

ACUERDO 3 DE 2007

(marzo 8)

Diario Oficial No. 46.658 de 13 de junio de 2007

CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA

Por el cual se adopta el reglamento para el proceso de recuperación de cartera de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.

Resumen de Notas de Vigencia

NOTAS DE VIGENCIA:

- Modificado por el Acuerdo 1 de 2012, publicado en el Diario Oficial No. 48.424 de 8 de mayo de 2012, 'Por el cual se modifica parcialmente el reglamento para el proceso de recuperación de cartera de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía'

LA JUNTA DIRECTIVA DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA,

en uso de sus facultades legales y estatutarias, en especial las otorgadas por Ley 973 de 2005, y

CONSIDERANDO:

Que la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, es una Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizada como establecimiento de crédito, de naturaleza especial, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, vinculada al Ministerio de Defensa Nacional y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia;

Que el artículo 1o de la Ley 973 de 2005 señala como objeto de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, facilitar a sus afiliados la adquisición de vivienda propia mediante la realización o promoción de todas las operaciones del mercado inmobiliario, incluidas las de intermediación, la captación y administración del ahorro de sus afiliados y el desarrollo de las actividades administrativas, técnicas, financieras y crediticias que sean indispensables para el mismo efecto;

Que en la actualidad la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía cuenta con una cartera de 4.164 créditos para vivienda vigentes, y en consideración a que algunos deudores no han cumplido oportunamente con las obligaciones contraídas con esta Entidad, el nivel de cartera de dudoso recaudo se ha venido incrementando de forma gradual, lo cual hace necesario la toma de medidas que permitan la recuperación ágil de la misma;

Que de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1o de la Ley 546 de 1999 la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, puede otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real, UVR, con las características y condiciones que apruebe la Junta Directiva de la Entidad, siempre que los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses, ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales;

Que la Entidad debe contar con procesos y procedimientos aprobados por la Junta Directiva, tendientes a maximizar la recuperación de créditos no atendidos normalmente, en concordancia al numeral 1.3.2.3.3 del Capítulo II de la Circular Básica Contable 100 de 1995 proferida por la Superintendencia Financiera de Colombia;

Que de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 8o del Decreto-ley 353 de 1994, modificado por el artículo 5o de la Ley 973 de 2005, es función de la Junta Directiva de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía formular la política general de la Entidad, en concordancia con lo establecido en los numerales 3 y 10 ibídem, e igualmente, lo determinado sobre la materia en el numeral 1.3.2.3.3 del Capítulo II de la Circular Básica Contable proferida por la Superfinanciera, puede expedir el reglamento en referencia,

ACUERDA:

CAPITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1o. POLÍTICAS GENERALES PARA LA RECUPERACIÓN DE LA CARTERA MOROSA. El presente acuerdo contempla el plan de cobranzas y los mecanismos e instrumentos de negociación dirigidos a recuperar la cartera. Dichos instrumentos se fundamentan en los criterios generales que se mencionan a continuación y los particulares de cada uno de los aspectos que regula.

1. Los principios orientadores de la actuación administrativa consagrados en el artículo [209](#), de la Constitución Política: Igualdad, Moralidad, Eficacia, Economía, Celeridad e Imparcialidad.
2. Los principios de respeto y equidad hacia el deudor, consecuente con la orientación o política de bienestar social de la Entidad, y los principios y valores esenciales del Estado Social de Derecho.
3. Los mecanismos y procedimientos legales que permitan la normalización de las obligaciones crediticias a favor de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.
4. Los procedimientos relacionados con la recuperación de cartera morosa, deberán ceñirse a la normatividad vigente, principios orientadores que regulan la actuación administrativa, reglamentos internos que rigen la naturaleza, objetivos y funciones de la Entidad.

CAPITULO II.

PLAN DE COBRANZAS.



ARTÍCULO 2o. Adoptar el reglamento para el proceso de recuperación de cartera de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, mediante el Plan de Cobranzas, el cual, comprende tres etapas: Persuasiva, Prejurídica y Judicial.

