



**IDEA**

Instituto para el  
Desarrollo de Antioquia

Código: F-GA-021

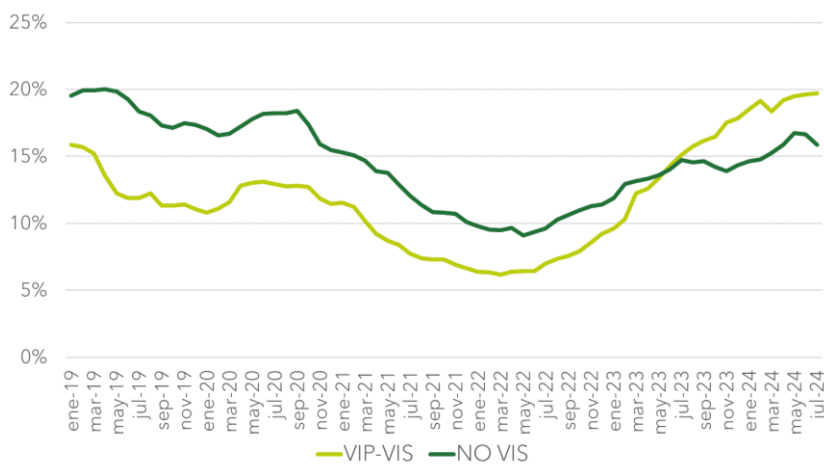
# INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA

## CONVOCATORIA PARA LA RECEPCIÓN DE MANIFESTACIONES DE INTERÉS

### 1. Introducción

El Instituto para el Desarrollo de Antioquia (IDEA), comprometido con el desarrollo social y económico del departamento, se enorgullece en lanzar un programa de financiación innovador que busca cerrar las brechas en el acceso a la vivienda para las familias antioqueñas. Estas familias, a pesar de haber demostrado su capacidad y compromiso para adquirir una vivienda, se encuentran imposibilitadas de completar este proceso debido a las restricciones impuestas por el entorno económico actual, donde las altas tasas de interés y los incrementos del salario mínimo que aumentan el precio de la vivienda y generan presiones financieras sobre las familias. Estas barreras financieras han obligado a muchas de estas familias a desistir de sus aspiraciones de compra, llevando a la pérdida de cuotas iniciales que habían logrado ahorrar con gran esfuerzo, así como de los subsidios estatales y de cajas de compensación que habían asegurado.

En Antioquia, según cifras de CAMACOL entre agosto de 2023 y julio de 2024 se han presentado 1.330 desistimientos en Vivienda de Interés Social y 1.473 desistimientos en Vivienda No VIS, para un total de 2.803 desistimientos, que representan el 17.48% de las unidades de vivienda vendidas. El número de desistimientos respecto de las ventas realizadas ha venido incrementado desde 2022, fruto de las condiciones macroeconómicas de alta inflación y altas tasas de interés.





**IDEA**

Instituto para el  
Desarrollo de Antioquia

Código: F-GA-021

De estos desistimientos, la mayor proporción ocurre debido a los cambios en las condiciones económicas entre el momento en que la familia separa su vivienda en proyectos nuevos y el momento en que realizan la escrituración y entrega del inmueble, con un tiempo aproximado de dos a tres años. Según cálculos del IDEA, la brecha para una familia que desea comprar una Vivienda de Interés Social es aproximadamente entre el 10% y el 15% sobre el valor final de la vivienda en el momento de escrituración.

En un ejemplo rápido, una familia que separó su Vivienda de Interés Social en 2022 debía pagar \$150 millones de pesos, de los cuales \$30 millones debía pagarlos en cuota inicial antes de la entrega. Si hoy ocurriese la entrega, esta familia debe pagar \$195 millones por su vivienda, de los cuales \$39 millones hacen parte de la cuota inicial. En este sentido, estos \$9 millones representan un 4.6% de la brecha que debe ser cubierta. Adicionalmente, el monto del crédito hipotecario subió de \$120 millones a \$156 millones, lo cual, aunado al incremento de las tasas, representa una brecha entre el 5.4% y el 10.4%.

