

RESOLUCIÓN DE JUNTA DIRECTIVA 0007-19

“Por medio de la cual se reglamenta el otorgamiento de Créditos de Vivienda para los funcionarios en el Instituto para el Desarrollo de Antioquia -IDEA-, con fundamento en lo establecido en el Convenio Interadministrativo 01 de 2017 y modificación 001 del 16 de mayo de 2019 suscrito entre el IDEA y el Departamento de Antioquia”

La Junta Directiva del Instituto para el Desarrollo de Antioquia -IDEA-, en uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas por la Resolución de Junta Directiva 006 del 2014, Convenio Interadministrativo 01 del 2017, y

CONSIDERANDO

1. Que el Instituto para el Desarrollo de Antioquia -IDEA-, suscribió el Convenio Marco Interadministrativo 01 del 10 de noviembre de 2017 con el Departamento de Antioquia e igualmente a este Convenio se le hace la modificación 01 suscrita el día 16 de mayo de 2019, cuyo objeto es lograr que los empleados públicos del IDEA, puedan acceder a los créditos del Fondo de la Vivienda, acogiéndose al procedimiento que rige para la adjudicación en el nivel central del Departamento de Antioquia, definido en la Ordenanza 067 del 2016.
2. Que en la modificación 01 del 2018 al Convenio marco interadministrativo 01 de 2017, en la cláusula tercera se describen los compromisos para el Instituto para el Desarrollo de Antioquia los cuales son: *A) Prestar la colaboración necesario para la debida ejecución del convenio y suministrar oportunamente la información requerida para el desarrollo del mismo. B) Promover la postulación de los empleados públicos a los créditos del Fondo de Vivienda. C) Hacer los descuentos de nómina a través de la Dirección de Gestión Humana y las gestiones de cobro correspondientes para los casos del personal desvinculado. D) Apropiar los recursos de que disponga para cada convocatoria, y remitir el correspondiente certificado de disponibilidad presupuestal a la Secretaría de Gestión Humana y Desarrollo Organizacional del Departamento. E) Adelantar el proceso de legalización de los créditos y suscripción de los contratos de mutuo con los beneficiarios. F) Realizar todas las actividades concernientes a la gestión de la cartera derivada de los créditos otorgados. G) Expedir la reglamentación de otorgamiento de créditos para la Entidad, acogiendo las disposiciones contenidas en las Ordenanzas 67*

de 2017 y 27 de 2018, en los términos establecidos en el presente Convenio y lo regulando los demás aspectos que se consideren pertinentes.”

3. Que el artículo 366 de la Constitución Política establece que el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, son finalidades sociales del Estado.

4. Que debido a lo anterior se hace necesario reglamentar los créditos de vivienda en el Instituto para el Desarrollo de Antioquia -IDEA-, acogiendo lo dispuesto en las Ordenanzas 67 de 2017 y 27 de 2018 y dando cumplimiento a lo establecido en el Convenio Marco Interadministrativo 01 del 10 de noviembre de 2017 con el Departamento de Antioquia e igualmente a la modificación 01 suscrita el día 16 de mayo de 2019, siempre buscando mejorar las condiciones para los potenciales beneficiarios servidores públicos del IDEA.

RESUELVE:

Artículo 1. Reglamentar el otorgamiento de créditos de vivienda para los servidores públicos del Instituto para el Desarrollo de Antioquia -IDEA-, de conformidad con lo establecido en el Convenio Marco Interadministrativo 01 del 10 de noviembre de 2017, suscrito con el Departamento de Antioquia e igualmente con la Modificación 01 al Convenio suscrita el día 16 de mayo de 2019, teniendo en cuenta lo establecido en las Ordenanzas 67 de 2017 y 27 de 2018.

Artículo 2. OBJETO GENERAL. Solucionar las necesidades de los funcionarios del Instituto para el Desarrollo de Antioquia -IDEA-, relacionadas con el acceso a una vivienda digna; cambio de vivienda para mejorar las instalaciones locativas y/o personales; cancelar el crédito adquirido para compra de vivienda, con entidad financiera o particular; y realizar la construcción y mejoras necesarias para optimizar su vivienda.

