

RESOLUCIÓN N° 418 DE 2013

“Por la cual se reglamenta la dación en pago como modo de extinguir la obligación hipotecaria y se dictan otras disposiciones”

**EL PRESIDENTE DEL FONDO NACIONAL DEL AHORRO
“Carlos Lleras Restrepo”**

En uso de sus facultades legales, estatutarias y en especial las otorgadas por las Leyes 432 de 1998 y 819 de 2003, los Decretos 1454 de 1998 y 2555 de 2010.

CONSIDERANDO:

Que mediante la Ley 432 de 1998 se cambió la naturaleza jurídica del Fondo Nacional del Ahorro, transformándose en Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden Nacional, organizada como establecimiento de crédito de naturaleza especial, cuyo objeto es *“administrar de manera eficiente las cesantías y contribuir a la solución del problema de vivienda y educación de los afiliados”*, otorgando créditos hipotecarios y educativos, los cuales deberán constar en títulos que presten mérito ejecutivo.

Que la Ley 819 del 9 de julio de 2003, por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal, estableció que las Entidades Financieras de carácter público al efectuar reestructuraciones de créditos, rebajas o condonaciones de intereses a sus deudores morosos, deberán realizarlo conforme a las condiciones generales del mercado financiero y con la finalidad de recuperar su cartera, evitar el deterioro de su estructura financiera y presupuestal y propender por la defensa, rentabilidad y recuperación del patrimonio público.

Que la Contraloría General de la República, en concepto 14204 del 21 de mayo de 2004, agregó sobre el tema que *“...tratándose de entidades financieras de carácter público, al efectuar las rebajas de intereses a sus deudores morosos, deben someterse a unas condiciones generales del mercado financiero con la finalidad de recuperar su cartera, evitar el deterioro de su estructura financiera y presupuestal y propender por la defensa, rentabilidad y recuperación del patrimonio público, en cumplimiento de las directrices que para el efecto le señale la Superintendencia Financiera...”*

Que la Contraloría General de la República mediante instructivo 11-1000-443 del 8 de marzo de 2000, ratificado y complementado por medio de la Circular 11 del 28 de agosto de 2003, expresó que sus vigiladas deben adelantar *“...una gestión efectiva tendiente a la recuperación de su cartera, en procura de favorecer en todo momento los intereses de la entidad bajo la óptica de la relación costo – beneficio...”*, así mismo, considera que *“...debe existir un programa de recuperación de cartera de créditos y cuentas por cobrar castigadas, en cual*

RESOLUCIÓN N° 418 DE 2013

“Por la cual se reglamenta la dación en pago como modo de extinguir la obligación hipotecaria y se dictan otras disposiciones”

deberá contemplar al menos políticas claras en materia de condonación de intereses y de mora, modificaciones de tasas y plazos, acuerdos de pago, etc.”

Que ante la situación económica que atraviesa el país, algunos consumidores financieros beneficiarios de créditos hipotecarios otorgados por el Fondo Nacional del Ahorro, no han cumplido con las obligaciones contraídas con esta Entidad y como consecuencia se ha incrementado de forma gradual la cartera de difícil recaudo.

Que se hace necesario tomar medidas que permitan evitar el deterioro de la cartera colocada y agilizar su recuperación.

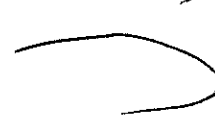
Que el título IV del Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012 estableció el régimen de insolvencia económica la cual tiene por objeto *“permitirle al deudor persona natural no comerciante, acogerse a un procedimiento legal que le permita mediante un trámite de negociación de deudas en audiencia de conciliación extrajudicial celebrar un acuerdo de pago”* y por lo tanto la Entidad debe estar preparada para atender a los deudores que estén interesados en acogerse a esta normativa.

Que en ejercicio pleno del principio de la autonomía de la voluntad, la ley, la jurisprudencia y la doctrina colombiana han aceptado la dación en pago como modo jurídico de extinguir las obligaciones, a través del cual el deudor, previo consentimiento del acreedor, soluciona la obligación con una prestación distinta a la debida; permitiendo de esta manera al Fondo Nacional del Ahorro aceptar como pago los inmuebles otorgados en garantía, convirtiéndose así en un mecanismo eficiente de recuperación de la cartera colocada.

Que se hace necesario conforme a la autorización concedida por la Junta Directiva del FONDO NACIONAL DEL AHORRO mediante Acuerdo 1032 de diciembre 13 de 2002, adoptar mediante resolución los mecanismos para implementar la figura de dación en pago.