1. Etapa Persuasiva: Es aquella que recae sobre cartera que posea hasta 2 cuotas en mora correspondientes a sesenta (60) días, mediante la gestión del Grupo de Cartera de la División Finanzas o la dependencia que haga sus veces de forma directa o a través de la contratación de personas naturales o jurídicas.
2. Etapa Prejurídica: Es aquel cobro que recae sobre cartera en mora de 61 a 90 días, mediante el

proceso de conciliación gestionado por el Grupo de Cobranzas de la Oficina Jurídica o la dependencia que haga sus veces de forma directa o a través de la contratación de personas naturales o jurídicas.

3. Etapa Judicial: Es aquella que recae sobre cartera que posea 91 días en mora, mediante el inicio de la acción judicial por parte del Grupo de Cobranzas de la Oficina Jurídica o la dependencia que haga sus veces de forma directa o a través de la contratación de personas naturales o jurídicas.

Cuando la cartera morosa se encuentre en Etapa Judicial, es decir con 91 días en mora, pero el valor total de la obligación no sea superior a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, no se iniciará proceso ejecutivo, pero se adelantarán todas las diligencias necesarias para la recuperación del crédito.



ARTÍCULO 3o. ETAPA PERSUASIVA. El Cobro Persuasivo de la cartera morosa, se efectuará por parte del Grupo de Cartera de la División Finanzas o la dependencia que haga sus veces de forma directa o a través de la contratación de personas naturales o jurídicas, relacionado con créditos en mora de 1 a 60 días, mediante llamadas, entrevistas, recordatorios, citatorios y requerimientos de cobro efectuados en forma directa a deudor, a su vez, coordinará la programación de los descuentos individuales con el Ministerio de Defensa Nacional, las Fuerzas Militares, la Policía Nacional las Cajas de Retiro por concepto de las cuotas amortización del crédito en mora, verificando así las circunstancias que causaron el atraso, con el fin de tomar las acciones pertinentes.

Vencidos los 60 días sin que se haya obtenido el pago de las cuotas en mora por parte del deudor, el cobro del crédito en mora pasará al Grupo de Cobranzas para dar inicio a la siguiente etapa, para lo cual, el Grupo de Cartera enviará el movimiento histórico del crédito con sus correspondientes soportes.



ARTÍCULO 4o. ETAPA PREJURÍDICA. El Cobro Prejurídico de la cartera morosa, se realizará por el Grupo de Cobranzas de la Oficina Jurídica o la dependencia que haga sus veces de forma directa o a través de la contratación de personas naturales o jurídicas, referente a los créditos en mora de 61 a 90 días, mediante el proceso de conciliación.

En las citadas etapas de cobro, esto es, la persuasiva y la prejurídica, no se generarán honorarios o gastos a cargo del deudor, de conformidad con la normatividad vigente.

Vencidos los 90 días sin que se haya obtenido pago de las cuotas en mora por parte del deudor, se iniciará el correspondiente cobro judicial.



ARTÍCULO 5o. ETAPA JUDICIAL. El Cobro Judicial de la cartera morosa, se realizará por el Grupo de Cobranzas de la Oficina Jurídica o la dependencia que haga sus veces de forma directa o a través de la contratación de personas naturales o jurídicas, sobre aquel crédito que posea 91 días en mora, mediante la presentación de la demanda ejecutiva, siguiendo los procedimientos establecidos en la ley sobre la materia, siempre y cuando el crédito cuente con título ejecutivo, caso contrario, se continúen realizando las diligencias pertinentes para el recaudo de la cartera en mora, sin perjuicio de aplicar las normas contables y demás disposiciones expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, para estos casos.

PARÁGRAFO. En el evento que el valor total de la obligación no sea superior a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, no se iniciará proceso ejecutivo, pero se adelantarán todas las diligencias necesarias para la recuperación del crédito.



ARTÍCULO 6o. IMPULSO DEL PROCESO. Una vez presentada la demanda ejecutiva, el profesional del derecho encargado del cobro deberá impulsar el proceso de manera ágil y teniendo en cuenta lo establecido en los artículos [346](#) y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

PARÁGRAFO 1o. Una vez presentada la demanda dándose por extinguido el plazo, si el deudor desea que se restituya el mismo o desea cancelar la totalidad del crédito, deberá solicitar a la Caja a través del Grupo de Cobranzas, autorización para consignar el valor de la deuda en mora o el valor total del crédito.