Artículo 3. CAMPO DE APLICACIÓN. Los beneficios de los créditos de vivienda que por medio de esta Resolución se regulan, solo se aplica a los servidores públicos vinculados al IDEA por medio de carrera administrativa, libre nombramiento y remoción, periodo fijo o con nombramiento provisional.

Artículo 4. RUBRO PRESUPUESTAL. Los créditos de vivienda se otorgarán con cargo a la apropiación presupuestal del rubro “VIVIENDA PRESTAMOS”.

Parágrafo. En caso de que por cualquier situación presupuestal el rubro de vivienda cambie de denominación, los créditos de vivienda y sus destinaciones contempladas en la presente resolución, serán a cargo del rubro que para tal efecto se establezca en el

presupuesto del IDEA.

Artículo 5. SUPERVISIÓN DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA. El Subgerente Administrativo es responsable de la Supervisión, vigilancia y ordenación del pago de los créditos de vivienda que sean otorgados a los servidores públicos del IDEA.

FUNCIONES DEL SUBGERENTE ADMINISTRATIVO A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE GESTIÓN HUMANA:

- a. Solicitar el certificado de disponibilidad presupuestal a la Dirección de Contabilidad con cargo al rubro de préstamos de vivienda y el registro presupuestal conforme a los créditos aprobados por el Fondo de la Vivienda del Departamento de Antioquia.
- b. Apropiar los recursos que disponga para cada convocatoria, y remitir el correspondiente certificado de disponibilidad presupuestal a la Secretaría de Gestión Humana y Desarrollo Organizacional del Departamento de Antioquia.
- c. Adelantar el proceso de legalización de los créditos y pasar a la Dirección Técnica Contractual y Administrativa toda la información necesaria para la suscripción de los contratos de mutuo con hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía, con lo que se debe garantizar el crédito otorgado por el IDEA.
- d. Llevar el registro de todas las solicitudes de crédito de vivienda y el archivo relativo a los mismos, en una carpeta destinada para tal fin.

Hacer el seguimiento de todo el proceso de legalización del crédito de vivienda y del cumplimiento de todos los términos que se establezcan en la presente resolución, hasta que se haga el desembolso del préstamo y se cancelen las obligaciones crediticias cuando son empleados activos y en caso de ostentar la calidad de desvinculado remitir la información a la Dirección de Crédito y Cartera del IDEA.

- e. Hacer un seguimiento continuo de los créditos de vivienda y autorizar su desembolso cuando esté constituida la hipoteca de primer grado sin límite de cuantía, a favor del IDEA.
- f. Efectuar los descuentos de la nómina por concepto de crédito de vivienda.
- g. Vigilar la ejecución del rubro presupuestal destinado para los créditos de vivienda, realizar sus ajustes y recomendar al Comité de Gerencia las partidas que considere necesarias para cada año.
- h. Notificar el resultado de la convocatoria a los funcionarios que presentaron solicitud.

Artículo 6. PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES. Los Servidores públicos del Instituto para el Desarrollo de Antioquia -IDEA-, deberán presentar la solicitud de crédito de vivienda en sus diferentes modalidades en el Fondo de la Vivienda del Departamento de Antioquia y por lo tanto los requisitos serán los establecidos para cada modalidad de conformidad con las Ordenanzas 67 de 2016 y 27 de 2017.

Artículo 7. REQUISITOS PARA ASPIRAR AL CREDITO. Los requisitos para aspirar a los créditos de vivienda para los servidores públicos del Instituto para el Desarrollo de Antioquia -IDEA-, serán los establecidos en las Ordenanzas 67 de 2016 y 27 de 2017.

Artículo 8. CUANTÍA DE LOS CREDITOS. El valor de los préstamos para vivienda para los servidores públicos del Instituto para el Desarrollo de Antioquia -IDEA- estará determinado por lo establecido en la Ordenanza 67 del 2016.

Artículo 9. TASA DE INTERES. Lo referente a la tasa de interés será la determinada en la Ordenanza 67 del 28 diciembre de 2016.