Que en todo caso y según concepto No. 2001032588-1 de Septiembre 3 de 2001 de la Superintendencia Financiera, *“la oferta de dación en pago, si bien es cierto constituye una forma de extinguir las obligaciones, en condiciones normales no resulta de obligatoria aceptación para las instituciones financieras, pues la misma responde a un acuerdo mutuo de las partes contratantes, así como las condiciones en que la misma se acepte”*. Y agrega que *“el procedimiento para entregar un bien en dación en pago corresponde establecerlo, como parte de las políticas internas, a la administración de las entidades vigiladas”*.

En mérito de lo expuesto,



RESOLUCIÓN N° 4 1 8 DE 2013

“Por la cual se reglamenta la dación en pago como modo de extinguir la obligación hipotecaria y se dictan otras disposiciones”

RESUELVE

CAPÍTULO I
DACIÓN EN PAGO

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO. La presente Resolución tiene por objeto reglamentar la dación en pago en el Fondo Nacional del Ahorro como modo de extinguir la obligación hipotecaria.

ARTÍCULO SEGUNDO: SUJETOS DEL PROGRAMA. El programa va dirigido a los deudores que hayan adquirido créditos hipotecarios, estén o no en cobro jurídico, previo cumplimiento de los requisitos que se exigen en esta resolución.

ARTÍCULO TERCERO. ETAPAS DEL PROCESO DE DACIÓN EN PAGO. Las etapas que debe agotar el deudor que pretenda dar su bien inmueble - garantía de la obligación hipotecaria con el Fondo Nacional del Ahorro - en dación de pago son:

1. **PROPUESTA.** El deudor deberá presentar al Fondo Nacional del Ahorro, por escrito, propuesta de dación en pago, en formato que le indique la Entidad, anexando para su estudio los siguientes documentos:
 - 1.1. Avalúo actualizado del inmueble con fecha de expedición inferior a seis (6) meses, realizado por un perito de lonja autorizada por el Fondo Nacional del Ahorro, que en todo caso deberá contar con certificación vigente del Registro Nacional de Avaluadores.
 - 1.2. Certificado de libertad y tradición del inmueble que garantiza la obligación hipotecaria con fecha no mayor a 30 días.
 - 1.3. Copia del pago de los tres (3) últimos recibos de servicios públicos de energía, gas, agua y alcantarillado o los demás con los que cuente el bien inmueble que se pretende dar en dación.
 - 1.4. Copia del recibo donde conste el pago de impuestos del año de presentación de la propuesta de dación en pago.
 - 1.5. Copia del paz y salvo por concepto de administración, expedido por representante legal de la propiedad horizontal si aplica.
 - 1.6. En caso de encontrarse el crédito en cobro jurídico deberá anexar copia del paz y salvo, expedido por el abogado externo quien adelanta el proceso ejecutivo hipotecario en representación de la entidad, por concepto de honorarios y gastos judiciales causados hasta la fecha de la presentación de la propuesta.
2. **ESTUDIO Y APROBACIÓN DE LA PROPUESTA.** El Fondo Nacional del Ahorro evaluará la propuesta presentada por el deudor, con base en los criterios o aspectos establecidos en la presente resolución, informado por escrito al deudor en un término no mayor a 8 días hábiles sobre su decisión.

RESOLUCIÓN N° 418 DE 2013

“Por la cual se reglamenta la dación en pago como modo de extinguir la obligación hipotecaria y se dictan otras disposiciones”

3. **LEGALIZACIÓN.** Previa aprobación del Fondo Nacional del ahorro de la propuesta de dación en pago, en primer lugar, se protocolizará el acuerdo a través de la firma de la escritura pública ante Notario perteneciente al Círculo Notarial de la ciudad donde se encuentre ubicado el inmueble, para seguidamente registrarse ante la Oficina de Instrumentos Públicos competente.
4. **EXTINCIÓN DE LA OBLIGACIÓN.** Verificado el cumplimiento de los requisitos exigidos y previa aprobación de la propuesta de dación en pago, el Fondo Nacional del Ahorro aplicará en el módulo el alivio correspondiente para que la obligación quede cancelada con saldo cero.

