tenemos constancia de que la información contenida en los expedientes que les ha sido facilitada por la Entidad Cedente no sea fiable, correcta, actualizada y completa; y no corresponda a operaciones efectivamente realizadas por ella y en vigor a la fecha de referencia, XXX de XXXX de XXXX.

3) Les confirmamos que nos hacemos responsables de la definición de los atributos relevantes que se incluyen en el Anexo 1 de esta carta y que son los que se incluirán, con la misma redacción, en el folleto informativo del proceso de titulización. Somos, asimismo, responsables de comunicarles cualquier cambio en la definición o redacción de las características o atributos relevantes de la cartera de derechos de crédito objeto de titulización y de recabar su autorización a la utilización de su informe en el supuesto de que se hayan producido los cambios mencionados anteriormente.

4) Les confirmamos que no conocemos ningún hecho que pueda afectar a la realización y conclusiones de su trabajo.

5) Les confirmamos que, de acuerdo con las manifestaciones de la Entidad Cedente, la población de la cartera de préstamos ha sido seleccionada de forma que cumpla con criterios de homogeneidad establecidos por la normativa en vigor.

6) Por último, les confirmamos que desde XX de XXX de 20XX (fecha de referencia de la cartera) no tenemos conocimiento de que se haya producido ningún hecho de naturaleza extraordinaria distinto de la evolución normal de las operaciones de dicha cartera.

Atentamente,

Nombre

Cargo de la persona con poderes correspondientes de la Sociedad Gestora

Nota: incluir como Anexo I, la redacción definitiva de los atributos.

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

ANEXO III

RELACIÓN DE ATRIBUTOS Y PROCEDIMIENTOS DE APLICACIÓN GENERAL EN TODO PROCESO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Atributo	Procedimiento de verificación	Comentarios adicionales
<p>1. Identificación del Prestatario</p>	<p>Verificar que el titular que consta en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en el documento de formalización del préstamo (escritura pública, póliza o documento privado)- (verificar nombre y/o DNI/NIF).</p>	
<p>2. Fecha de Formalización del Préstamo</p>	<p>Verificar que son coincidentes la fecha de formalización del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente y la que figura en el documento de formalización del préstamo (escritura pública, póliza o documento privado) (o con una diferencia inferior a XX días).</p>	
<p>3. Fecha de Vencimiento del Préstamo</p>	<p>Verificar que son coincidentes la fecha de vencimiento del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente y la que figura en el documento de formalización del préstamo (escritura pública, póliza o documento privado), o en la documentación adicional del mismo en caso de haber experimentado algún reembolso anticipado con acortamiento del plazo del préstamo o bien en caso de haberse ampliado como consecuencia de una renegociación (o con una diferencia inferior a XX días).</p>	
<p>4. Importe Inicial del Préstamo</p>	<p>Verificar que el importe inicial del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en el documento de formalización del préstamo (escritura pública, póliza o documento privado).</p>	

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

<p>5. Saldo actual del Préstamo.</p>	<p>Verificar que el saldo actual del préstamo a la fecha de referencia coincide con la información que consta en la base de datos de la Entidad Cedente y se corresponde con el que resulta de estimar dicho saldo en función de la cuota de amortización del préstamo a la fecha de referencia, del tipo de interés vigente del préstamo a la fecha de referencia y de la fecha de vencimiento del préstamo, en función de las condiciones establecidas en el documento de formalización (escritura, póliza o contrato privado), o en el documento adicional, en caso de acuerdo entre las partes de modificación de la operación.</p>	<p>El auditor comprobará que el saldo actual del préstamo que figura en las bases de datos de la Entidad Cedente coincide con los datos utilizados en la realización de su trabajo. Asimismo, realizará los procedimientos necesarios (p.e.: obtención del cuadro actual de amortización del préstamo y/o recálculo del importe de la cuota aplicando tipo de interés vigente y fecha actual de vencimiento) para estimar el saldo actual del préstamo, para lo cual verificará que a la fecha de referencia la cuota, que se deriva del saldo actual, a la que se amortiza el préstamo es razonable en función de las condiciones vigentes que se desprenden del documento de formalización del préstamo (escritura pública, póliza o documento privado), así como verificará que con dicha cuota actual, a la fecha de vencimiento el préstamo quedaría totalmente amortizado.</p>
<p>6. Tipo de Interés de Referencia</p>	<p>Verificar que el tipo de interés fijo o índice de referencia, en caso de préstamos a tipo de interés variable, para la determinación del tipo de interés final del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en</p>	<p>En caso de tipos variables se verificará la información a partir de los datos que constan en la base de datos de la Entidad Cedente.</p>