Artículo 10. PLAZOS Y AMORTIZACIÓN DE LA DEUDA. Los plazos y la amortización de la deuda de los créditos otorgados a los servidores públicos del Instituto para el Desarrollo de Antioquia -IDEA-, serán los establecidos en la Ordenanza 67 de 2016.

Artículo 11. PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PRESTAMOS. El procedimiento para la adjudicación de los préstamos de los funcionarios del Instituto para el Desarrollo de Antioquia -IDEA- será el establecido en las Ordenanzas 67 de 2016 y 27 de 2017 y será adelantado por el Fondo de la Vivienda del Departamento de Antioquia, una vez cumplido este proceso, será remitido a la Dirección de Gestión Humana del IDEA, el listado en firme de los adjudicatarios vinculados al IDEA que resulten beneficiados, con el orden de elegibilidad respectivo, para seguir con el trámite de legalización del crédito y constitución del Contrato de Mutuo y posterior desembolso. Así mismo se remitirá el listado de los funcionarios que no resulten beneficiados para efectos de que el IDEA les notifique lo pertinente.

Artículo 12: REQUISITOS PARA LEGALIZACIÓN DEL CRÉDITO DE VIVIENDA Y CONSTITUCIÓN DEL MUTUO CON HIPOTECA. Una vez el funcionario, beneficiario del crédito, sea notificado de la aprobación de su crédito de vivienda por parte del Subgerente Administrativo del IDEA, deberá comenzar a realizar la gestión para su legalización ante la Dirección de Gestión Humana. Para tal efecto, se obligará a cumplir con los siguientes requisitos, según el crédito otorgado, antes de la firma del mutuo con hipoteca:

1. **PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA:** Además de los documentos que se exigieron para el estudio del crédito, deberá allegar:

- a. Contrato de promesa de compraventa del inmueble a adquirir, donde esté plenamente identificado sus linderos, ubicación, y conste, en la parte de forma de pago, que el inmueble se cancelará total o parcialmente con el crédito de vivienda otorgado por el IDEA.
 - b. Certificado(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) del(os) inmueble(s) a adquirir.
 - c. Copia de la escritura pública del inmueble sobre el cual versa el contrato de promesa de compraventa.
 - d. Si el inmueble tiene gravamen hipotecario, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar u otra limitación al dominio, deberá estar cancelado antes que se vaya a constituir la hipoteca de primer grado a favor del IDEA.
 - e. Informe de la inspección realizada al inmueble por parte de un Profesional Universitario (ingeniero civil – arquitecto) del IDEA, el cual deberá contener, en forma clara y pormenorizada, entre otros, los siguientes aspectos:
 1. Dirección del inmueble, barrio y municipio donde se encuentra ubicado.
 2. Condiciones de acceso al inmueble y facilidad de medios de transporte.
 3. Condiciones y estado general del inmueble, en cuanto a acabados y pintura.
 4. Comodidades del inmueble.
 5. Área total del inmueble y su valor comercial, determinando el valor del metro cuadrado en la zona donde está ubicado la vivienda.
2. **PARA MEJORAMIENTO DE VIVIENDA:** Además de los que allegó para la solicitud, deberá presentar para su legalización, los siguientes:
- a. Contrato de promesa de compraventa del inmueble a adquirir, donde estén plenamente identificados sus linderos y ubicación.
 - b. Certificado(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) del(os) inmueble(s) a adquirir.
 - c. Copia de la escritura pública del inmueble sobre el cual versa el contrato de promesa de compraventa.
 - d. Si el inmueble tiene gravamen hipotecario, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar u otra limitación al dominio, deberá estar cancelado antes que se vaya a constituir la hipoteca de primer grado a favor del IDEA.
 - e. Copia de la escritura pública donde se demuestre la venta del inmueble anterior. En todo caso, cuando se vaya a realizar el desembolso del crédito, se deberá demostrar la venta.

