

1. Objetivo

El *Manual de Políticas y Procedimientos para la Admisión, Administración y Venta de Activos* de Fogafín contiene, entre otros temas, las directrices que debe tener en cuenta una entidad financiera inscrita en Fogafín u otras personas que participen en el fortalecimiento patrimonial de dicha entidad, al momento de ofrecer activos en garantía al Fondo, como consecuencia de la aplicación de mecanismos de resolución o recuperación a entidades financieras inscritas.

Por tanto, este documento constituye una guía sobre los criterios que serán observados por el Fondo para evaluar y admitir los activos que respaldarán las operaciones en las cuales Fogafín llegue a tener la calidad de acreedor. A través de estos lineamientos, se busca asegurar que los activos admitidos como garantía cuenten con las condiciones adecuadas para mitigar riesgos y respaldar tales operaciones.

2. Políticas para la admisión de activos en garantía

A continuación, se exponen las políticas y condiciones mínimas definidas por Fogafín, en el *Manual de Políticas y Procedimientos para la Admisión, Administración y Venta de Activos*, que deberán ser tenidas en cuenta por la entidad financiera inscrita en Fogafín o por otras personas que participen en el fortalecimiento patrimonial de dicha entidad, con las cuales Fogafín seleccionará los activos que son susceptibles de ser entregados en garantía con ocasión de una operación de apoyo solicitada. Estos lineamientos se encuentran alineados con las mejores prácticas internacionales y los principios básicos de la *International Association of Deposit Insurers* (IADI).

2.1. Lista de Preferencia de Activos

Fogafín mantendrá una lista de preferencia para la admisión de activos como garantía, partiendo de variables que pueden incidir en el valor del activo en el tiempo, tales como: (i) pérdida esperada, (ii) liquidez, (iii) costos de administración y (iv) probabilidad de que surjan problemas jurídicos, entre otros. Fogafín buscará, siempre que sea posible, admitir activos en garantía que tengan mayor preferencia, de acuerdo con la lista que se presenta en la tabla No. 01.

Tabla No 01: Tabla de preferencia de activos en garantía

Preferencia	Tipo de Activo
I	Títulos de contenido crediticio diferente a cartera
II	Cartera A y B (2)
III	Títulos de participación y Cartera C (2)
IV	Otros Activos (1)
V	Cartera D y E y créditos reestructurados o refinaciados (2)

- (1) Inmuebles, vehículos, maquinaria y equipo. Muebles y enseres, obras de arte, derechos fiduciarios, equipos de cómputo.

(2) Incluye operaciones de leasing habitacional y comercial.

2.2. Condiciones mínimas de los activos en garantía

Para que los activos sean admisibles como garantía para el Fondo, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Para cualquier tipo de activo, la titularidad del mismo deberá estar en cabeza de la entidad financiera inscrita en Fogafín o de las otras personas que participen en el fortalecimiento patrimonial de dicha entidad que requiere el apoyo, y el activo debe estar a paz y salvo por cualquier concepto y libre de cualquier gravamen, embargo y/o cualquier otra limitación que pueda comprometer la transferencia de la titularidad.
- Para participaciones accionarias, Fogafín tendrá preferencia por aquellas en las que la entidad financiera inscrita en Fogafín tenga una participación mayoritaria y deberán ser distintas a las de la misma entidad. Igualmente, cuando se trate de otras personas que participen en el fortalecimiento patrimonial de la entidad financiera inscrita en Fogafín, no se admitirán acciones de la entidad objeto de la medida. Se dará preferencia a aquellas participaciones accionarias que se transen en Bolsa.
- En el caso de inmuebles, muebles o vehículos: a) deberán contar con un avalúo con vigencia no mayor a un año; b) no se aceptarán activos en común y proindiviso, ni inmuebles ubicados en zonas de alto riesgo topográfico y/o de orden público; y c) se requerirá que estén en buenas condiciones físicas. Para la verificación de la ubicación y estado físico de estos bienes, Fogafín podrá solicitar a la entidad financiera inscrita en Fogafín o a las otras personas que participen en el fortalecimiento patrimonial de dicha entidad, la contratación de un tercero que realice dicha verificación, el cual deberá ser previamente aprobado por el Fondo; este costo será asumido por quien ofrece en garantía el activo.
- Cuando se trate de cartera, no se admitirán obligaciones que correspondan a créditos con empleados, accionistas, filiales o demás partes relacionadas con la entidad financiera inscrita en Fogafín, o con las otras personas que participen en el fortalecimiento patrimonial de dicha entidad.
- Para activos distintos a cartera, sólo se recibirán aquellos sin problemas jurídicos (tales como: limitaciones al dominio, invasiones o vinculados a procesos judiciales, entre otros).
- Para fideicomisos, los activos fideicomitidos no deben encontrarse en común y proindiviso.

