

MANUAL DE GARANTÍAS

1. OBJETIVO Y PRINCIPIOS ORIENTADORES

A. Objetivo. Brindar al Instituto las herramientas para la comprensión y soporte frente a las garantías que se pueden otorgar, en busca de proteger y velar por la recuperación de los recursos de los créditos otorgados a los clientes del Instituto. Así mismo servir de guía frente a las áreas intervinientes en la valoración y los criterios para tal fin.

B. Principios orientadores. Las actuaciones que se surtan en el IDEA, durante el proceso o los procesos de respaldo de las operaciones de crédito público que celebre, a través de las diferentes garantías, desde la admisión hasta la ejecución de las mismas, se desarrollarán con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad, de conformidad con lo establecido por el artículo 3º de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

2. GARANTÍAS ADMISIBLES

El objetivo de la garantía es mitigar el riesgo de incumplimiento de operaciones activas, en tal sentido el Cliente será el llamado a presentar las propuestas de garantía conforme la negociación que se pretenda ejecutar, tendiente a que, con la misma se garantice la obligación en caso de incumplimiento, con el objetivo que el IDEA obtenga de forma eficaz y oportuna el pago de las obligaciones adeudadas.

El Decreto 1533 de 2022 establece en el artículo 2.1.2.1.5 la definición de una garantía admisible así:

“Garantías admisibles. Para los efectos del presente Título, se considerarán como garantías admisibles aquellas que cumplan las siguientes condiciones:

1. Que la garantía constituida tenga un valor establecido con base en criterios técnicos y objetivos que sea suficiente para cubrir el monto garantizado durante la vigencia de la obligación.

2. Que la garantía ofrezca un respaldo jurídicamente eficaz al pago de la obligación garantizada al otorgar a la contraparte una preferencia o mejor derecho para obtener el pago de la obligación y cuya posibilidad de realización sea razonablemente adecuada.

3. Que la garantía este constituida en primer grado a favor de la entidad vigilada, para el caso de aquellas que admiten diferentes grados.”

La Superintendencia Financiera de Colombia, en la Circular 043 de 2011 precisa que una garantía Idónea es:

“(…) aquellas seguridades debidamente perfeccionadas que tengan un valor establecido con base en criterios técnicos y objetivos, que ofrezcan un respaldo jurídicamente eficaz al pago de la obligación garantizada (por ejemplo, al otorgar a la entidad acreedora una preferencia o mejor derecho para obtener el pago de la obligación) cuya posibilidad de realización sea razonablemente adecuada. No se pueden considerar como garantías idóneas aquellas que de conformidad con lo dispuesto en la Parte 2, Libro 1, Título 2 del Decreto 2555 de 2010 sean calificadas como no admisibles.”

El Decreto 1533 de 2022 establece en el artículo 2.1.2.1.6 establece las Garantías no admisibles así:

“Garantías no admisibles. No será admisible como garantía para los propósitos del presente Título la entrega de títulos valores salvo que se trate de la pignoración de títulos valores emitidos, aceptados o garantizados por instituciones financieras o entidades emisoras de valores en el mercado público local.

Tampoco serán garantías admisibles las acciones, títulos valores, certificados de depósito a término, o cualquier otro documento de su propio crédito o que haya sido emitido por sus subordinadas, su matriz o las subordinadas de ésta, con excepción de los certificados de depósito emitidos por almacenes generales de depósito.”

Por lo anterior, se entenderá como garantía admisible, la que respalda jurídica y eficazmente el pago de la obligación garantizada al otorgar al IDEA una preferencia o mejor

derecho para obtener el pago de la obligación, por consiguiente deberá cubrir un valor no inferior al ciento treinta por ciento (130%) del crédito durante su vigencia. La Junta Directiva y/o el Gerente General del Instituto, en atención a las condiciones de la operación de crédito o del cliente, podrán solicitar que la garantía o la sumatoria de las garantías, supere dicho porcentaje.

Por lo anterior, se procede a consignar en este manual los elementos que deben ser tenidos en cuenta por las áreas intervinientes para el estudio, valoración, admisión, constitución y seguimiento de la garantía, así como los elementos a considerar en el eventual caso de que sea necesario hacer efectiva la misma.