- f. Si el beneficiario tiene pendiente saldo de crédito de vivienda con el IDEA, deberá presentar su respectivo paz y salvo antes de efectuarse el desembolso por el crédito para mejoramiento de vivienda. Sin embargo, el beneficiario podrá cancelar el saldo de la obligación que tiene con el IDEA, desembolsando parte del crédito para mejoramiento otorgado por la entidad.
- g. Una vez allegue los documentos anteriores, el beneficiario deberá solicitar a la Dirección de Gestión Humana, inspección administrativa al inmueble que pretende adquirir, la cual se realizará por parte de un Profesional Universitario (ingeniero civil – arquitecto) del IDEA.
- h. Informe de la inspección realizada al inmueble por parte del Profesional Universitario (ingeniero civil – arquitecto) del IDEA, informe que deberá contener, en forma clara y pormenorizada, entre otros, los siguientes aspectos:
1. Dirección del inmueble, barrio y municipio donde se encuentra ubicado.
 2. Condiciones de acceso al inmueble y facilidad de medios de transporte.
 3. Condiciones y estado general del inmueble, en cuanto a acabados y pintura.
 4. Comodidades del inmueble.
 5. Área total del inmueble y su valor comercial, determinando el valor del metro cuadrado en la zona donde está ubicado la vivienda.
3. **PARA LA LIBERACIÓN DE GRAVAMEN HIPOTECARIO:** Además de los que allegó para la solicitud, deberá presentar para su legalización, los siguientes
- a. Informe de la inspección realizada al inmueble por parte de Profesional Universitario (ingeniero civil – arquitecto) del IDEA, el cual deberá contener entre otros, los siguientes aspectos:
1. Dirección del inmueble, barrio y municipio donde se encuentra ubicado.
 2. Condiciones de acceso al inmueble y facilidad de medios de transporte.
 3. Condiciones y estado general del inmueble, en cuanto a acabados y pintura.
 4. Comodidades del inmueble.
 5. Área total del inmueble y su valor comercial, determinando el valor del metro cuadrado en la zona donde está ubicado la vivienda.
4. **PARA REPARACIONES O MEJORAS LOCATIVAS SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR DE PROPIEDAD DEL FUNCIONARIO, SU CÓNYUGE O COMPAÑERO (A) PERMANENTE:** Además de los documentos anexados para solicitud deberá cumplir, para la legalización del crédito, los siguientes:
- a. Informe de la inspección realizada al inmueble por parte Profesional

Universitario (ingeniero civil – arquitecto) del IDEA, informe que se realizará al inicio y final de la obra el cual deberá contener, en forma clara y pormenorizada, los siguientes aspectos:

1. Dirección del inmueble, barrio y municipio donde se encuentra ubicado.
 2. Tipo de mejoras.
 3. Costo de las mejoras.
 4. Área total del inmueble y su valor comercial, determinando el valor del metro cuadrado en la zona donde está ubicado la vivienda.
- 5. PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LOTE O TERRAZA SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, QUE SEA PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO, DE SU CÓNYUGE O COMPAÑERO (A) PERMANENTE, SE SOLICITARÁ, ADEMÁS DE LOS QUE SE ALLEGARON CON LA SOLICITUD DEL CRÉDITO, LOS SIGUIENTES:**
- a. Copia de la licencia de construcción.
 - b. Copia de los planos completos de la vivienda a construir, debidamente aprobados por la autoridad competente.
 - c. Original y copia del contrato de construcción suscrito por el beneficiario del crédito, su cónyuge ó compañero(a) permanente, con un arquitecto o ingeniero con tarjeta profesional.
 - d. Presupuesto detallado sobre el costo de la obra, firmado por la persona que lo ejecutará.
 - e. El beneficiario deberá presentar a la Dirección de Gestión Humana, inspección al inmueble sobre el cual se realizará la construcción, la cual se realizará por parte de un Profesional Universitario (ingeniero civil – arquitecto) del IDEA
 - f. El Informe de la inspección realizada al inmueble por parte de un Profesional Universitario (ingeniero civil – arquitecto) del IDEA, el cual deberá contener, en forma clara, entre otros, los siguientes aspectos:
1. Dirección del inmueble, barrio y municipio donde se encuentra ubicado.
 2. Condiciones de acceso al inmueble y facilidad de medios de transporte.
 3. Condiciones y estado general del inmueble.
 4. Comodidades del inmueble.
 5. Área total del inmueble y su valor comercial, determinando el valor del metro cuadrado en la zona donde está ubicado la vivienda.