2.3. Seguimiento a las Garantías:

Durante la vigencia del contrato que formalice el apoyo, los activos admitidos como garantía continuarán siendo administrados por su titular, quien dio en garantía los mismos. Fogafín

podrá realizar el seguimiento a tales activos directamente o por intermedio del tercero autorizado por Fogafín y, contratado por la entidad financiera inscrita en Fogafín o por las otras personas que participen en el fortalecimiento patrimonial de dicha entidad, de acuerdo con la complejidad del activo.

En el caso de cartera, la entidad financiera inscrita en Fogafín o las otras personas que participen en el fortalecimiento patrimonial de dicha entidad, deberán contratar un tercero que audite y certifique a Fogafín el estado de dicha cartera, con el fin de evitar su deterioro y garantizar que mínimo conserve el estado que tenía al momento de firmar el contrato de mutuo con el Fondo. La entidad financiera inscrita en Fogafín deberá remitir informes periódicos, suscritos por el Representante Legal y el Revisor Fiscal y el titular de la garantía (si fuere diferente a la entidad financiera inscrita en Fogafín), y el tercero contratado, en los que se indiquen que las condiciones de los activos admitidos se mantienen; en caso contrario, el deudor deberá sustituir los activos admitidos cuando sus condiciones se desmejoren.

Por otra parte, el titular de los activos dados en garantía podrá:

- Sustituir las inversiones: Cualquier cambio que afecte la titularidad o el valor de admisión podrá dar origen a la sustitución de los títulos admitidos. El deudor deberá remitir certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o un documento válido en la que consten los abonos realizados producto de las ventas de los activos y el nuevo saldo de la operación. Estos abonos serán verificados por Fogafín.
- Incluir o sustituir nuevos pagarés en la cartera: Durante la vigencia de la operación de apoyo, la cartera debe cumplir en todo momento con las condiciones inicialmente establecidas. Si alguna de estas condiciones cambia, la entidad debe: i) Ante cambios en la calificación o embargos: Sustituir los pagarés por pagarés con la misma calificación y valor en saldos insoluto. ii) Ante disminución en saldos insoluto: Se deben incluir nuevos pagarés que garanticen el saldo sobre el cual se realizó la valoración.
- Suscribir contratos de arrendamiento de los inmuebles, únicamente con previa autorización y visto bueno por parte de Fogafín. Los ingresos serán de propiedad de la entidad financiera inscrita en Fogafín o de las otras personas que participen en el fortalecimiento patrimonial de dicha entidad, según el caso, hasta tanto no se configure el incumplimiento de la operación y la titularidad del inmueble esté formalmente en cabeza de Fogafín.
- Realizar trámites de venta sobre los activos, previa autorización y visto bueno por parte de Fogafín siempre y cuando el valor de venta sea como mínimo el valor por el cual Fogafín los admitió en garantía y los recursos producto de la venta sean transferidos a Fogafín como pago a la operación de apoyo realizada.
- Devolver los aportes de derechos fiduciarios: Si durante la vigencia de la operación de apoyo alguno de estos derechos fiduciarios efectúa alguna devolución de aportes, estos deberán ser destinados a efectuar prepagos a la deuda adquirida con Fogafín.

3. Otras consideraciones para tener en cuenta para admitir activos en garantía:**3.1 En cuanto a las condiciones de los activos:**

Adicional a los lineamientos anteriores y dependiendo del tipo de activo, la entidad financiera inscrita en Fogafín o las otras personas que participen en el fortalecimiento patrimonial de dicha entidad financiera deben cumplir con las condiciones que se especifican a continuación. En caso que las otras personas que participen en la operación ofrezcan en garantía un activo propiedad de un tercero que actúe como codeudor o avalista, el Fondo evaluará la posibilidad de aceptarlo o no.