Este fenómeno tiene consecuencias graves, no solo para las familias afectadas, que ven frustrado su sueño de tener un hogar propio, sino también para el desarrollo social y económico de la región. La incapacidad de estas familias para acceder a la vivienda adecuada perpetúa la desigualdad y limita su bienestar a largo plazo. Además, afecta negativamente al mercado inmobiliario y a los proyectos de vivienda en curso, que dependen de una demanda sostenida.

Conscientes de este desafío, el IDEA lanza una convocatoria dirigida a las empresas del ecosistema digital colombiano para presentar alternativas que ofrezcan soluciones disruptivas y accesibles para estas familias. El objetivo de esta convocatoria es identificar y apoyar iniciativas que, a través de **fondeo vía deuda**, proporcionen un mecanismo innovador para que estas familias puedan superar las barreras actuales y concretar la compra de su vivienda, nueva o usada.

Este programa tiene un énfasis particular en las familias que, habiendo estado tan cerca de completar su compra, se vieron obligadas a abandonarla, incluso sacrificando sus ahorros y los subsidios conseguidos. Al fomentar la creación de soluciones innovadoras y personalizadas, el IDEA busca transformar el acceso a la vivienda en Antioquia, asegurando que más familias puedan alcanzar su objetivo de ser propietarios y contribuir así al desarrollo integral de la región.

## 2. Requisitos

Para garantizar la alineación con los objetivos del programa y la seguridad de los fondos proporcionados por el Instituto para el Desarrollo de Antioquia (IDEA), los proyectos deben incluir los siguientes elementos:

### 2.1. Descripción de la Entidad

- Presentar una descripción detallada de la entidad, su objeto social, su estructura administrativa, los entes de control y la normatividad que los rige.
- Entregar el certificado de existencia y representación emitido por la Cámara de Comercio a la que se encuentre adscrito con fecha de expedición menor a 30 días calendario.
- Presentar los estados financieros de los últimos tres años, firmados y certificados por revisoría fiscal si aplica, o por gerente general y contador.

### 2.2. Descripción de la Plataforma Digital

- Presentar una descripción detallada de la plataforma digital que será utilizada para implementar la solución de financiamiento. Esta descripción debe especificar la estructura criptográfica empleada, señalando las tecnologías de seguridad utilizadas para proteger la integridad y confidencialidad de los datos.
- Indicar si la plataforma utiliza contratos inteligentes para la automatización de procesos contractuales y el cumplimiento de condiciones predefinidas, describiendo su funcionamiento y beneficios.
- Detallar el uso de analítica de datos en la plataforma, incluyendo cómo se gestionará y analizará la información para optimizar el proceso de selección de beneficiarios, evaluar riesgos y personalizar las soluciones de financiamiento.

### 2.3. Producto Financiero

- Definir el producto financiero específico que se plantea, incluyendo el tipo de instrumento (por ejemplo, crédito hipotecario, microcrédito, etc.), el plazo de financiamiento, y un cronograma de pagos detallado.
- Incluir un borrador del contrato que se utilizará, junto con las condiciones financieras propuestas, tales como tasas de interés, comisiones, y otros términos relevantes.
- Explicar cómo se estructurará el producto para que sea accesible y ventajoso para las familias objetivo, detallando las tasas de interés, condiciones de amortización, y cualquier beneficio adicional.

### 2.4. Seguridad y Protección del Fondo

- Describir los anillos y capas de seguridad que serán incorporados al producto para proteger los fondos proporcionados por el IDEA. Esto debe incluir una explicación de las garantías ofrecidas, los seguros que cubrirán los riesgos y la existencia de fondos de primera pérdida para mitigar posibles incumplimientos.
- Detallar el Sistema de Administración de Riesgos implementado por la entidad.
- Explicar detalladamente el funcionamiento de la política de recaudo y recuperación de cartera.
- Especificar cómo estas medidas asegurarán la viabilidad y sostenibilidad del producto, protegiendo tanto al fondeo recibido como a las familias beneficiarias.