Artículo 13. CAMBIO DE GARANTÍA. Se entiende por cambio de garantía, la situación jurídica mediante la cual el beneficiario vinculado del crédito de vivienda, con hipoteca abierta de primer grado constituida y debidamente registrada a favor del -IDEA-, solicita su cancelación para la venta del inmueble, garantizando el crédito temporalmente con la firma de un pagaré avalado con dos (2) codeudores. El cambio de garantía sólo procederá en dos eventos:

- Cuando corresponda a cambio de vivienda habitacional para mejorar condiciones locativas y/o personales.
- Por circunstancias de carácter familiar y personal que afecten al beneficiario del crédito, debidamente sustentados y acreditados ante el Comité de Gerencia.

Artículo 14. Cuando los profesionales universitarios del IDEA que efectúen la inspección administrativa establezcan que han transcurrido tres (3) meses de entregado el primero o segundo desembolso sin que se esté ejecutando adecuadamente la inversión del préstamo, se aplicará la cláusula aceleratoria contenida en el respectivo contrato de mutuo.

Sin embargo, si el beneficiario del préstamo de vivienda, mediante oficio radicado informa y presenta documentos ante el Comité de Gerencia del Instituto que den cuenta de una justa causa de no inversión del préstamo, el Comité de Gerencia previa evaluación y análisis de la documentación aportada, podrá otorgar un periodo de hasta máximo (3) meses para invertir los recursos desembolsados.

Parágrafo 1º. Los beneficiarios de préstamos para vivienda, podrán en cualquier tiempo, cancelar en todo o en parte el saldo de la obligación. En caso de abono extraordinario superior a diez (10) cuotas quincenales, tendrán una nueva liquidación del valor de las cuotas de acuerdo con la parte pendiente del plazo que se haya establecido al hacerse la liquidación inicial, y la cuota podrá ser inferior a la que venía cancelando; pero si el beneficiario lo prefiere podrá conservar la misma cuota con la correspondiente disminución del plazo.

Parágrafo 2º. Los abonos que se hagan a la obligación principal con las liquidaciones parciales o definitivas de cesantías de los adjudicatarios de crédito, darán también lugar a reliquidaciones de cuotas, teniendo en cuenta lo estipulado en el parágrafo anterior.

Parágrafo 2º. Los intereses de mora, por cada mes o fracción de mes, sobre las cuotas atrasadas, serán a la tasa máxima legalmente establecida por la entidad competente.

Artículo 15. El beneficiario del préstamo tendrá un plazo máximo de tres (3) meses después de perfeccionado el contrato de mutuo para realizar los trámites de notaría, rentas y registro de la escritura pública.

Artículo 16. Cuando se trate de cónyuges o compañeros permanentes vinculados al Instituto y ambos resultaren favorecidos con créditos, podrán hacerlo efectivo simultáneamente para invertirlo en una misma vivienda habitacional.

Parágrafo 1º. Cuando opere la disolución y liquidación de la sociedad conyugal o de la unión marital de hecho, que da lugar para que cada uno de los cónyuges o compañeros permanentes quede con el 50% de un bien inmueble, no puede utilizarse como medio para aspirar a obtener préstamo para comprar una nueva vivienda, o para comprar el otro 50%, hasta transcurridos dos (2) años de realizada dicha liquidación. Así mismo, en los casos de capitulaciones matrimoniales, deberá tener mínimo dos (2) años de haberse celebrado dicho contrato para poder acceder a el préstamo.

Parágrafo 2º. El solicitante del crédito autoriza al -IDEA-, para que pignore las cesantías en un 50% como fuente de pago.

Artículo 17. Se entiende que el favorecido con crédito para vivienda, tiene capacidad de pago para cumplir las obligaciones que llegue a adquirir con el -IDEA- por este concepto, cuando las cuotas periódicas de amortización del crédito, intereses, primas de seguros, no comprometen más del 40% de su asignación o salario básico mensual siempre y cuando no comprometa el SMMLV.

Artículo 18. El adjudicatario pagará el porcentaje anual por concepto de primas de seguros de incendio deudores y vida deudores, de acuerdo con el valor que fije la compañía de seguros, contratada por el Instituto.