PARÁGRAFO PRIMERO. En caso de encontrarse el crédito en cobro jurídico, la terminación del proceso se efectuará solo una vez se haya inscrito y registrado la escritura de dación en pago en la matrícula inmobiliaria correspondiente y se haya expedido el certificado de tradición donde conste el registro de la misma.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En los casos en que sobre el bien inmueble objeto de la dación en pago recaiga medida cautelar de embargo, el Fondo Nacional del Ahorro manifestará a la Oficina de Instrumentos Públicos su autorización por escrito, en los términos del artículo 1521 numeral 3 del Código Civil Colombiano.

ARTÍCULO CUARTO. REQUISITOS DE LOS INMUEBLES PARA SER ACEPTADOS EN DACIÓN DE PAGO. Para el estudio y aprobación de la propuesta de dación en pago, los inmuebles que los deudores desean otorgar para extinguir la obligación hipotecaria, deben cumplir con los siguientes requisitos:

1. Que el inmueble no presente gravamen diferente a la hipoteca a favor del Fondo Nacional del Ahorro.
2. Que el inmueble se encuentre al día en el pago de impuestos, servicios públicos y administración.
3. Que contra el deudor no existan procesos ejecutivos adelantados por terceros, que recaigan sobre el inmueble a otorgar en dación en pago.
4. Que el inmueble se encuentre en buenas condiciones físicas, las cuales deberán mantenerse desde el inicio hasta el final del proceso de aceptación de la dación en pago.
5. Que el inmueble se encuentre completamente vacío al momento de la entrega.

PARÁGRAFO. En todo caso, el Fondo Nacional del Ahorro, previa evaluación de la relación costo beneficio, podrá decidir la aceptación de las propuestas de dación en pago respecto de inmuebles que no se encuentran al día por concepto de impuestos, servicios y administración, caso en el cual el deudor deberá informar por escrito el resumen de valores pendientes por pagar, para que la entidad

RESOLUCIÓN N° 418 DE 2013

“Por la cual se reglamenta la dación en pago como modo de extinguir la obligación hipotecaria y se dictan otras disposiciones”

establezca el valor máximo que estaría dispuesta a asumir con el fin de continuar con el proceso.

ARTÍCULO QUINTO. ASPECTOS A TENER EN CUENTA PARA LA APROBACIÓN DE LA DACIÓN EN PAGO. El Fondo Nacional del Ahorro tendrá en cuenta para el estudio y aprobación de la dación en pago, los siguientes aspectos:

1. Los motivos del deudor para ofrecer la dación en pago.
2. Que el deudor no cuente con ingresos mensuales que permitan atender en forma oportuna la deuda, estando o no en proceso de cobro jurídico.
3. Que el deudor no cuente con otros activos que permitan a través de su venta cancelar la obligación hipotecaria.
4. Que el inmueble no se encuentre en urbanización en la que se han detectado problemas de suelos, agrietamientos, daños estructurales u otros problemas sociales que generen serias dificultades para la administración y venta de los predios.

PARÁGRAFO. Para el cumplimiento de lo descrito en el presente artículo, el deudor deberá autorizar por escrito al Fondo Nacional del Ahorro la consulta a centrales de riesgo.

ARTÍCULO SEXTO. COSTOS GENERADOS EN EL PROCESO DE DACIÓN EN PAGO. Los costos que se generen en el proceso de dación serán asumidos en su totalidad por el deudor, estos son:

1. Gastos de evaluación, que corresponden al certificado de libertad y tradición y avalúo del inmueble.
2. Gastos del inmueble pendientes de pago, que corresponden a servicios públicos, administración e impuestos.
3. Gastos de legalización, que corresponden a notariado, beneficencia y registro.
4. Gastos de honorarios de abogado y costas del proceso.

ARTÍCULO SEPTIMO. ÁREA ENCARGADA DEL ESTUDIO, APROBACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE LA PROPUESTA. La Oficina Jurídica del Fondo Nacional del Ahorro será la encargada de realizar el estudio, aprobación y legalización de la dación en pago. Una vez aprobada adelantará las siguientes gestiones:

1. Informar la decisión por escrito al deudor dentro del término establecido.
2. Elaborar la minuta y remitirla al área encargada del proceso de legalización.
3. Informar al deudor fecha y hora de la citación a la Notaría.
4. Protocolizar en la Notaría el contrato.
5. Solicitar el cierre de la escritura y las copias respectivas.
6. Reclamar la escritura y tramitar su inscripción ante la Oficina de Instrumentos Públicos.
7. Solicitar el certificado de libertad y tradición.