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

	el documento de formalización del préstamo (escritura pública, póliza o documento privado) o bien en la documentación adicional, en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho índice.	EN CASO DE TIPOS FIJOS LOS DOS PUNTOS SIGUIENTES NO SERÍAN DE APLICACIÓN
7. Diferencial del Tipo de Interés	Verificar que el diferencial a aplicar sobre el tipo de interés de referencia del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el indicado en el documento de formalización del préstamo (escritura pública, póliza o documento privado), o bien en la documentación adicional, en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho diferencial.	En caso de tipos variables se verificará la información a partir de los datos que constan en la base de datos de la Entidad Cedente.
8. Tipo de Interés Aplicado	Verificar que el tipo de interés aplicable a la fecha de referencia, verificado según lo indicado en los puntos anteriores, al que se calculan las cuotas, coincide con el obtenido de la base de datos de la Entidad Cedente.	El auditor verificará el cálculo a partir de la información indicada en los puntos 6 y 7 anteriores.
9. Formalización del Préstamo	Verificar que los préstamos están formalizados en escritura pública, en póliza o en documento privado.	
10. Retrasos en el Pago	Verificar con los datos que constan en la base de datos de la Entidad Cedente, que, en su caso, las operaciones de financiación a la fecha de referencia no tienen retrasos en los pagos por un plazo superior a XXX días (en función de los compromisos adquiridos en el folleto).	El auditor verificará a partir de la información que consta en la base de datos de la Entidad Cedente los días de retraso en el pago de las operaciones.
11. Transmisión de los Préstamos	Verificar que la documentación en la que se formalizó el préstamo (escritura pública o póliza) no incluye restricciones a la libre transmisión del mismo. En el caso de que no fuera libremente transmisible sin el consentimiento del deudor, verificar	

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

	que tal consentimiento haya sido obtenido.	
12. Finalidad del préstamo	Verificar que el propósito del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en la escritura pública, póliza o documento privado de formalización, y corresponde al propósito de financiar a personas físicas particulares residentes en España (o no residentes).	

Si bien no es un atributo genérico, podrá en determinadas ocasiones requerirse la verificación del siguiente atributo:

13. Aprobación de Concesión de Riesgos (*)	Verificar con la documentación interna facilitada por la Entidad Cedente, a través de las bases de datos de la misma, que el préstamo fue aprobado de acuerdo con los niveles de atribución vigentes en el momento de la concesión y a través de las herramientas o sistemas de aprobación automáticos vigentes en dicha fecha. Dichos niveles de atribución responden a la política de concesión descrita en el apartado XXX del borrador del folleto de Emisión del Fondo que nos ha sido facilitado por la Sociedad Gestora.	
---	---	--

(*) Se trata de un procedimiento de verificación sugerido

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

ANEXO IV

**RELACIÓN DE ATRIBUTOS Y PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS SOBRE
ACTIVOS OBJETO DE TITULIZACIÓN QUE POSEEN GARANTÍA
HIPOTECARIA**

Atributo	Procedimiento de verificación	Comentarios adicionales
1. Propósito del Préstamo	Verificar que el propósito del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en la escritura pública de formalización (o póliza o documento privado), y corresponde al propósito de financiar a personas físicas (y/o jurídicas) particulares residentes en España (y/o no residentes en España) la adquisición, construcción o rehabilitación de viviendas, y, en su caso, de anejos (garajes y/o trasteros), o a subrogaciones por particulares residentes de financiaciones concedidas a promotores para viviendas destinadas a la venta o al alquiler y el préstamo está garantizado con hipoteca inmobiliaria.	En el caso de que en el documento de formalización del préstamo no figure el propósito del mismo, la verificación se realizará con información adicional aportada por la Entidad Cedente, como documento de solicitud de la operación firmado por el cliente, propuesta de aprobación de la operación de la Entidad Cedente, u otros documentos similares.
2. Garantías Reales	Verificar contra la escritura pública (o póliza o documento privado) en que se formalizó el préstamo, inscrita en el Registro de la Propiedad, que la garantía del préstamo está constituida por primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada (o en su caso con rango posterior). (En caso de rango posterior, verificar que la Entidad dispone de documentación relativa a la cancelación de las deudas originadas por hipotecas previas, si bien en algunos de estos préstamos podría no haberse finalizado el trámite de la cancelación registral.)	En cualquier caso será necesario verificar que los inmuebles estén terminados.