- a. Seguro de vida deudores: se actualizarán cada año de acuerdo a las coberturas contratadas por el -IDEA-, por una suma asegurada equivalente al saldo de la deuda al momento de la cancelación del seguro.
- b. Seguro de incendio y/o terremoto deudores: se calculará con el valor de reposición del bien hipotecado siempre y cuando éste no sea inferior al valor de la deuda, previa solicitud del beneficiario reportando dicho valor, pero en caso que el inmueble este cubierto en sus zonas privadas por otra compañía de seguros o garantía bancaria éstas serán endosadas a favor del -IDEA-. Todo lo anterior, sin perjuicio de las modificaciones que sea necesario establecer de acuerdo con la reglamentación, usos y costumbres comerciales en materia de seguros.

El valor de los seguros será cancelado por el beneficiario del crédito en cuotas quincenales iguales, deducibles de la nómina; en caso de desvinculación, serán sumadas las cuantías a las cuotas mensuales.

Artículo 19. La vivienda adquirida con financiación del -IDEA-, serán dedicadas exclusivamente para habitación del adjudicatario y de su núcleo familiar y no podrán ser dadas en arrendamiento ni enajenadas sin previa autorización del -IDEA-, la cual le será concedida atendidas las razones que la justifiquen. Cuando se solicite autorización para vender la propiedad, ésta será procedente, cuando el solicitante lleve un mínimo de cinco (5) años de habersele legalizado el préstamo y lleve cancelado el 50% de dicho crédito, si el propósito de obtener dicha autorización es solicitar otro crédito. La omisión en el cumplimiento de este

artículo dará lugar a las sanciones a las que hubiere lugar.

Artículo 20. Son obligaciones de los beneficiarios, las siguientes:

- a. Construir hipoteca abierta de primer grado a favor del IDEA si el límite de cuantía.

Cuando el crédito otorgado sea para mejoras locativas sobre la vivienda de propiedad del funcionario, su cónyuge o compañero (a) permanente cuyo valor no exceda de veinte (20) salarios mínimos legales mensuales vigentes, el beneficiario del crédito otorgará, para garantizar la cancelación del crédito, un pagare a favor del -IDEA- por el monto del crédito, avalado por dos (2) codeudores con propiedad raíz; además quedaran pignoradas el cincuenta por ciento (50%) de sus cesantías. Cuando el monto del crédito supere los veinte (20) SMMLV, se constituirá hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía a favor del -IDEA-.

- b. Autorizar su inclusión y la del inmueble adquirido, construido, mejorado o cancelado su hipoteca, en las pólizas de seguro de vida deudores e incendio deudores con sus correspondientes amparos adicionales, que el -IDEA- tenga contratadas para amparar los riesgos de los deudores y se reajustarán anualmente de acuerdo con el valor de reposición de la vivienda, sin ser inferior al valor de la deuda teniendo en cuenta las políticas que sobre esta materia estén vigentes. El seguro de vida será por la cuantía del préstamo como mínimo y el de incendio por el valor de reposición del inmueble. Será beneficiario del seguro de vida deudores el -IDEA- y de la de incendios deudores el beneficiario, quien con su valor procederá a la restauración o reconstrucción del inmueble, bajo la supervisión del Instituto. La póliza de incendio deudores puede ser endosada al -IDEA- cuando esté constituida por otra aseguradora por la propiedad horizontal siempre y cuando estén aseguradas las zonas privadas.
- c. Abonar quincenalmente ó mensualmente según el caso las cuotas de amortización, los intereses correspondientes y las primas de seguro, según se trate de personal vinculado o desvinculado respectivamente.
- d. El beneficiario compromete a favor del -IDEA-, el 50% de las cesantías causadas o que se causen a su favor.
- e. Cuando se opere el retiro o desvinculación del beneficiario del servicio del -IDEA- se autoriza para que la Dirección de Gestión Humana, en la liquidación que realiza abone el 50% de las cesantías al crédito que tenga con el -IDEA-, a menos que su valor exceda el monto de las obligaciones del beneficiario con el mismo Instituto, caso en el cual el abono se limitará al valor de tales obligaciones.