3. TIPOS DE GARANTÍAS.

Acorde a lo establecido en la normatividad vigente en Colombia, existen diversos tipos de garantías; sin embargo, en este manual se considerarán exclusivamente las garantías admisibles para el Instituto para el Desarrollo de Antioquia – IDEA, con base en el Sistema de Administración del Riesgo Crediticio – SARC, al tipo de cliente y a los negocios que se atienden por el Instituto. Será responsabilidad de los profesionales intervinientes verificar de forma integral las garantías ofrecidas.

A continuación, se procede a realizar un listado de los tipos de garantías que podrán ser objeto de valoración:

3.1 GARANTÍAS PERSONALES:

A. AVALES BANCARIOS. El aval bancario es un respaldo otorgado por una entidad financiera, que es quien garantiza al cliente para que, en el eventual caso de un incumplimiento frente al Instituto, éste cobre directamente a la entidad financiera avalista de la operación crediticia principal.

B. DEUDOR SOLIDARIO O CODEUDOR. La figura de la solidaridad surge cuando un tercero suscribe un contrato como deudor solidario, garantizándole al Instituto el cumplimiento de la obligación, ya sea por el deudor solidario o por el deudor principal.

En cuanto a la solidaridad como una garantía admisible, esta no es suficiente por sí misma, por lo que solo puede ser tomada como una garantía accesoria a la principal o como una garantía suplementaria. Es decir, no es posible soportar una operación de crédito exclusivamente en la solidaridad como garantía principal, es necesario constituir otras garantías, las cuales deben ser suficientes para que sean tomadas como principales.

3.2 GARANTÍAS REALES

A. HIPOTECA. La hipoteca es un contrato accesorio que tiene como fin ofrecer formalmente un inmueble como respaldo del cumplimiento de un contrato o de una obligación crediticia. Dentro de la normatividad vigente, también puede constituirse sobre naves y aeronaves; sin embargo, el IDEA solo admite hipotecas sobre bienes inmuebles, y debe ser abierta, en primer grado y sin límite de cuantía.

No son admisibles hipotecas sobre inmuebles de uso público por encontrarse fuera del comercio, en el caso de los bienes fiscales es necesario validar las limitaciones que se puedan presentar en cada caso, para verificar si sirven de garantía.

Para el estudio de los bienes que se ofrezcan como garantía hipotecaria, se deberá presentar el certificado de tradición con una vigencia inferior a treinta (30) días, copia de las escrituras por medio de la cual adquirió el inmueble el titular del mismo, sea el deudor o un tercero como deudor solidario, estudio de títulos y avalúo comercial del bien inmueble el cual se deberá realizar con evaluador reconocido por el IDEA.

El avalúo comercial del inmueble se deberá ajustar a lo establecido en la normatividad vigente, tener una vigencia no mayor a un (1) año, en el que se deberá informar el estado del inmueble, y el nivel de comercialización.

PARÁGRAFO. En créditos de vivienda que se otorga a los servidores públicos del Instituto para el Desarrollo de Antioquia, se debe constituir a favor del IDEA hipoteca abierta en primer grado sobre el inmueble que se adquiere, cambia, construye o repara y la misma debe estar registrada a favor del IDEA. Es de anotar que, al momento de constituir la hipoteca a favor del IDEA, el inmueble no podrá tener ninguna limitación al dominio, ni tener

constituido patrimonio de familia o afectación a vivienda familiar, para el estudio se requerirá los mismos requisitos anteriores.

3.3 GARANTÍAS MOBILIARIAS

A. PIGNORACIÓN DE CERTIFICADO DE DEPÓSITOS A TÉRMINO. Garantía que se constituye ante una entidad financiera que posea los recursos, entregando el saldo disponible de depósitos de dinero en busca de respaldar crediticiamente una obligación adquirida, lo anterior atendiendo el artículo 1173 del Código de Comercio.

No son garantías admisibles el recibo de títulos valores, acciones, certificados de depósito a término, o cualquier otro documento de su propio crédito o que haya sido emitido por su matriz o por sus subordinadas, con excepción de los certificados emitidos por los almacenes generales de depósito, de conformidad al artículo 2.1.2.1.5 del decreto 2555 de 2010 modificado por el decreto 466 de 2016.