RESOLUCIÓN N° 418 DE 2013

“Por la cual se reglamenta la dación en pago como modo de extinguir la obligación hipotecaria y se dictan otras disposiciones”

PARÁGRAFO. Sin perjuicio de la facultad del Fondo Nacional del Ahorro para realizar directamente los trámites tendientes a la legalización del contrato de dación en pago, la Entidad podrá contratar los servicios de un tercero que previo poder especial otorgado por el representante legal de la Entidad o su apoderado general, adelante las gestiones tendientes para tal fin. Esta actividad no implica delegación de profesionalidad.

ARTÍCULO NOVENO. ÁREA ENCARGADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES DADOS EN DACIÓN DE PAGO. La División Administrativa del Fondo Nacional del Ahorro será la encargada de la administración de los inmuebles dados en dación de pago, efectuando las siguientes gestiones:

1. Recibir el inmueble de manos del deudor el día de la firma de la escritura pública.
2. Asegurar el inmueble recibido con pólizas de incendio y terremoto.
3. Realizar la actualización del avalúo del inmueble, cada vez que se cumpla un aniversario de la fecha de recibo del mismo o como producto de la identificación del cambio sustancial del valor del inmueble.
4. Mantener el inmueble al día en el pago por concepto servicios públicos, impuestos y administración.
5. Mantener el inmueble en condiciones de seguridad y vigilancia cuando se requiera.
6. Realizar las labores de mantenimiento básicas que permitan su habitabilidad y comercialización.
7. Realizar todos los trámites tendientes a la enajenación del bien inmueble obtenido en dación de pago.

PÁRAGRAFO. Sin perjuicio de la facultad del Fondo Nacional del Ahorro de administrar directamente los inmuebles dados en dación, la Entidad podrá contratar los servicios de un operador especializado, con experiencia en la administración de inmuebles, como una empresa inmobiliaria o cualquier otra que cumpla con la idoneidad y experiencia requerida para tal fin. Esta actividad no implica delegación de profesionalidad.

ARTÍCULO DÉCIMO. REVOCACIÓN DE LA DACIÓN FRAUDELENTA. En caso de comprobarse fraude en el proceso de dación en pago, el Fondo Nacional del Ahorro realizará las acciones judiciales pertinentes, tendientes a la revocación del acuerdo suscrito.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. REGISTRO DE ACTIVOS. Como etapa final del proceso objeto de la presente resolución, se registrarán como activos los inmuebles adquiridos en dación de pago, para lo cual se encargará la División de Contabilidad de esta entidad.

**CAPÍTULO II
POSTURA EN LAS DILIGENCIAS DE REMATE**

RESOLUCIÓN N° 418 DE 2013

“Por la cual se reglamenta la dación en pago como modo de extinguir la obligación hipotecaria y se dictan otras disposiciones”

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. DEFINICIÓN. Para los efectos de la presente resolución, entiéndase como postura la facultad que le asiste al Fondo Nacional del Ahorro en su calidad de acreedor hipotecario, de presentar oferta con miras a que sea adjudicado en pública subasta el bien inmueble objeto de remate.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO. OBJETIVO DE LA POSTURA. La participación del Fondo Nacional del Ahorro en la diligencia de remate, realizando oferta en la subasta, tiene como objetivo recuperar de forma eficiente la cartera colocada por la Entidad a través de la venta de los inmuebles adquiridos en la etapa final del proceso ejecutivo, evitando su enajenación por un valor sustancialmente inferior al comercial.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. ETAPAS DEL PROCESO PARA REALIZAR POSTURA. Las etapas que deben surtirse para tomar la decisión de presentar oferta en la diligencia de remate son:

1. **PROPUESTA.** El apoderado externo del Fondo Nacional del Ahorro, deberá presentar por escrito recomendación de presentar postura en el remate, anexando para su estudio los siguientes documentos:
 - 1.1. Avalúo del inmueble aprobado por el juzgado donde se adelanta el proceso ejecutivo hipotecario.
 - 1.2. Avalúo comercial del inmueble.
 - 1.3. Copia del auto a través del cual el juzgado de conocimiento aprueba el avalúo del inmueble.
 - 1.4. Copia del auto del juzgado que aprueba la liquidación en costas.
 - 1.5. Informe del secuestre sobre los gastos y deudas vigentes del inmueble.
 - 1.6. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de remate.

2. **ESTUDIO Y APROBACIÓN DE LA POSTURA.** El Fondo Nacional del Ahorro evaluará la recomendación presentada por el apoderado de la Entidad, con base en los criterios o aspectos establecidos en la presente resolución.