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

<p>3. Dirección de la Propiedad Hipotecada y/o Finca Registral</p>	<p>Verificar que la dirección y/o el número de propiedad (propiedades) correspondiente a la propiedad hipotecada que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en la escritura pública en que se formalizó el préstamo y en el certificado de tasación, en su caso.</p>	
<p>4. Valor de Tasación</p>	<p>Verificar que el valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que aparece en el Certificado de Tasación (o es inferior al mismo), emitido por un tasador, inscrito en el Registro Oficial del Banco de España) bajo su responsabilidad, que nos ha facilitado la Entidad. Asimismo, en el caso de tratarse de operaciones con garantía hipotecaria sobre viviendas de protección oficial, verificar que el valor de tasación que consta en la base de datos coincide con el valor legal que consta en el certificado de tasación (o documento equivalente de la correspondiente Comunidad Autónoma).</p>	<p>El auditor obtendrá el certificado de tasación, emitido por una entidad de tasación inscrita en el Registro Oficial del Banco de España bajo su responsabilidad, de la operación y verificará que dicho valor de tasación coincide o es superior al que figura en la base de datos de la Entidad Cedente. Asimismo, en caso de que la garantía hipotecaria sea sobre una vivienda de protección oficial, el auditor verificará que el valor de tasación que consta en la citada base de datos coincide con el indicado en el correspondiente certificado de tasación como valor legal.</p>
<p>5. Relación “Saldo Actual del Préstamo /Valor de Tasación”</p>	<p>En relación con préstamos con garantía hipotecaria de primer rango (o posterior) con saldo actual del préstamo con respecto al valor de tasación inferior al 80%, que supone un XX% de la muestra total, aproximadamente, en términos de número de operaciones, verificar que a la fecha de referencia, el saldo del préstamo no excedía del 80% del valor de tasación (según se indica en el</p>	<p>Distinción si hay operaciones que exceden el 80% del valor de tasación. En caso de no haber, se mantendría la redacción en un único párrafo para la muestra global.</p>

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

	<p>punto anterior) de la propiedad hipotecada.</p> <p>Respecto a los préstamos con garantía hipotecaria de primer rango (o posterior) con saldo actual del préstamo con respecto al valor de tasación entre el 80% y el XX%, que supone un XX% de la muestra total, aproximadamente, en términos de número de operaciones, verificar que a la fecha de referencia, el saldo del préstamo no excedía del XX% del valor de tasación (según se indica en el punto anterior) de la propiedad hipotecada.</p>	<p>El auditor verificará a partir de la información contenida en la base de datos de la Entidad Cedente, verificada de acuerdo con lo indicado en el punto 4 anterior y en el punto 5 del Anexo III, que la clasificación de los préstamos de acuerdo con el ratio <i>Saldo Actual del Préstamo con respecto al Valor de Tasación</i> corresponde con la información que consta en la base de datos de la Entidad Cedente.</p>
<p>6. Seguro contra Daños e Incendios</p>	<p>Verificar que, a la fecha de referencia, las propiedades hipotecadas están cubiertas, al menos, del riesgo contra daños e incendios, mediante pólizas individuales (y/o globales) a favor de la Entidad Cedente, y que los capitales asegurados no son inferiores al valor de tasación de las propiedades hipotecadas de acuerdo a la agencia de tasación, excluidos los elementos no asegurables por naturaleza o, en su caso, el valor actual del préstamo.</p>	<p>El auditor obtendrá las pólizas de seguro en vigor individuales y/o globales que cubran dichos aspectos y verificará la cobertura de las operaciones de la muestra a través de su inclusión en las citadas pólizas.</p>

Si bien no es un atributo muy común, podrá en determinadas ocasiones requerirse la verificación del siguiente atributo:

<p>7. Seguro de Crédito.</p>	<p>Verificar en el caso de préstamos asegurados con un seguro de crédito, que, a la fecha de referencia, el riesgo de impago de las operaciones aseguradas está cubierto mediante pólizas de las entidades aseguradoras a</p>	<p>El auditor obtendrá las pólizas de seguro en vigor y verificará la cobertura de crédito que consta en las mismas.</p>
-------------------------------------	---	--

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

	favor de la Entidad Cedente, siendo el capital asegurado el importe de la financiación inicial que excede del XX% del valor de tasación del inmueble hipotecado hasta el límite del XX% de dicho valor de tasación, y éste es coincidente con el indicado en la base de datos de la Entidad Cedente.	
--	--	--

ANEXO V

**RELACIÓN DE ATRIBUTOS Y PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS
APLICABLES SOBRE PRÉSTAMOS CONSUMO**

Atributo	Procedimiento de verificación	Comentarios adicionales
1. Propósito del Préstamo	Verificar que el propósito que figura en el documento de formalización del préstamo (escritura, póliza o documento privado), o, en su caso, información adicional aportada por la Entidad Cedente, coincide con el que consta en la base de datos de la Entidad Cedente y dicho propósito corresponde a financiación concedida a personas físicas (o jurídicas) para la realización de actividades de consumo (entendiendo estas actividades de consumo en sentido amplio e incluyendo, entre otras, la financiación de gastos del deudor, la compra de bienes muebles, productos financieros y pequeños bienes inmuebles como plazas de garaje, trasteros, etc.) , y que en ningún caso se incluyen operaciones de arrendamiento financiero.	En el caso de que en el documento de formalización del préstamo no figure el propósito del mismo, la verificación se realizará con información adicional aportada por la Entidad Cedente, como documento de solicitud de la operación firmado por el cliente, propuesta de aprobación de la operación de la Entidad Cedente, u otros documentos internos similares.
2. Garantía de la Operación	Verificar que la garantía que figura en el documento de formalización del préstamo (escritura, póliza o documento privado) coincide con la que figura en la base de datos de la Entidad Cedente, y en ningún caso se trata de una garantía hipotecaria sobre propiedades inmobiliarias.	