Cuando el deudor haya consignado los valores antes mencionados, junto con los correspondientes gastos procesales, deberá remitir al Grupo de Cobranzas de la Oficina Jurídica o la dependencia que haga sus veces de forma directa o a través de la contratación de personas naturales o jurídicas los recibos pertinentes, quien los enviará, junto con el memorial para terminación por pago parcial o pago total de la obligación, según el caso, al juzgado de conocimiento, debiendo desglosar y devolver a la dependencia respectiva la primera copia de la escritura pública contentiva del contrato de mutuo e hipoteca que sirvió de título ejecutivo para el inicio de la acción, con la anotación de que la obligación y si garantía sigue vigente por el resto de la deuda, si el deudor solamente cancela el valor de la deuda en mora.

Una vez recibido lo anterior se excluirá el crédito de la etapa judicial, devolviéndolo a su calidad de normal, de conformidad con las normas de calificación de cartera.

PARÁGRAFO 2o. Con los créditos que se encuentren en Etapa Judicial y se reestructuren, de conformidad con las normas legales e internas vigentes, se procederá de la misma forma.

CAPITULO III.

DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA RECUPERACIÓN DE LA CARTERA.



ARTÍCULO 7o. INSTRUMENTOS. Los instrumentos para la recuperación de la cartera de la Caja son los acuerdos de pago y los acuerdos de reestructuración.



ARTÍCULO 8o. OBJETIVOS. El objetivo de los acuerdos de pago y los acuerdos de reestructuración, es proteger el patrimonio de la Caja.

Así mismo, con los acuerdos de pago y de reestructuración, se busca garantizar y facilitar la recuperación de la cartera morosa por el incumplimiento de las cuotas de pago de las respectivas obligaciones adquiridas por los beneficiarios de los créditos.

PARÁGRAFO. En todo caso la Caja deberá iniciar las acciones pertinentes con miras a obtener el pronto pago, desde el momento en que se presente la mora.



ARTÍCULO 9o. ACUERDOS DE PAGO. Es el mecanismo por el cual el deudor podrá proponer alternativas de pago de la mora en su crédito.



ARTÍCULO 10. REQUISITOS PARA EL ACUERDO DE PAGO.

1. El deudor deberá presentar por escrito ante el Grupo de Cartera de la División Finanzas o la dependencia que haga sus veces, la solicitud de acuerdo de pago con la propuesta financiera.
2. El deudor deberá pagar con la cuota inicial del acuerdo de pago un porcentaje del total de la mora, equivalente al 10% de la misma, como mínimo.
3. Si el deudor que solicita el acuerdo de pago se encuentra en cobro judicial, para la suspensión del proceso judicial se solicitará previamente el paz y salvo de los correspondientes gastos procesales y agencias en derecho fijados.
4. El término para el cumplimiento de los acuerdos de pago, no podrá exceder de veinticuatro (24) meses, y en ningún caso podrá superar el plazo total del crédito.



ARTÍCULO 11. CONTENIDO DEL ACUERDO DE PAGO. Para la suscripción del acuerdo de pago se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

1. El total de la mora causada por el incumplimiento hasta la fecha de suscripción del acuerdo de pago.
2. La cuota del acuerdo de pago, será calculada teniendo en cuenta el valor de la mora (capital en mora, seguro, intereses corrientes y moratorios, causados hasta la fecha de la suscripción).
3. Paralelamente al pago de la cuota establecida dentro del acuerdo de pago, el deudor continuará pagando el valor de la cuota ordinaria convenida en el crédito.
4. La cuota de pago del acuerdo no constituye novación de las obligaciones originales pactadas, conforme al documento contentivo del crédito (escrituras o pagarés, o el documento que haga sus veces).
5. Los acuerdos de pago se podrán suscribir durante la etapa persuasiva, prejurídica o judicial, en los términos establecidos en el presente Acuerdo.
6. Los procesos judiciales no terminarán por la suscripción de los acuerdos de pago. No obstante, se podrán suspender en la diligencia de remate si el demandado viene cumpliendo dicho acuerdo. Los procesos se reanudarán de manera inmediata si se incumple lo pactado en el acuerdo. Se dará por terminado el proceso judicial sólo cuando se cancele el total de la obligación en mora, las agencias en derecho y costas procesales.