En todos los casos, el titular de los activos dados en garantía deberá certificar la titularidad del activo mediante el documento idóneo, expedido máximo cinco (5) días calendario antes de la fecha de suscripción del contrato.

Inversiones:

Para este tipo de activos, se considerarán solo las calificaciones emitidas por una de las tres calificadoras inscritas en el Registro Nacional de Agentes del Mercado de Valores (BRC Investor Services, Fitch Ratings Colombia S.A. o Value and Risk Rating S.A.), se tomarán aquellas calificaciones con un grado de inversión aceptable, es decir como mínimo BBB o su equivalente. Se dará preferencia a aquellas acciones que transen en Bolsa.

- a. **Títulos de contenido crediticio (Bonos, TES y CDTs):** La titularidad del activo se verificará mediante certificación emitida por un depósito centralizado de valores (títulos desmaterializados) o certificación de la entidad emisora del título (títulos físicos), en la que conste la titularidad y el número de títulos o bonos, y su valor facial.
- b. **Títulos de participación (Acciones):** La propiedad de los títulos desmaterializados se verificará mediante certificación del depósito centralizado de valores, en la que conste que la titularidad está en cabeza de quien otorgue la garantía, el número de acciones, su valor intrínseco y que los títulos se encuentran libres de embargos y gravámenes. Para los títulos físicos, la titularidad se verificará mediante certificación expedida por el emisor del título, en donde conste la cantidad de acciones, su valor intrínseco y que los títulos se encuentran libres de embargos y gravámenes. Solo se recibirán aquellas Acciones en las que la entidad financiera inscrita en Fogafín, o las otras personas que participen en el fortalecimiento patrimonial de dicha entidad tengan una participación mayoritaria debiendo ser distintas a las acciones de la entidad financiera inscrita en Fogafín, destinataria del apoyo.

Cartera:

La clasificación y calificación de la cartera a admitir debe corresponder a la ordenada por la Superintendencia Financiera de Colombia, de acuerdo con el capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera (Sistema Integral de Administración de Riesgos - SIAR) para

las entidades financieras inscritas en Fogafín. No serán admitidas obligaciones crediticias que correspondan a créditos con empleados, accionistas, filiales o demás partes relacionadas con la entidad financiera inscrita en Fogafín o con el tercero interesado en el fortalecimiento patrimonial de dicha entidad.

Los créditos reestructurados o refinaciados tendrán un nivel de preferencia y valoración similar a cartera calificada en E. No harán parte de los créditos reestructurados o refinaciados los créditos modificados.

Las condiciones anteriores se constatarán mediante la presentación por parte de la entidad financiera inscrita en Fogafín, de una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal.

Otros activos:

La titularidad de estos activos debe estar en cabeza de la entidad financiera inscrita en Fogafín, o de las otras personas que participen en el fortalecimiento patrimonial de dicha entidad que accede al apoyo. Se debe demostrar y certificar la tenencia física del activo, de acuerdo con lo requerido por Fogafín, el cual debe estar libre de embargos y gravámenes, así como, de problemas técnicos que limiten la transferencia del mismo.

Con el fin de establecer el estado físico de este tipo de activos, Fogafín podrá solicitar al tomador del préstamo o repo la contratación de un tercero autorizado, para que realice la verificación de cada uno de estos. El costo de la verificación será asumido por la entidad financiera o por el titular del activo dado en garantía.

a. Inmuebles:

La titularidad de este tipo de activo se certificará con la presentación del correspondiente certificado de tradición y libertad, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, con no menos de 5 días de expedición. El inmueble debe contar con un avalúo con vigencia, no mayor a un año, estar libre de embargos y gravámenes, problemas físicos y técnicos, estar a paz y salvo por el pago de impuesto predial, valorizaciones y cualquier otro impuesto de carácter nacional, departamental o municipal, estar a paz y salvo en el pago de administración y servicios públicos. Los inmuebles deberán estar amparados con pólizas de seguro todo riesgo, cuando corresponda

La entidad deberá remitir los debidos paz y salvos dependiendo del tipo de activo, (como, por ejemplo, administración, impuesto predial, impuesto de rodamiento, servicios públicos, etc.) los cuales no podrán superar los treinta (30) días calendario al momento de la suscripción del contrato correspondiente. Para los inmuebles que se encuentren arrendados, la entidad debe remitir copia del contrato de arrendamiento junto con sus correspondientes otrosíes.