Parágrafo. En caso de muerte del beneficiario del préstamo, la deuda adquirida solamente quedará cancelada cuando la compañía de seguros haya aceptado el siniestro y su respectiva

indemnización. La falta de póliza de vida por parte de dicho beneficiario, conlleva a que el cónyuge compañero o compañera permanente y/o los herederos continúen respondiendo por la obligación contraída.

Artículo 21: CONSTITUCIÓN DEL MUTUO CON HIPOTECA. Una vez el beneficiario del crédito de vivienda haya acreditado el cumplimiento de todos los requisitos para su legalización, la Dirección Técnica Contractual y Administrativa procederá a elaborar el contrato de mutuo con hipoteca en primer grado a favor del IDEA.

Artículo 22: El mutuo que contiene la obligación será suscrito por el Gerente General del IDEA, o en quien delegue y el funcionario(a) beneficiario del crédito.

Parágrafo. Si el beneficiario del crédito tiene matrimonio vigente o tiene unión marital de hecho, el mutuo deberá ser suscrito por el cónyuge o compañero o compañera permanente.

Artículo 23: TÉRMINO PARA LA LEGALIZACIÓN DEL CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DEL MUTUO CON HIPOTECA. El beneficiario del crédito, luego de la notificación de la aprobación del crédito, tendrá un plazo máximo de seis (6) meses para cumplir con los requisitos de legalización de su crédito. Si transcurrido el anterior término no se ha legalizado, el favorecido deberá realizar una nueva solicitud ante el Fondo de la Vivienda del Departamento de Antioquia.

Artículo 24: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y DE PRIMER GRADO. Debidamente radicado el mutuo con hipoteca, el beneficiario del préstamo procederá a constituir hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía a favor del IDEA.

Parágrafo 1. La constitución de hipoteca podrá realizarse en el mismo acto de adquisición de vivienda por parte del beneficiario del crédito, o en escritura aparte. El valor de la hipoteca será sin límite en la cuantía.

Parágrafo 2. En ningún caso se aceptará constitución de hipoteca de segundo grado a favor del IDEA, por el crédito otorgado al beneficiario.

Artículo 25: TÉRMINO PARA LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. El beneficiario del crédito de vivienda, luego de la firma del mutuo, tendrá un plazo de tres (3) meses para la constitución de la hipoteca a favor del IDEA. Si transcurrido el anterior término no se ha realizado la hipoteca, se aplicará la cláusula aceleratoria establecida en el contrato de mutuo correspondiente.

Parágrafo: Salvo caso fortuito, fuerza mayor o infortunio familiar plenamente comprobado ante el Comité de Gerencia del IDEA, se podrá prorrogar el término para la constitución de hipoteca por un término de tres (3) meses más.

Artículo 26: Para la constitución de hipoteca a favor del IDEA, el inmueble no podrá tener hipotecas anteriores, ni constitución de patrimonio de familia o afectación a vivienda inembargable, ni otro tipo de limitación al dominio.

Parágrafo 1: Siempre que se otorgue un crédito de vivienda para reparaciones o mejoras locativas sobre la vivienda de propiedad del funcionario, su cónyuge o compañero (a) permanente, independientemente del valor asignado, el beneficiario del crédito constituirá, para garantizar la cancelación, hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía a favor del IDEA; sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 20, literal a, inciso 2.

Parágrafo 2. Cuando el crédito otorgado sea para la construcción de vivienda en lote o terraza sometidos al régimen de propiedad horizontal, que sea propiedad del beneficiario, de su cónyuge o compañero (a) permanente, el beneficiario del préstamo deberá constituir hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía a favor del IDEA, sobre el lote o inmueble donde se realizará la construcción.

Artículo 27: GASTOS DE ESCRITURA: Los gastos que ocasione el préstamo otorgado por el IDEA, tales como pago en notaría, registro, impuesto de rentas y demás que se puedan causar, así como los gastos y costas del juicio, en el evento que haya incumplimiento del beneficiario del crédito, serán por cuenta exclusiva de éste.