En la elaboración del contrato de pignoración de los recursos de certificado de depósitos a término debe consagrarse lo siguiente:

- Descripción detallada de la obligación que se respalda.
- Claridad detallada de la cuenta que se entrega en garantía.
- Precisión del manejo y actividades permitidas y no permitidas con dicha cuenta.
- El cliente se obliga a entregar cada tres (3) meses una certificación del manejo de la cuenta.
- La pignoración se elabora en tres (3) ejemplares (deudor, acreedor y entidad Financiera)

B. PIGNORACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA PÚBLICA. Garantía que se constituye sobre Títulos de Deuda Pública que son contentivos de un derecho crediticio permitiendo al emisor, entidad de carácter público, financiar inversiones a través de su colocación en el mercado de capitales.

Los títulos de deuda pública que sean entregados en garantía al IDEA deberán ser valorados por la Gerencia Financiera cada tres (3) meses, revisando que no disminuya el precio con relación al valor del crédito; si esto ocurre se debe solicitar el ajuste o cambio de garantía.

C. PIGNORACIÓN DE TÍTULOS BANCARIOS. Las entidades vigiladas por la Superintendencia financiera de Colombia están en capacidad de emitir títulos valores, los cuales pueden ser entregados en garantía al IDEA, la garantía se perfeccionará mediante el endoso o cesión de títulos emitidos por establecimientos bancarios, corporaciones financieras, compañías de financiamiento, almacenes generales de depósito.

D. GARANTÍA MOBILIARIA (PRENDA DE VEHÍCULOS). Es la garantía brindada a través de un vehículo automotor para el respaldo de la obligación en caso de incumplimiento, como valor de referencia se tendrá el publicado en FASECOLDA.

E. GARANTÍA MOBILIARIA (PRENDA DE MAQUINARIA Y/O EQUIPOS). Es la garantía brindada a través de la pignoración sin tenencia de maquinaria y/o equipos por parte de un cliente para el respaldo de la obligación adquirida con el IDEA en caso de incumplimiento.

F. GARANTÍA MOBILIARIA (PIGNORACIÓN DE RENTAS E INGRESOS). El contrato de prenda sobre rentas e ingresos de las entidades territoriales y sus entidades descentralizadas, son consideradas garantías admisibles por la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con la Ley 358 de 1997 y los Decretos Reglamentarios 2360 de 1993, Decreto 2653 de 1993, Decreto 1384 de 1995, Decreto 1316 de 1998, Decreto 1201 de 2000, Decreto 1379 de 2001, Decreto 1360 de 2005, Decreto Nacional 1796 de 2008 a los que hace remisión.

La pignoración de rentas consiste en respaldar para el pago del contrato principal de empréstito, contraída por una entidad pública de los dineros que obtienen por concepto de ingresos corrientes tributarios (impuestos directos e indirectos) y no tributarios (tasas, contribuciones, transferencias, multas y sanciones), de los recursos de la participación de propósito general; de los recursos de cofinanciación; de las regalías; de los recursos del crédito; de los excedentes financieros y de la venta de activos.

La Ley 358 de 1997, en el artículo 11 establece una condición específica de este tipo de garantías, a saber:

“Las entidades territoriales solamente podrán pignorar las rentas o ingresos que deban destinarse forzosamente a determinados servicios, actividades o sectores señalados por la ley, cuando el crédito que se garantice mediante la pignoración tenga como único objetivo financiar la inversión para la provisión de los mismos servicios, actividades o sectores a los cuales deban asignarse las rentas o ingresos correspondientes. La pignoración no podrá exceder los montos asignados a cada sector de inversión durante la vigencia del crédito.”

Lo anterior igualmente se ratifica mediante la circular No. 020 de 1998 de la Superintendencia Financiera de Colombia donde se dispone que las rentas o ingresos que se pignoren deben:

“...destinarse forzosamente a determinados servicios, actividades o sectores establecidos por la ley, se considerará dicha pignoración como garantía admisible, sólo si el crédito asegurado con la prenda tiene como objetivo único financiar la inversión para la provisión de los mismos servicios, actividades o sectores a los cuales deban destinarse las rentas correspondientes.”