PARÁGRAFO. En todo caso, el Fondo Nacional del Ahorro se reserva el derecho de decidir si realiza o no postura en las diligencias de remates, previa evaluación de la relación costo beneficio.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. REQUISITOS DE LOS INMUEBLES A REMATAR PARA REALIZAR POSTURA. Para el estudio y aprobación de la postura, los inmuebles que se pretenden adquirir en etapa de remate, deben cumplir con los siguientes requisitos:

RESOLUCIÓN N° 418 DE 2013

“Por la cual se reglamenta la dación en pago como modo de extinguir la obligación hipotecaria y se dictan otras disposiciones”

1. Que el inmueble presente garantía de primer grado a favor del Fondo Nacional del Ahorro.
2. Que el inmueble se encuentre en buenas condiciones físicas.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉXTO. ASPECTOS A TENER EN CUENTA PARA REALIZAR POSTURA EN EL REMATE. El Fondo Nacional del Ahorro tendrá en cuenta para el estudio y aprobación de la postura en el proceso de remate, los siguientes aspectos:

1. Que el deudor no cuente con ingresos mensuales que permitan atender en forma oportuna la deuda.
2. Que el inmueble no se encuentre en urbanización en la que se han detectado problemas de suelos, agrietamientos, daños estructurales u otros problemas sociales que generen serias dificultades para la administración y venta de los predios.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. ÁREA ENCARGADA DEL ESTUDIO Y APROBACIÓN DE LA PROPUESTA. La Oficina Jurídica del Fondo Nacional del Ahorro será la encargada de realizar el estudio y aprobación de la propuesta para hacer postura en el proceso de remate. Una vez aprobada informara al área encargada de la administración de bienes inmuebles.

PARÁGRAFO. Sin perjuicio de la facultad del Fondo Nacional del Ahorro para realizar directamente el estudio y aprobación de la postura en la diligencia de remate, la Entidad podrá contratar los servicios de un tercero, profesional en derecho, que adelante las gestiones tendientes para tal fin. Esta actividad no implica delegación de profesionalidad.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. ÁREA ENCARGADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES OBTENIDOS EN REMATE. La División Administrativa del Fondo Nacional del Ahorro será la encargada de la administración de los inmuebles adjudicados a la Entidad en remate, quienes tendrán a cargo las siguientes gestiones:

1. Asegurar el inmueble recibido con pólizas de incendio y terremoto.
2. Realizar la actualización del avalúo del inmueble, cada vez que se cumpla un aniversario de la fecha de recibo del mismo o como producto de la identificación del cambio sustancial del valor del inmueble.
3. Mantener el inmueble al día en el pago por concepto servicios públicos, impuestos y administración.
4. Realizar todos los trámites tendientes a lograr la enajenación del bien inmueble adjudicados en diligencia de remate.

PÁRAGRAFO. Sin perjuicio de la facultad del Fondo Nacional del Ahorro de administrar directamente los inmuebles adjudicados en remate, la Entidad podrá contratar los servicios de un operador especializado, con experiencia en la administración de inmuebles, como una empresa inmobiliaria o cualquier otra que

RESOLUCIÓN N° 418 DE 2013

“Por la cual se reglamenta la dación en pago como modo de extinguir la obligación hipotecaria y se dictan otras disposiciones”

cumpla con la idoneidad y experiencia requerida para tal fin. Esta actividad no implica delegación de profesionalidad.

ARTÍCULO DECIMO NOVENO. REGISTRO DE ACTIVOS. Como etapa final del proceso objeto de la presente resolución, se registrarán como activos los inmuebles adjudicados en remate, para lo cual se encargará la División de Contabilidad de esta entidad.

ARTÍCULO VIGÉSIMO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias, en especial la Resolución 138 de 2003.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá a los 24 del mes DIC. del año dos mil trece



RICARDO ARIAS MORA
Presidente

Vo.Bo : Virgilio Alfonso Hernández Castellanos
Jefe Oficina Jurídica

Vo. Bo.: Ignacio Castellanos Anaya
Jefe División Administrativa (E)

Revisó: Wilson Alexander Pomar Barón – Coordinador Grupo Cobro Control Cobro Judicial.
Zulma Patricia Gonzalez Muñoz – Profesional Oficina Jurídica.

Proyectó: Marlon Andrés Muñoz Guzmán – Profesional Oficina Jurídica.