Artículo 28: DESEMBOLSO DEL CRÉDITO. El valor del préstamo sólo se podrá desembolsar cuando el interesado allegue a la Dirección Técnica Contractual y Administrativa para su revisión, la escritura pública debidamente registrada, en la cual aparezca a favor del IDEA la constitución de la hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía en los casos en los que esta se requiera, con la inscripción que es la primera copia que presta mérito ejecutivo.

Artículo 29: Una vez la Dirección Técnica Contractual y Administrativa, constate que la escritura cumple con todos los requisitos, la enviará a la Subgerencia Administrativa (Dirección de Gestión Humana), para que esta ordene el respectivo desembolso del crédito aprobado y seguidamente envíe a la guarda y custodia en la Dirección de Operaciones y una copia de la escritura deberá ser archivada en la Hoja de Vida del respectivo funcionario que reposa en la Dirección de Gestión Humana.

Artículo 30: El valor del préstamo otorgado por el IDEA se entregará directamente a la persona o entidad vendedora, si está destinado a la adquisición de vivienda. Si tiene por finalidad la cancelación total de obligaciones garantizadas con hipoteca, se pagará al acreedor. Si la destinación es para mejoras o reparaciones, el crédito se entregará al beneficiario del préstamo.

Artículo 31: El beneficiario del crédito, en casos excepcionales debidamente sustentados por escrito ante el Comité de Gerencia, podrá solicitar un desembolso

parcial del crédito, que no puede superar el cincuenta por ciento (50%) del monto total del préstamo.

El Comité de Gerencia, evaluará la petición y si la encuentra fundamentada, en los términos y condiciones del crédito, aceptará el desembolso parcial. Para tal efecto, el pago anticipado del crédito deberá garantizarse con la firma de un pagaré, avalado con dos fiadores con propiedad raíz.

Parágrafo 1. Los codeudores, para efecto de garantizar el desembolso parcial, deberán allegar folio de matrícula inmobiliaria del inmueble del cual son titulares, el cual debe estar libre de embargos, hipotecas, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar u otras limitaciones al dominio; certificado de impuesto predial donde aparezca consignado el avalúo del inmueble, y copia de sus cédulas de ciudadanía. **Parágrafo 2.** El valor comercial de los inmuebles propiedad de los codeudores garantes sumados, deberá ser igual o superior al valor del crédito otorgado por el IDEA.

Artículo 32. SON CAUSALES DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL BENEFICIARIO LAS SIGUIENTES:

- a. La no ocupación de la vivienda por el adjudicatario, sin previa autorización del -IDEA- debidamente justificada.
- b. La mora en el pago de las cuotas correspondiente a tres (3) meses, excepto casos especiales debidamente comprobados y autorizados por el Comité de Gerencia.
- c. Falsedad de los documentos y datos aportados por el beneficiario y que sirvieron de fundamento para la adjudicación y perfeccionamiento del préstamo.
- d. Si el (los) inmueble (s) hipotecado (s) es (son) perseguido (s) en todo o en parte por un tercero en ejercicio de acción judicial.
- e. Si el (los) inmueble (s) mismo (s) sufre desmejora (n) o sufre (n) deprecio tales que no llegue (n) a ser garantía suficiente del crédito a juicio de un perito que designe el Instituto para el Desarrollo de Antioquia-IDEA-.
- f. Si el (los) inmueble (s) en el que se invirtió el préstamo, es (son) gravado (s) con otro gravamen hipotecario o limitación al dominio sin autorización expresa del Comité de gerencia.
- g. Por el incumplimiento a las obligaciones establecidas en la presente resolución.

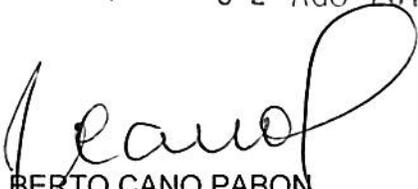
Parágrafo. La violación a lo enunciado en este artículo dará lugar a hacer exigible la totalidad del crédito otorgado mediante la aplicación de la cláusula aceleratoria.

Artículo 33. Publíquese la presente Resolución en la página web y en la intranet del Instituto.

Artículo 34. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los 02 AGO 2019



JAIRO ALBERTO CANO PABON
PRESIDENTE



JUAN CARLOS LEDEZMA MATURANA
SECRETARIO AD-HOC