Así mismo, debe tenerse en cuenta el artículo 78 de la Ley 715 de 2001 que establece la distribución de la participación de propósito general y en su parágrafo 1 determina que:

Parágrafo 1°. Con los recursos de la participación de propósito general podrá cubrirse el servicio de la deuda originado en el financiamiento de proyectos de inversión física, adquirida en desarrollo de las competencias de los municipios. Para el desarrollo de los mencionados proyectos se podrán pignorar los recursos de la Participación de propósito general.”

Se debe verificar en Confecámaras, que la garantía ofrecida al Instituto no ha sido registrada a favor de otro acreedor. Teniendo en cuenta la Circular 043 de 2011 de la Superintendencia Financiera de Colombia se establece que:

“Cuando los créditos estén garantizados con pignoración de rentas, como es el caso de los préstamos otorgados a entidades públicas territoriales, se debe

verificar que su cobertura no se vea afectada por destinaciones específicas o por otras pignoraciones previas o concurrentes, de acuerdo a lo establecido en la Circular Básica Jurídica en el título II, capítulo I, numeral 1.1.1., literal j).”

G. GARANTÍA MOBILIARIA (PIGNORACIÓN DE DERECHOS ECONÓMICOS DERIVADOS DE UNA RELACIÓN CONTRACTUAL A FAVOR DEL DEUDOR PRENDARIO). Este tipo de prenda se realiza como contrato accesorio a uno principal de crédito, en el cual se respalda, en el eventual caso de incumplimiento, con los derechos económicos de un contrato comercial diferente a las partes del contrato de empréstito.

H. GARANTÍA MOBILIARIA (PRENDA SOBRE ACCIONES). El Instituto recibe igualmente en garantía pignoración sobre las acciones de sociedades en las cuales tengan participación las entidades territoriales y sus entidades descentralizadas en busca de que sirvan de respaldo en caso de incumplimiento por parte del deudor.

I. GARANTÍA MOBILIARIA (CONTRATOS IRREVOCABLES DE FIDUCIA MERCANTIL). La fiducia mercantil es un contrato o negocio jurídico con el que se constituye un patrimonio autónomo para que sea administrado por una sociedad fiduciaria, en beneficio de un tercero designado en la fiducia.

Entre las partes pueden pactar una administración de los recursos entregados para hacerlos productivos y pagarse con ellos las acreencias del fideicomitente con el beneficiario o que se vendan incluso para el pago de las mismas, en busca de cancelar las deudas.

Así las cosas, la entidad fiduciaria crea un patrimonio autónomo, diferente al de la sociedad, afecto al cumplimiento de la finalidad señalada al momento de la constitución.

Los fideicomisos pueden ser de diferentes tipos y se van articulando acorde a la necesidad de los clientes y a las exigencias de los beneficiarios cuando buscan respaldar obligaciones, puede ser entonces:

- **Fideicomiso en garantía:** caso en el cual los recursos entregados al fideicomiso son exclusivamente destinados para responder en caso de incumplimiento y las

demás obligaciones inherentes a la administración de los activos o bienes entregados.

- **Fideicomiso en garantía y fuente de pago:** donde los recursos entregados al patrimonio autónomo buscan no sólo garantizar sino también encargarse de los pagos correspondientes a la acreencia para la cual fue creado.

J. PIGNORACIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS EN UNA FIDUCIA INMOBILIARIA.

Es la garantía que generalmente se ofrece para avalar el pago de los créditos para la construcción de los proyectos de vivienda de interés social.

Es necesario diferenciar si el fideicomiso es público o privado, porque en caso de incumplimiento se generan efectos diferentes, así:

Fideicomiso público: la ejecución de la garantía consistirá en que operará a favor del IDEA la cesión irrevocable y automática del 100% de los derechos fiduciarios que fueron objeto de la garantía; momento a partir del cual el IDEA, por sí mismo o a través de terceros, deberá concluir el proyecto financiado, para lo cual mantendrá el compromiso de los recursos para la ejecución de las obligaciones contractuales.

Fideicomiso privado: no implica la subrogación del IDEA en las obligaciones del fideicomitente en el fideicomiso. Por lo anterior, fideicomitente quedará obligado a realizar todas y cada una de las actuaciones hasta la culminación del proyecto, y de generarse utilidades serán entregadas al IDEA. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad de enajenar tales derechos fiduciarios por parte del IDEA en las condiciones de la ejecución especial, y que el sujeto que los adquiera se subroge en todas y cada una de las obligaciones de la calidad de fideicomitente para la culminación del proyecto.