Si bien no es un atributo muy común, podrá en determinadas ocasiones requerirse la verificación del siguiente atributo:

3. Sistema de Amortización	Verificar que el sistema de amortización del préstamo, según consta en el documento de formalización del préstamo (escritura, póliza o documento privado) es el de cuota de amortización constante o cuota de amortización única.	
-----------------------------------	---	--

ANEXO VI

**RELACIÓN DE ATRIBUTOS Y PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS
APLICABLES SOBRE PRÉSTAMOS PYMES**

Atributo	Procedimiento de verificación	Comentarios adicionales
1. Propósito del préstamo	Verificar con la información interna de la Entidad Cedente y con los datos que figuran en el documento de formalización de la operación (escritura pública, póliza o documento privado), que el préstamo ha sido concedido a una empresa (empresario individual o persona jurídica) no financiera domiciliada en España, y que en ningún caso se incluyen operaciones de arrendamiento financiero.	En el caso de que en el documento de formalización del préstamo no figure el propósito del mismo, la verificación se realizará con información adicional aportada por la Entidad Cedente, como documento de solicitud de la operación firmada por el cliente, propuesta de aprobación de la operación de la Entidad Cedente, u otros documentos similares.
2. Acreditación de Pequeña y Mediana Empresa	Verificar que los deudores integrantes de la cartera de préstamos cumplen con los criterios de clasificación como microempresa, pequeña y mediana empresa establecida por la Comisión Europea en la Recomendación de 6 de mayo de 2003 relativos al número de trabajadores y al volumen de negocio o balance general anual.	Para realizar esta verificación, el auditor utilizará la información interna de la Entidad Cedente e información disponible de fuentes externas, facilitada igualmente por la Entidad Cedente bajo su responsabilidad, tal como la obtenida de las bases de datos del Registro Mercantil o de empresas dedicadas a la obtención de este tipo de datos o información facilitada por el acreditado tal como sus cuentas anuales o la declaración del Impuesto de Sociedades. Por último, para el caso de autónomos y

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

		microempresas, el auditor utilizará la información interna de la Entidad Cedente.
3. Situación Concursal (*)	Verificar que con la información que dispone la Entidad Cedente en sus bases de datos o documentación interna, el deudor al que se le ha otorgado el préstamo no se encuentra en situación concursal alguna a la fecha de referencia.	Para realizar este procedimiento el auditor verificará que el acreditado no está clasificado como dudoso a la fecha de referencia (dado que de estar en situación concursal, la Entidad Cedente debería haberlo clasificado en dicha categoría) y verificará la documentación interna disponible en la que se indique que el acreditado no se encuentra en situación concursal.

(*) En ocasiones puntuales podrá requerirse verificar dicho atributo del siguiente modo:

3. Situación Concursal	Verificar, conforme a la información publicada en la página web del Registro Mercantil español (www.publicidadconcursal.es), para las operaciones incluidas en la base de datos de la Entidad Cedente, que el deudor al que se le ha otorgado dicho préstamo o crédito no se encuentra en situación concursal a la fecha de referencia xxxxxx (acordar en cada caso).	Para realizar este procedimiento, el auditor comprobará que el acreditado no está en situación concursal según lo observado en la página web del Registro Mercantil español (www.publicidadconcursal.es). Dicha verificación (dado que la citada web no conserva información histórica) se efectuará mediante consulta en la misma en un periodo de XXX días previos/posteriores a la fecha de referencia de la muestra.
-------------------------------	---	--

Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización

4. Garantías adicionales	Verificar que las garantías que figuran en el documento de formalización del préstamo (escritura, póliza, contrato, etc.) coinciden con las que figuran en la base de datos de la Entidad Cedente.	
5. Promotores (si hay submuestra)	Verificar con la información interna de la Entidad Cedente, que el préstamo concedido a un promotor inmobiliario no está financiando la construcción o rehabilitación de viviendas y/o inmuebles comerciales o industriales destinados para la venta, sino actividades distintas a las citadas.	En el caso de que en el documento de formalización del préstamo no figure el propósito del mismo, la verificación se realizará con información adicional aportada por la Entidad Cedente, como documento de solicitud de la operación firmado por el cliente, propuesta de aprobación de la operación de la Entidad Cedente, u otros documentos similares.