



GARANTÍAS IDÓNEAS, INMUEBLES EN CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES, AVALÚOS

Concepto 2016050164-003 del 7 de junio de 2016

Síntesis: *Para el caso en el que los inmuebles objeto de garantía crediticia se encuentren ubicados en lugares con “situación momentánea de orden público” o cualquier otra circunstancia que impida su avalúo o la posibilidad de hacerla efectiva, las Entidades deberán considerar si estos han perdido las características para seguir siendo considerados como idóneos.*

«(...) comunicación mediante la cual solicita saber “si al no poder realizar los avalúos a los predios, que impacto tendría en la idoneidad de la garantía del Banco”.

Sobre el particular, procedemos a solucionar su solicitud de la siguiente manera:

De acuerdo a lo dispuesto en el numeral 1.3.2.3.1 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera:

“(...) se entiende por garantías idóneas 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.(...)” Subrayado fuera de texto.

Por tanto, en el caso de las garantías sobre bienes inmuebles no destinados a vivienda ubicados fuera de Bogotá a las que el Banco se refiera, la actualización del valor de estas garantías con base en criterios técnicos y objetivos debe atender el siguiente mecanismo:

“(...) Para los inmuebles ubicados fuera de Bogotá D.C.: El avalúo técnico inicial o el valor de adquisición según corresponda, tendrá vigencia máxima de tres (3) años, al cabo de este periodo se debe realizar un nuevo avalúo técnico por lo menos cada tres (3) años para mantener actualizado el valor de la garantía (...)” Subrayado fuera de texto.

Para cumplir con lo arriba descrito, se entiende que las Entidades deben poder realizar el avalúo en las condiciones y con la periodicidad indicada, para lo cual, deben establecer los mecanismos para su

realización e incluir la posibilidad de acceso físico al inmueble como una de las cláusulas del contrato de crédito.

Para el caso en el que los inmuebles objeto de garantía crediticia se encuentren ubicados en lugares con “*situación momentánea de orden público*” o cualquier otra circunstancia que impida su avalúo o la posibilidad de hacerla efectiva, las Entidades deberán considerar si estos han perdido las características para seguir siendo considerados como idóneos.

(...).»

Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió.