

SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

**CIRCULAR EXTERNA 034 DE 2001
(Agosto 03)**

**Señores
REPRESENTANTES LEGALES Y REVISORES FISCALES DE LAS ENTIDADES
VIGILADAS**

**Referencia: Capítulo II – Evaluación de Cartera de Créditos y Contratos de
Leasing. (valoración de las garantías)**

Apreciados señores:

Este Despacho en uso de sus facultades legales y en especial de las que le confieren los literales a) y b) del numeral 3º del artículo 326 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, ha considerado oportuno modificar parcialmente el Capítulo II- Evaluación de Cartera de Créditos y Contratos de Leasing -, de la Circular Básica Contable y Financiera.

La presente Circular Externa rige desde la fecha de su publicación, se aplica a partir de los estados financieros del mes de septiembre de 2001 y modifica en lo pertinente la Circular Externa 100 de 1995, para lo cual se anexan las páginas que sufren modificación.

Cordialmente,

EDGAR ENRIQUE LASSO FONSECA
Superintendente Bancario (E)

Cuando la garantía admisible consista en hipoteca o prenda, independientemente de la modalidad del crédito que este garantizando, para establecer el valor de la misma a efectos de lo previsto en el presente numeral, se tomará en cuenta **el valor de mercado del bien gravado. Este valor no se podrá ajustar por métodos distintos al de un nuevo avalúo o la aplicación de índices aceptados por la Superintendencia Bancaria.**

Para las garantías de nuevos créditos el valor de mercado inicial será el del avalúo del bien dado en garantía al momento del otorgamiento de crédito.

Tratándose de bienes inmuebles destinados a vivienda el valor de mercado será el resultado de la aplicación de una metodología aprobada por la Superintendencia Bancaria. En caso de que la entidad no cuente con una metodología aprobada para este propósito, el valor de mercado será el valor de registro inicial de la garantía ajustado por el índice de precios de vivienda del Departamento Nacional de Planeación. Para el caso de créditos otorgados antes del 1° de enero de 1994 se tomará como valor inicial el registrado en libros al 31 de diciembre de 1993. En cualquier caso dicho valor se puede actualizar mediante la práctica de un nuevo avalúo de reconocidos valores técnico y legal, realizado por un agente independiente.

Al aplicar el índice de precios del Departamento Nacional de Planeación, deberá considerarse la ubicación geográfica y el estrato y/o rango de valor correspondiente al inmueble. El valor se actualizará como mínimo trimestralmente con la última información disponible del Departamento Nacional de Planeación, en los trimestres de marzo, junio, septiembre y diciembre. Para inmuebles ubicados en ciudades donde el Departamento Nacional de Planeación no determina un índice, deberá utilizarse el de Bogotá.

Cuando la garantía admisible sea distinta de hipoteca o prenda, para establecer el valor de la misma a efectos de lo previsto en el presente numeral, deberá determinarse su valor de realización, por métodos de reconocido valor técnico.

Se sujetarán a las mismas reglas los créditos de vivienda y los créditos comerciales y de consumo de las entidades aseguradoras y compañías de capitalización que, por disposición legal, deban asegurarse con prenda de títulos o hipoteca. Las garantías mencionadas se considerarán admisibles, para los efectos previstos en el presente numeral, en relación con la constitución de provisiones.

Para efectos de provisiones, a partir del 1° de enero del año 2002 no se tendrá en cuenta el valor de las siguientes garantías:

- Garantías prendarias que versen sobre establecimientos de comercio o industriales del deudor;
- Garantías hipotecarias sobre inmuebles en donde opere o funcione el correspondiente establecimiento;
- Garantías sobre inmuebles por destinación que formen parte del respectivo establecimiento.

Durante los años 1999, 2000 y 2001, los créditos amparados con las garantías de que trata el inciso anterior, se provisionarán así:

- Hasta el 31 de diciembre de 1999, en el porcentaje que corresponda según la calificación del crédito, aplicado dicho porcentaje a la diferencia entre el valor del saldo insoluto y el setenta por ciento (70%) del valor de la garantía;
- Hasta el 31 de diciembre del año 2000, en el porcentaje que corresponda según la calificación del crédito, aplicado dicho porcentaje a la diferencia entre el valor del saldo insoluto y el cincuenta por ciento (50%) del valor de la garantía;
- Hasta el 31 de diciembre del año 2001, en el porcentaje que corresponda según la calificación del crédito, aplicado dicho porcentaje a la diferencia entre el valor del saldo insoluto y el treinta por ciento (30%) del valor de la garantía;

11.2 En los contratos de leasing o arrendamiento financiero, los bienes propiedad de las entidades vigiladas tendrán, para efectos de las provisiones sobre los contratos incumplidos, el mismo tratamiento previsto en el numeral anterior.

Recuperado el bien, por la entidad vigilada, procederá de inmediato a hacer un avalúo comercial del mismo, con base en el cual podrá reversar o reajustar las provisiones, según sea el caso.

Las entidades vigiladas tendrán un plazo máximo de seis (6) meses para dar nuevamente en arrendamiento financiero u operativo, o para vender los bienes recuperados. Vencido este plazo, deberán provisionar el cien por ciento (100%) de su valor de adquisición deducidas las depreciaciones y amortizaciones. Dicho plazo en caso de inmuebles será de dieciocho (18) meses. Los bienes objetos de contratos de arrendamiento financiero para proyectos de arrendamiento de infraestructura o leasing de infraestructura tendrán el mismo tratamiento que los bienes inmuebles. Los bienes restituidos antes del 1° de julio de 1999 no estarán sujetos a esta provisión pero continuarán depreciándose como activos de la entidad.

Las disposiciones contenidas en este Capítulo se aplicaran de inmediato a todos los contratos de leasing.

12. REESTRUCTURACIÓN DE CRÉDITOS O DE CONTRATOS

Se entenderá como crédito o contrato reestructurado aquél respecto del cual se ha celebrado un negocio jurídico de cualquier clase, que tenga como objeto o efecto modificar cualquiera de las condiciones originalmente pactadas, en beneficio del deudor.

A los créditos o contratos reestructurados se les otorgará una calificación de mayor riesgo, dependiendo dicha calificación de mayor riesgo, de las condiciones financieras del deudor, del codeudor, y de los flujos de ingresos del proyecto, si fuere el caso, al momento de la reestructuración.

Habrá lugar a mantener la calificación previa a la reestructuración, cuando se mejoren las garantías constituidas para el otorgamiento del crédito o la celebración del contrato y el resultado del estudio que se realice para efectuar la reestructuración demuestre que las condiciones del deudor así lo amerita.