Con el fin de establecer el estado físico de los inmuebles, Fogafín podrá solicitar a la entidad la contratación de un tercero autorizado, para que realice la verificación

de la ubicación y estado físico de cada uno de los inmuebles; el costo será asumido por el titular del activo.

No se admitirán como garantía, inmuebles en común y proindiviso o ubicados en zonas de alto riesgo topográfico y/o en zonas de orden público. Esta verificación se hará por medio de la información contenida en el avalúo técnico que confirma el valor base del activo.

b. Vehículos:

La titularidad de los vehículos se verificará a través del correspondiente certificado de tradición y libertad, expedido por la autoridad de tránsito correspondiente. Los vehículos deben estar libres de embargos y gravámenes, al día en el pago de multas e impuestos, contar con el seguro obligatorio contra accidentes de tránsito SOAT, la revisión técnico-mecánica cuando aplique y con un avalúo vigente y póliza todo riesgo vigente. No se admitirán vehículos en común y proindiviso.

c. Derechos fiduciarios:

La titularidad de los derechos fiduciarios será constatada mediante la certificación emitida por la Sociedad Fiduciaria correspondiente, en la que conste la participación en el fideicomiso de propiedad, el valor patrimonial e informar que tanto los activos que administra el fideicomiso como los derechos fiduciarios están libres de embargos y gravámenes. El titular debe estar al día en el pago de las comisiones fiduciarias.

d. Maquinaria y equipo, muebles y enseres, obras de arte, equipos de cómputo y otros activos:

Para constatar la titularidad de este tipo de activos, la entidad debe remitir copia de la factura de compra del activo a admitir en garantía o certificación suscrita por el Representante Legal y revisor fiscal, en la que conste que los activos se encuentran registrados en el balance de la entidad financiera o del tercero que constituye la garantía y contar con un avalúo vigente no mayor a un (1) año.

e. Garantías Personales:

Fogafín podrá evaluar la conveniencia de admitir garantías personales como Avalista o Codeudor, adicional a las garantías anteriores. Para tal fin, las personas deberán remitir la siguiente información:

Persona jurídica: Certificado de Existencia y Representación legal con fecha de expedición no superior a 30 días calendario siguientes a la fecha de su presentación, Copia de los Estatutos sociales vigentes, Estados Financieros de los últimos 5 años con sus respectivos anexos, flujo de caja por el plazo del préstamo, flujo de Fondos, composición accionaria y Declaración de Renta de los últimos 3 años.

Persona natural: Copia de la cédula de ciudadanía, Estados financieros de los últimos 5 años con sus respectivos anexos (si los tiene), Declaración de Renta de los últimos 5 años, certificaciones de propiedad de activos.

3.2 En cuanto al seguimiento de la garantía:

Fogafín realizará seguimiento de la garantía con el fin de preservar el valor y las condiciones de esta, para lo cual, durante el tiempo de vigencia de la operación la entidad financiera inscrita en Fogafín o las otras personas que participen en el fortalecimiento patrimonial de dicha entidad, deberán remitir mensualmente los siguientes informes acorde al tipo de activo admitido en garantía:

- **Inversiones:**

Un informe suscrito por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del titular de los activos dados en garantía, en el que se relacione cada uno de los títulos admitidos, indicando sus condiciones generales y el valor, junto con certificación del correspondiente depósito centralizado de valores, en el cual conste que los títulos no han sido embargados y que continúan libres de cualquier gravamen. Para aquellos títulos que no transen en bolsa, esta certificación debe ser expedida por la entidad emisora del título.