Adicionalmente, el IDEA podrá admitir la pignoración de derechos contenidos en otros tipos de fiducias cuando conforme al análisis realizado el mismo cumple con criterio de suficiencia e idoneidad para respaldar la respectiva operación de crédito.

4. VALORACIÓN DE LAS GARANTÍAS

La Gerencia Comercial y de Fomento es la responsable de solicitar a los clientes que presenten la documentación necesaria para la valoración de las garantías que se

encuentren en capacidad de ofrecer, atendiendo la naturaleza del crédito, en búsqueda de respaldar jurídica y eficazmente el pago de la obligación garantizada.

4.1 ÁREAS E INSTANCIAS INTERVINIENTES EN LA VALORACIÓN

A. Análisis de la Gerencia Comercial y de Fomento. Conforme la documentación presentada por el cliente, la Gerencia Comercial y de Fomento dentro del informe técnico y comercial que presente al Comité de Crédito, dejará constancia expresa de la garantía presentada y una valoración sucinta que justifique si se considera idónea para los propósitos de amparar el crédito desde la órbita técnico comercial.

B. Análisis de la Dirección de Crédito y Cartera. Conforme la documentación presentada por el cliente, la Dirección de Crédito y Cartera realizará la valoración financiera tendiente a identificar la suficiencia de la misma y los criterios financieros para su admisibilidad, así mismo considerando los análisis realizados de operaciones anteriores deberá advertir posibles riesgos asociados a las garantías ofrecidas. De lo anterior dejará constancia escrita en el informe que será presentado al Comité de Crédito.

C. Análisis de la Dirección Jurídica. Conforme la documentación presentada por el cliente, la Dirección Jurídica realizará la valoración jurídica, tendiente a identificar que la garantía se encuentre acorde a la normatividad vigente y que la misma ofrezca la seguridad jurídica requerida, para lo cual verificará viabilidad de hacerse efectiva, haciendo las advertencias si se encuentra cubierta por alguna causal de inembargabilidad o circunstancia jurídica especial. De lo anterior dejará constancia escrita en concepto que será presentado al Comité de Crédito.

D. Análisis en Comité de Crédito. Consolidado los informes técnico-comercial, financiero y concepto jurídico, el Comité de Crédito, como órgano colegiado constituido por el instituto, tendrá la responsabilidad de analizar y verificar de manera integral los análisis realizados, tendientes a identificar si la garantía proporciona una fuente alternativa para recuperar los dineros entregados a los clientes, que por cualquier circunstancia incumplan con las obligaciones pactadas con el IDEA a través de la celebración de operaciones crediticias, mitigando los riesgos asociados a la operación.

En la respectiva sesión, deberá tenerse en consideración los pronunciamientos que se emitan por parte de la Gerencia de Riesgos, quien podrá presentar observaciones por riesgos asociados a las garantías presentadas o la posibilidad de su efectividad, El pronunciamiento que se emita desde la Oficina de Riesgos no significa que se asume una responsabilidad de voto final para la toma de decisiones.

Los pronunciamientos que emiten las áreas intervinientes y la decisión del Comité de Crédito tendrán la naturaleza de conceptos y se dirigen a brindar de forma objetiva y técnica una valoración de la garantía ofrecida por el cliente y de los mismos se podrá solicitar aclaraciones, ampliaciones o rectificaciones a quien los emita.

El Comité de Crédito, luego de evaluado los análisis realizados e intervenciones, tomará decisión frente a la viabilidad del crédito y la garantía emitiendo recomendación, y este se constituye en un soporte para la toma de decisiones del Gerente o Junta Directiva, conforme competencias por cuantía del crédito, quienes podrán aceptarlos o apartarse de los conceptos emitidos. En caso de no aceptar la decisión del Comité de Crédito deberá dejarse constancia escrita de los fundamentos técnicos, financieros o jurídicos para tal decisión.