### 2.5. Alcance de la Solución y Requerimientos de Fondo

- Calcular y justificar el fondeo requerido, tomando en cuenta que este se recibirá en tasa variable con un plazo de 60 meses.
- Indicar el número estimado de soluciones de financiamiento que se podrán ofrecer con el monto solicitado, basado en un análisis detallado del mercado y la demanda esperada.

## 2.6. Integración con Programas de Subsidio

- Demostrar la capacidad del producto para articularse con programas de subsidio de vivienda de interés social ofrecidos por entidades gubernamentales y cajas de compensación.
- Explicar cómo esta integración potenciará el acceso a la vivienda para las familias, maximizando el impacto del financiamiento ofrecido.

## 2.7. Fases y Cronograma de Implementación

- Proporcionar un cronograma detallado de las fases de implementación del proyecto propio que sería fondeado, desde la preparación inicial hasta el despliegue completo del producto financiero.
- Incluir hitos clave, fechas estimadas de finalización, y recursos necesarios en cada fase.

## 2.8. Equipo de Trabajo y Experiencia

- Incluir información sobre el equipo de trabajo que estará a cargo de la implementación y gestión del proyecto.
- Destacar la experiencia relevante de los miembros del equipo, especialmente en el desarrollo de plataformas digitales, productos financieros innovadores y proyectos de financiamiento social.

## 3. Criterios Generales de Verificación

Los Proyectos serán verificados con base en los siguientes criterios generales:

1. (10%) Estabilidad de la compañía: tiempo de operación, liquidez y solvencia, estabilidad financiera, capacidad de endeudamiento y estructura de capital;
2. (5%) Tracción de la compañía en este tipo de soluciones;
3. (10%) Nivel de innovación y disrupción tecnológica; este criterio es fundamental para asegurar que los procesos tecnológicos y digitales de “*onboarding*” de cliente y posterior aprobación o rechazo sean intuitivos, accesibles y eficientes.



**IDEA**

Instituto para el  
Desarrollo de Antioquia

Código: F-GA-021

4. (50%) Efectividad de los controles y barreras implementadas para mitigar los riesgos:
  - A. Riesgo de crédito
  - B. Riesgo de contraparte
  - C. Riesgo de liquidez
  - D. Riesgo operacional
  - E. Riesgo de LA/FT
  - F. Políticas de las Garantías que serían administradas y confirmación de garantía admisible.
5. (7.5%) Patrimonio ("*Equity*") que la familia alcanza a acumular al final del período de vida del producto.
6. (7.5%) Potencial para llevar la familia a cierre financiero bancario con crédito o leasing hipotecario a largo plazo;
7. (5%) Eficiencia del recurso público, entendida como número de soluciones alcanzables con el fondeo solicitado al IDEA;
8. (5%) Cantidad de subregiones que la compañía se compromete a impactar y distribución del recurso fondeado entre estas.

## 4. Términos y Condiciones

### 4.1. Naturaleza de la Convocatoria

**4.1.1. No Vinculante.** Esta convocatoria es un proceso de solicitud de estructuras de proyectos que tiene como objetivo recibir y verificar iniciativas que puedan ser financiadas por el IDEA. La presentación de los proyectos no constituye una oferta de financiación y no obliga al IDEA a celebrar un contrato con ningún interesado. La presentación del proyecto no garantiza la adjudicación de financiamiento, y el IDEA se reserva el derecho de rechazar cualquier proyecto o de no proceder con el financiamiento si ninguna cumple con los criterios establecidos o por situaciones de conveniencia determinadas por la entidad.