- **Cartera:**

Un informe del estado de la cartera admitida en garantía, de la cual es titular la entidad financiera inscrita en Fogafín, con la siguiente información: (i) listado por tipo de cartera de todas las obligaciones admitidas, junto con su calificación, (ii) saldos insoluto por tipo de cartera, (iii) relación por tipo de cartera de los recaudos efectuados durante el periodo, (iv) relación por tipo de cartera de las obligaciones que durante el periodo hayan cambiado de calificación y (v) Cualquier otra información que Fogafín pueda solicitar o la entidad considere relevante a remitir. Adicionalmente, junto al informe se debe remitir Certificación suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del deudor en la que se indique que la información remitida es real y que la calificación de la cartera está conforme a la normatividad vigente aplicable expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. La entidad debe remitir certificación del depósito centralizado de valores o tercero contratado para la custodia de los pagarés, en la que se indique que los mismos no han sufrido modificación alguna respecto a su condición como títulos valores.

- **Inmuebles:**

Un informe con el detalle de cada uno de los inmuebles admitidos en garantía. Este informe debe contener el estado físico, las fechas de los avalúos y el estado jurídico. Junto con el certificado de tradición y libertad de cada uno de los inmuebles, con fecha de expedición no superior a cinco (5) días hábiles al momento de la radicación del informe. Igualmente se debe adjuntar el Paz y Salvo por concepto de pago de

impuestos, valorizaciones, servicios públicos y cualquier otro gasto asociado a los inmuebles. Así mismo, se deberá remitir copia de las pólizas que amparan los inmuebles, en caso de que aplique.

- **Vehículos:**

Un informe con el detalle de cada uno de los vehículos admitidos en garantía. Este informe debe contener el estado físico de los vehículos, su ubicación, relación de las fechas de vencimiento del Seguro Obligatorio de Accidentes de Tránsito (SOAT), revisión técnico-mecánica, remitir certificado de tradición de cada uno de los vehículos, con fecha de expedición no mayor a cinco (5) días hábiles a la fecha de radicación del informe, copia de las pólizas vigentes que amparan los vehículos. y relación de los vehículos respectivos.

- **Derechos fiduciarios:**

Un informe en el que se relacione cada uno de los derechos fiduciarios admitidos en garantía acompañado de la certificación expedida por la fiduciaria que administra cada negocio, en la que se indique el porcentaje de participación, su valor patrimonial y su estado jurídico.

- **Maquinaria y equipo, muebles y enseres, obras de arte, equipo de cómputo y otros activos:**

Un informe en el que se detalle cada uno de los activos admitidos. Este informe debe contener el estado físico, su ubicación, copia de las pólizas vigentes que amparan los activos.

4. Pasos a Seguir por parte del solicitante del apoyo para el envío de la información de los activos a ofrecer en garantía:

Paso 1: Consultar la "Tabla de preferencia de activos" a admitir en garantía para determinar la jerarquía de preferencia de los distintos tipos de activos a admitir por parte de Fogafín.

Paso 2: Verificar las condiciones mínimas y específicas de los activos a ofrecer en garantía. El solicitante del apoyo deberá asegurarse de que los activos a ofrecer en garantía cumplan con las condiciones mínimas y específicas exigidas por Fogafín.

Paso 3: Diligenciar los anexos 1, 2 y 3 (inversiones, cartera y otros activos). Cada celda o casilla del Excel deberá ser diligenciada de acuerdo con el tipo de activo y deberá ser diligenciado en su totalidad.

Paso 4: Documentación y Presentación: El solicitante preparará la documentación requerida por cada activo, entre otros, avalúos, certificados de titularidad y cualquier otra información necesaria, según sea el caso.

Por último, Fogafín evaluará la solicitud y la documentación presentada de los activos a ofrecer en garantía, en función de las políticas y condiciones establecidas para admitir los mismos.

NOTA:

Dado que este documento constituye una guía, Fogafín podrá abstenerse de admitir en garantía activos aquí descritos, en cualquier momento cuando así lo considere, sin necesidad de dar aviso o notificación previa a cualquier persona, en cuyo caso ningún interesado u otra persona tendrá derecho a formular reclamación alguna en contra de Fogafín o de sus funcionarios. Igualmente, Fogafín podrá admitir otros activos no descritos en esta guía o que no cumplan las condiciones aquí indicadas, cuando las circunstancias lo aconsejen. Por otro lado, el Fondo podrá requerir, si así lo considera necesario, información adicional de los activos ofrecidos en garantía a la relacionada en esta guía.