El Grupo de Cobranzas dará por terminado el proceso transcurridos tres (3) meses, contados a partir de la fecha en que el deudor haya cumplido o esté cumpliendo los términos del acuerdo de pago suscrito o haya pagado el valor total de la mora.

7. La Caja podrá dar por terminado unilateralmente el acuerdo con el incumplimiento de una sola de las cuotas.
8. El acuerdo de pago de la mora no podrá exceder el tiempo establecido para el pago de la deuda del crédito, convenido en el título jurídico correspondiente.

9. El acuerdo de pago tendrá la vigencia fijada en su documento contentivo.

10. Ante el incumplimiento del acuerdo de pago y/o de la cuota ordinaria, se exigirá el pago total de la deuda y de la mora, por el mecanismo judicial que corresponda.



ARTÍCULO 12. REESTRUCTURACIÓN DEL CRÉDITO. Con el fin de ajustar el plan de amortización de los créditos otorgados, a la real capacidad de pago del deudor, el legislador a través del artículo 20 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda), facultó a los deudores para solicitar la reestructuración de los mismos ante sus acreedores.

De conformidad con el numeral 2.2.1.1. del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera, la reestructuración de un crédito se define como el “negocio jurídico de cualquier clase, que tenga como objeto o efecto modificar cualquiera de las condiciones originalmente pactadas en beneficio del deudor”.

Con el fin de dar cumplimiento a lo preceptuado por la Ley de Vivienda, se autoriza a la Subgerencia Financiera y Administrativa para reestructurar las obligaciones vigentes de los deudores de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.



ARTÍCULO 13. CONDICIONES DE LA REESTRUCTURACIÓN. <Artículo subrogado por el artículo [1](#) del Acuerdo 1 de 2012>

Notas de Vigencia

- Artículo subrogado por el artículo [1](#) del Acuerdo 1 de 2012, publicado en el Diario Oficial No. 48.424 de 8 de mayo de 2012.

Legislación Anterior

Texto original del acuerdo 3 de 2007:

ARTÍCULO 13. 1. La reestructuración podrá implicar condonación de intereses moratorios hasta en un treinta por ciento (30%), consistente en una operación financiera tendiente a facilitar al deudor el pago de la obligación, conforme a las condiciones generales del mercado financiero y con la finalidad de evitar el deterioro de su estructura financiera y presupuestal, y propender por la defensa, rentabilidad y recuperación del patrimonio de la Entidad.

En el evento en que el deudor cuente con los recursos económicos para cancelar de contado el valor de la mora (capital en mora, seguro, intereses corrientes y moratorios, causados hasta la fecha de la suscripción), sin importar el rango de mora, se le podrá condonar hasta en un cincuenta por ciento (50%) los intereses moratorios causados.

2. Las nuevas condiciones de reestructuración no conllevan la novación del contrato de la obligación inicialmente pactada.

3. La primera cuota del crédito una vez reestructurado, que esté dispuesto a pagar el deudor, en ningún caso represente más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares, de conformidad con el Decreto 145 de 2000.

4. El plazo contemplado para reestructurar la obligación no supere treinta (30) años, contados a partir de la fecha del desembolso del crédito.

5. El reporte de endeudamiento con el sector financiero es una herramienta para evaluar que el deudor está en capacidad de cumplir con la obligación hipotecaria de vivienda.

6. El deudor no se encuentre tramitando un proceso concursal.



ARTÍCULO 14. REQUISITOS DE LA REESTRUCTURACIÓN.

1. El deudor manifestará por escrito su intención de acogerse a la reestructuración y aceptará las condiciones establecidas por la Entidad en el presente documento.

2. Los deudores que deseen acogerse al proceso de reestructuración, y que se encuentren en cobro judicial, deberán cancelar los correspondientes gastos procesales y agencias en derecho fijados para poder acceder al programa.

3. Los procesos judiciales se suspenderán transcurridos tres (3) meses, contados a partir de la fecha en que el deudor haya cumplido o esté cumpliendo los términos de la reestructuración suscrita.

CAPITULO IV.

OTRAS DISPOSICIONES.



ARTÍCULO 15. Autorizar al Gerente General de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía para implementar y reglamentar a través de resoluciones, lo dispuesto en el presente acuerdo, de tal forma que se garantice el logro de los objetivos propuestos, conforme a las normas legales vigentes.