**4.1.2. Responsabilidad Limitada:** El IDEA no será responsable por ningún costo o gasto incurrido por los interesados en la preparación, presentación o seguimiento de sus proyectos. La participación en esta convocatoria es completamente voluntaria y bajo el propio riesgo de los interesados.

El IDEA no asume ninguna responsabilidad por errores, omisiones o interpretaciones erróneas en los documentos de la convocatoria, y los interesados son responsables de realizar su propia diligencia para entender completamente los requisitos y expectativas de esta.

## 4.2. Derechos Reservados.

El IDEA se reserva el derecho de:

- Modificar o complementar los términos de la convocatoria en cualquier momento antes de la fecha límite de presentación de proyectos, notificando oportunamente a todos los interesados.
- No considerar cualquier proyecto que no cumpla con los requisitos especificados en este documento.
- Aceptar un proyecto que no sea la de menor costo si se considera que ofrece mayor valor estratégico o impacto social.
- Cancelar o suspender esta convocatoria en cualquier momento, por cualquier motivo, sin incurrir en responsabilidad alguna frente a los interesados.
- No adjudicar el financiamiento en caso de que ningún proyecto cumpla con los criterios de verificación o en caso de cambio de circunstancias que justifiquen tal decisión.

## 4.3. Elegibilidad de los Proyectos Interesados

**4.3.1. Empresas Elegibles:** Esta convocatoria está dirigida exclusivamente a empresas legalmente constituidas en Colombia, con experiencia comprobada en el desarrollo de plataformas digitales y productos financieros. Las empresas deben cumplir con todas las normativas fiscales, laborales y comerciales aplicables en el país.

**4.3.2. Conflicto de Intereses:** Los interesados deben declarar cualquier conflicto de interés real o potencial con el IDEA o sus empleados. Los proyectos presentados por entidades con conflictos de interés no declarados no serán tenidas en cuenta en el proceso de verificación.



#### 4.4. Plazo de Presentación

**4.4.1. Fecha Límite:** Los proyectos deben ser presentados a más tardar en la fecha especificada en el cronograma adjunto “Proceso de Presentación”. Los proyectos recibidos después de esta fecha no serán considerados, a menos que el IDEA decida extender el plazo, lo cual será comunicado oportunamente.

**4.4.2. Formato y Entrega:** Los proyectos deben ser presentados en el formato solicitado, incluyendo todos los documentos requeridos. Deben ser enviados electrónicamente a la dirección de correo electrónico especificada en la sección “Proceso de Presentación”.

#### 4.5. Proceso de Verificación

**4.5.1. Criterios de Verificación:** Los proyectos serán verificados en función de su innovación, viabilidad financiera, impacto social, capacidad técnica, y la seguridad de los fondos. El IDEA verificará los proyectos con base en los criterios detallados en la sección "Criterios Generales de Verificación" de la convocatoria.

**4.5.2. Confidencialidad:** Todos los interesados acuerdan que la información proporcionada en los proyectos presentados será tratada de manera confidencial por el IDEA y solo será utilizada para los fines de verificación de condiciones de la convocatoria. Sin embargo, el IDEA no está obligado a devolver los documentos presentados, a menos que medie una solicitud expresa por parte del interesado. Los interesados aceptan que el IDEA puede compartir la información de los proyectos con sus asesores externos y otros miembros del equipo de verificación para efectos de análisis del proyecto. Los interesados garantizan que la información proporcionada no infringe derechos de propiedad intelectual de terceros.

**4.5.3. Derecho a Solicitar Aclaraciones:** El IDEA se reserva el derecho de solicitar aclaraciones o información adicional a los interesados durante el proceso de verificación.



## 4.6. Adjudicación

**4.6.1. No Garantía de Adjudicación:** El IDEA no está obligado a adjudicar el financiamiento a ningún proyecto presentado, incluso si cumple con los criterios de verificación. La decisión de realizar el trámite de fondeo es a discreción del IDEA y puede estar sujeta a la disponibilidad de fondos o a cambios en las prioridades estratégicas.