4.2 CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE LAS GARANTÍAS

Con el propósito de establecer el valor de las garantías en el momento del otorgamiento, y su posterior actualización, Las áreas intervinientes del IDEA deberán atender las instrucciones que se imparten a continuación:

A. En el caso de garantías constituidas sobre bienes inmuebles destinados a vivienda, el valor al momento del otorgamiento corresponderá al obtenido mediante un avalúo técnico, el cual tendrá una vigencia máxima de un (1) año. A menos que la entidad decida realizar un nuevo avalúo técnico al inmueble, al cabo de este periodo deberá actualizar anualmente el valor del mismo, aplicando los siguientes mecanismos de actualización, según corresponda:

i) Para los inmuebles ubicados en Bogotá D.C., se deben aplicar los valores de reajuste anual del Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR) adoptado por la Alcaldía Mayor de Bogotá para la vigencia fiscal y el estrato residencial correspondiente.

ii) Para los inmuebles ubicados en Armenia, Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Cúcuta, Florencia, Ibagué, Manizales, Medellín, Montería, Neiva, Pasto, Pereira, Popayán, Quibdó, Riohacha, Santa Marta, Sincelejo, Tunja, Valledupar y Villavicencio, se deben aplicar los valores de reajuste anual del Índice de Valoración Predial (IVP) publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) para la ciudad respectiva.

iii) Para los Inmuebles ubicados en lugares distintos a los señalados en los ordinales i) y ii), se deben aplicar los valores de reajuste anual del IVP para el total nacional.

B. En el caso de garantías constituidas sobre bienes inmuebles no destinados a vivienda, el valor al momento del otorgamiento corresponderá al obtenido en un avalúo técnico, el cual tendrá una vigencia no mayor a tres (3) años. Al cabo de este periodo, y por lo menos cada tres (3) años, se deberá realizar un nuevo avalúo técnico para mantener actualizado el valor del inmueble.

C. En el caso de garantías constituidas sobre maquinaria y/o equipo, su valor deberá determinarse atendiendo las siguientes instrucciones:

i) Para maquinaria y equipo nuevo o con una antigüedad menor a un año, la entidad utilizará como valor de la garantía en el momento del otorgamiento, el valor de compra registrado en la factura correspondiente o en la contabilidad del deudor. Este valor será válido por tres (3) años. Al cabo de este periodo, y por lo menos cada tres (3) años, se deberá realizar un nuevo avalúo técnico para mantener actualizado el valor de la garantía.

ii) Para maquinaria y equipo con una antigüedad mayor a un año, la entidad utilizará como valor de la garantía en el momento del otorgamiento, el obtenido en un avalúo técnico. Este valor será válido por tres (3) años. Al cabo de este periodo, y por lo menos cada tres (3) años, se deberá realizar un nuevo avalúo técnico para mantener actualizado el valor de la garantía.

D. En el caso de garantías constituidas sobre vehículos, su valor deberá determinarse atendiendo las siguientes instrucciones:

i) Para vehículos clasificados en la Guía de Valores de FASECOLDA, tanto en el momento del otorgamiento como en las actualizaciones mensuales posteriores, el valor del vehículo respectivo corresponderá al valor publicado en dicha guía.

ii) Para vehículos no clasificados en la Guía de Valores de FASECOLDA, la entidad podrá utilizar la información de avalúos comerciales publicada por el Ministerio de Transporte o aplicar el procedimiento descrito previamente para maquinaria y/o equipo.

E. En el caso de garantías constituidas sobre títulos y/o valores, el valor deberá determinarse de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo I de la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, o utilizando el valor suministrado por un proveedor de precios para valoración autorizado por dicha entidad.

F. En el caso de garantías constituidas sobre otros bienes, el valor de la misma en el momento del otorgamiento, deberá corresponder al valor obtenido en el avalúo técnico realizado y su actualización, deberá llevarse a cabo dependiendo de las características propias del bien. Para el caso de los bienes que hayan sido otorgados en garantía que, de conformidad con lo indicado en las anteriores numerales, requieran un nuevo avalúo técnico para actualizar su valor, los establecimientos de crédito tendrán la facultad de no realizar dicho avalúo, siempre que se cumpla alguno de los siguientes supuestos: que el plazo del (de los) crédito(s) respaldados con la respectiva garantía no supera los tres (3) años y que el valor de la misma supera al menos en dos (2) veces el total del saldo pendiente de pago del (de los) crédito(s) garantizados.