ARTÍCULO 16. El Gerente General de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía podrá contratar el proceso de recuperación de cartera, es decir, la ejecución del cobro persuasivo, prejurídico y judicial con personas naturales o jurídicas externas, si se estima conveniente para la Empresa, debiendo reglamentar lo pertinente.



ARTÍCULO 17. SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN BIENES RECIBIDOS EN PAGO. En relación con la recepción de bienes en dación en pago (BRDPS), de conformidad con lo establecido en el Capítulo III de la Circular Básica Contable 100 de 1995 proferida por la Superintendencia Financiera de Colombia, se fija en un máximo del ochenta por ciento (80%) del avalúo comercial el recibo de los bienes en dación para el pago de obligaciones y para ser enajenados en un valor mínimo del ochenta y cinco por ciento (85%) de su avalúo comercial, con el fin de obtener la mejor recuperación posible de los recursos expuestos. Se autoriza al Gerente General de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, para que mediante resolución reglamente los procedimientos y funcionarios responsables para la aceptación, administración, custodia y enajenación de BRDPS de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.



ARTÍCULO 18. VIGENCIA. El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 8 de marzo de 2007.

El Presidente,

DOCTOR JUAN CARLOS PINZÓN BUENO,

Viceministro de Gestión Institucional, Ministerio de Defensa Nacional.

La Secretaria,

ECO. ALEYDA MEDINA MARTÍNEZ, JEFE OFICINA DE PLANEACIÓN,

Caja Promotora de Vivienda Militar y Policía

Bogotá, D. C., 13 de febrero de 2007

ANEXO.

ASUNTO

Concepto Jurídico sobre el proyecto de Acuerdo, por el cual se adopta el reglamento para el proceso de recuperación de cartera de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.

CONSIDERACIONES

La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, es una Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizada como establecimiento de crédito, de naturaleza especial, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, vinculada al Ministerio de Defensa Nacional y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

El artículo 1o de la Ley 973 de 2005 señala como objeto de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, facilitar a sus afiliados la adquisición de vivienda propia, mediante la realización o promoción de todas las operaciones del mercado inmobiliario, incluidas las de intermediación, la captación y administración del ahorro de sus afiliados y el desarrollo de las actividades administrativas, técnicas, financieras y crediticias que sean indispensables para el mismo efecto.

En la actualidad la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía cuenta con una cartera de 4.164 créditos para vivienda vigentes, y en consideración a que algunos deudores no han cumplido oportunamente con las obligaciones contraídas con esta Entidad, el nivel de cartera de dudoso recaudo se ha venido incrementando de forma gradual, lo cual hace necesario la toma de medidas que permitan la recuperación ágil de la misma.

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo del artículo 1o de la Ley 546 de 1999 la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, puede otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real, UVR, con las características y condiciones que apruebe la Junta Directiva de la Entidad, siempre que los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses, ni se impongan sanciones por prepago, totales o parciales.

La Entidad debe contar con procesos y procedimientos aprobados por la Junta Directiva,

tendientes a maximizar la recuperación de créditos no atendidos normalmente, en concordancia al numeral 1.3.2.3.3 del Capítulo II de la Circular Básica Contable 100 de 1995 proferida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

De conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 8o del Decreto-ley 353 de 1994, modificado por el artículo 5o de la Ley 973 de 2005, es función de la Junta Directiva de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía formular la política general de la Entidad, en concordancia con lo establecido en los numerales 3 y 10 ibídem, e igualmente, lo determinado sobre la materia en el numeral 1.3.2.3.3 del Capítulo II de la Circular Básica Contable proferida por la Superfinanciera, puede expedir el reglamento en referencia.

El acuerdo propuesto, reúne los requisitos exigidos para un documento de tal naturaleza, por tanto, procede su expedición.

CONCEPTO

En concepto de la Oficina Jurídica de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, el proyecto de Acuerdo en referencia, se encuentra ajustado a derecho y, por consiguiente, se considera que puede ser tramitado para su aprobación y firma.

Atentamente,

ABG. MARCELINO CORDERO PINILLA,

Jefe Oficina Jurídica.



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma del Ministerio de Relaciones Exteriores

ISSN 2256-1633

Última actualización: 31 de marzo de 2018