**4.6.2. Notificación:** Los proyectos seleccionados serán notificados formalmente por el IDEA. En caso de ser seleccionado, se realizarán los procedimientos a que haya lugar dentro del trámite de crédito establecido en la entidad, y los responsables de este tendrán que cumplir con cada una de las condiciones establecidas en dicho proceso.

## 4.7. Reglas de Modificación o Cancelación de la Convocatoria

**4.7.1. Modificaciones a la Convocatoria:** El IDEA se reserva el derecho de modificar los términos y condiciones de la convocatoria en cualquier momento antes de la fecha límite de presentación. Cualquier modificación será comunicada a todos los interesados registrados.

**4.7.2. Cancelación de la Convocatoria:** El IDEA puede cancelar o suspender esta convocatoria en cualquier momento y sin previo aviso. En caso de cancelación, el IDEA no será responsable por ningún costo o gasto incurrido por los interesados en la preparación de sus proyectos.

## 4.8. Responsabilidades de los Interesados

**4.8.1. Exactitud de la Información:** Los interesados son responsables de la veracidad y exactitud de la información proporcionada en los proyectos presentados. La presentación de información falsa o engañosa puede dar lugar a la no verificación del proyecto presentado.

**4.8.2. Cumplimiento Normativo:** Los interesados deben asegurarse de que todas las actividades del proyecto cumplen con las leyes y regulaciones colombianas aplicables, incluyendo, pero no limitado a, normas fiscales, laborales, de competencia, de propiedad intelectual y de protección de datos.

## 4.9. Reclamaciones y Disputas

### 4.9.1. Proceso de Observaciones a la Verificación de los Proyectos:

Cualquier observación relacionada con esta convocatoria debe ser presentada por escrito al IDEA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la publicación de la verificación realizada. Las reclamaciones serán evaluadas y respondidas por el comité de verificación.

**4.9.2. Jurisdicción:** Esta convocatoria y cualquier documento resultante de la misma se registrarán por las condiciones aquí establecidas.

## 4.10. Contacto y Comunicaciones

**4.10.1. Punto de Contacto:** Todos los contactos y comunicaciones respecto a esta convocatoria deben dirigirse al punto de contacto designado, cuya información se proporcionará en la sección de “Contacto”. Cualquier comunicación fuera de los canales oficiales será considerada no oficial y no tendrá efecto en el proceso de verificación.

## 5. Proceso de Presentación

### 5.1. Registro de Intención de Participación

**5.1.1. Notificación de Participación:** Los interesados en participar en la convocatoria deben registrar su intención de participación enviando un correo electrónico a la dirección designada en este documento, dentro del plazo especificado. Este registro debe incluir el nombre de la empresa, los datos de contacto del representante autorizado, y una breve descripción de la solución planteada.

**5.1.2. Confirmación de Registro:** El IDEA enviará una confirmación de registro a cada interesado que haya notificado su intención de participar, proporcionando un número de referencia único para el seguimiento del proyecto respectivo.

## 5.2. Presentación de manifestación de interés

**5.2.1. Formato de Presentación:** Los proyectos deben ser presentados en formato PDF, y deben incluir todos los documentos y anexos solicitados en este documento. El modelo financiero debe presentarse en PDF y en un archivo editable de hojas de cálculo. El proyecto debe seguir la estructura indicada en los "Requisitos" y estar claramente organizada.

**5.2.2. Lugar y Modo de Entrega:** Los proyectos deben ser enviados electrónicamente a la dirección de correo electrónico especificada en la sección "Contacto" de este documento. Se debe asegurar que todos los archivos enviados estén libres de virus y en buen estado.

**5.2.3. Fecha Límite de Presentación:** Todos los proyectos deben ser recibidos antes de la fecha límite especificada en este documento.