PARÁGRAFO: Para los avalúos el Cliente deberá realizarlo con profesional previamente avalado por el IDEA.

5. CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA

En el respectivo contrato de empréstito o crédito deberá constar la garantía admitida para la respectiva operación, en caso de garantías personales y mobiliarias se hará constar su constitución en el mismo contrato.

Frente a las garantías mobiliarias se deberá realiza el registro en el link: <https://www.garantiasmobiliarias.com.co>.

Para la constitución de las garantías reales se deberá solicitar el reparto notarial ante la Superintendencia de Notariado y Registro en los aplicativos dispuestos para tal fin, la minuta de la escritura pública será elaborada y/o revisada por la Dirección Jurídica.

En caso de que la garantía constituida requiera registro para publicidad, será requisito previo al desembolso contar con la constancia del respectivo registro ante la autoridad competente.

No se podrán realizar desembolsos sin que se encuentre debidamente constituida la garantía, y la misma se encuentre publicada en COMFECÁMARAS (en caso de garantías mobiliarias) y se realice el registro respectivo ante la autoridad competentes en los casos de las garantías que así lo requieran.

6. CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE LAS GARANTÍAS.

La Dirección de Operaciones será la encargada de la custodia y administración de los contratos de empréstito, crédito, mutuo y de todas las garantías recibidas por el IDEA. Con las siguientes observaciones.

- **Aval Bancario.** La Dirección de Operaciones tendrá la custodia y llevará control de la vigencia de los avales bancarios en el Instituto e informará con quince (15) días de antelación a su vencimiento a la Gerencia Comercial y de Fomento para que procedan a solicitar al deudor el ajuste de la garantía o la renovación de la misma.

- **Hipoteca.** La Dirección de Operaciones tendrá la custodia y realizará el seguimiento y control de los compromisos y obligaciones adquiridos por el deudor hipotecario frente al Instituto tales como la remisión de la póliza de seguro contra incendio y terremoto con el IDEA como beneficiario, así como su respectiva actualización de acuerdo con la Circular 043 de 2011 de la Superintendencia Financiera de Colombia, en el capítulo 2 reglas relativas a la gestión de riesgo de crédito. Así mismo, esta Dirección debe hacer

seguimiento para que el deudor realice oportunamente los avalúos técnicos de los inmuebles, con el fin de determinar que estos sigan cubriendo la obligación que garantizan.

- **Prenda.** La Dirección de Operaciones tiene la custodia y administración de los contratos de pignoración, las certificaciones bancarias, el contrato de pignoración de títulos y todos los documentos originales relacionados con la prenda.

- **Prenda sobre vehículos.** La Dirección de Operaciones tiene la custodia de la garantía constituida soportada en una copia del historial del vehículo expedida por la oficina de tránsito respectivo a favor del Instituto, también hará seguimiento al valor del vehículo en los listados de FASECOLDA para validar la cobertura de la garantía.

- **Pignoración de derechos económicos.** La Dirección de Operaciones tiene la custodia y cada seis (6) meses recibirá el informe del contratista y el contratante para hacer seguimiento al contrato y evidenciar que la garantía continúe en las mismas condiciones y respaldo requerido por el Instituto. Si el valor del contrato no es suficiente para el respaldo de la obligación, se informará de ello a la gerencia Comercial y de Fomento, para que le solicite al cliente o un ajuste en la garantía o un cambio de la misma.

- **Prenda sobre acciones.** La Dirección de Operaciones tiene la custodia y solicitará anualmente un informe de los estados financieros de la sociedad sobre la cual se pignoran las acciones, esto se hará dentro de los tres (3) primeros meses del año.

- **Garantía fideicomiso.** La Dirección de Operaciones recibe para la custodia, el certificado de garantía emitido por parte de la sociedad fiduciaria vocera y administradora del patrimonio del fideicomiso constituido. Si se presenta algún cambio significativo del fideicomiso, conforme a la rendición de cuentas presentada por la fiduciaria, se presenta al Comité de Cartera para solicitar al cliente reforzar o ajustar la garantía, cambiarla o proceder a la aceleración del plazo de la obligación principal por incumplimiento en la constitución o ajuste en la garantía ofrecida y necesaria para el respaldo del crédito.