## 5.3. Aclaraciones y Preguntas

**5.3.1. Periodo de observaciones:** Los interesados podrán enviar preguntas o solicitar aclaraciones sobre la convocatoria dentro del periodo establecido para ello. Las preguntas deben ser enviadas por escrito al punto de contacto designado, y el IDEA responderá a todas las consultas en un plazo razonable.

**5.3.2. Publicación de Respuestas:** Todas las preguntas y respuestas serán recopiladas y publicadas en un documento de aclaraciones que estará disponible para todos los interesados registrados. Esto garantizará que todos los interesados tengan acceso a la misma información.

## 5.4. Modificación de Manifestación de Interés

**5.4.1. Correcciones y Actualizaciones:** Los interesados podrán modificar o corregir sus proyectos antes de la fecha límite de presentación. Cualquier modificación debe ser claramente identificada y enviada de acuerdo con las instrucciones de presentación originales.

**5.4.2. Sustitución de Proyectos:** Si un interesado desea reemplazar el proyecto previamente enviado, deberá notificarlo al IDEA y presentar el nuevo

proyecto dentro del plazo estipulado. Solo la última versión recibida será considerada para verificación.

## 5.5. Verificación de Manifestación de Interés

**5.5.1. Recepción y Aceptación:** Una vez recibidos, los proyectos serán revisados para verificar el cumplimiento de los requisitos formales. Los que cumplan con estos criterios pasarán al proceso de verificación técnica y financiera.

**5.5.2. Proceso de Verificación:** El comité verificador del IDEA revisará los proyectos siguiendo los criterios de verificación establecidos. Durante este proceso, el comité podrá solicitar aclaraciones o información adicional a los interesados, quienes deberán responder en los plazos establecidos.

## 5.6. Comunicación de Resultados

**5.6.1. Notificación de Resultados:** Una vez finalizado el proceso de verificación, el IDEA notificará a los interesados sobre los resultados de la convocatoria. Los seleccionados serán contactados para iniciar el proceso los tramites de crédito a que haya lugar de ser el caso.



**IDEA**

Instituto para el  
Desarrollo de Antioquia

Código: F-GA-021

## 6. Cronograma

Actividad	Fecha de Inicio	Fecha de Finalización	Duración
Lanzamiento de la Convocatoria	Viernes, 6 de septiembre	Viernes, 6 de septiembre	1 día
Periodo de Preguntas y Aclaraciones	Viernes, 6 de septiembre	Viernes, 27 de septiembre	16 días
Publicación de Respuestas a Preguntas	Viernes, 4 de octubre	Viernes, 4 de octubre	1 día
Modificaciones a la Convocatoria	Viernes, 6 de septiembre	Viernes, 11 de octubre	26 días
Registro de Intención de Participación	Viernes, 6 de septiembre	Viernes, 18 de octubre	30 días
Presentación de Proyectos	Lunes, 21 de octubre	Viernes, 25 de octubre	5 días
Verificación de Condiciones de los Proyectos	Lunes, 28 de octubre	Martes, 26 de noviembre	20 días
Notificación de Resultados	Miércoles, 27 de noviembre	Miércoles, 27 de noviembre	1 día
Periodo de Aclaraciones	Jueves, 28 de noviembre	Miércoles, 4 de diciembre	5 días
Publicación de Resultados	Viernes, 6 de diciembre	Viernes, 6 de diciembre	1 día

## 7. Contacto

Para todas las comunicaciones relacionadas con esta convocatoria, el Instituto para el Desarrollo de Antioquia (IDEA) ha designado un punto de contacto oficial. Todas las consultas, documentos y comunicaciones deben dirigirse a:

**Nombre del Contacto:** Nicolas Romero

**Dependencia:** Gerencia Financiera

**Correo Electrónico:** NicolasRC@idea.gov.co

**Teléfono:** (604) 381 92 46

**Dirección:** Calle 42 # 52 - 259

**Horario de Atención:** martes a viernes, de 8:00am a 12:00m.