

RESOLUCIÓN DE JUNTA DIRECTIVA 0008-21

“Por medio de la cual se implementa y reglamenta el programa de vivienda para los empleados del Instituto para el Desarrollo de Antioquia –IDEA”

La Junta Directiva del Instituto para el Desarrollo de Antioquia –IDEA-, en uso de las atribuciones legales, el Decreto 1083 de 2015 y en especial las conferidas por la Resolución de Junta Directiva 006 de 2014 y,

CONSIDERANDO

Que en el año 2009 se profirió por parte de la Junta Directiva del IDEA, la Resolución de Junta Directiva No. 017, mediante la cual se reglamentaron las condiciones aplicables a los créditos de vivienda para los servidores con el fin de mejorar su calidad de vida y de sus familias. Que dicha Resolución fue modificada por la Resolución 010 del 29 de septiembre de 2011 aplicándose hasta el año 2018.

Que de conformidad con la Ordenanza 027 de 2017, mediante la cual se moderniza el fondo de vivienda, y dada la facultad que la misma otorgó al Gobernador de Antioquia para suscribir convenios relacionados con los créditos del fondo de vivienda del Departamento, el 10 de noviembre de 2017 se suscribió el convenio interadministrativo No. 01 de 2017, celebrado entre el Departamento de Antioquia y el Instituto para el Desarrollo de Antioquia -IDEA, cuyo objeto fue: “Combinar esfuerzos para lograr que los servidores públicos de la entidad descentralizada Instituto para el Desarrollo de Antioquia -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 No. 67 de 2016, expedida por la Asamblea Departamental de Antioquia”, con una duración hasta el 31 de diciembre de 2019.

Que en concordancia con la anterior disposición de orden superior, la Junta Directiva del IDEA expidió la Resolución Nro. 003 del 08 de mayo de 2018 “Por medio de la cual se derogaron las Resoluciones 017 del 18 de diciembre de 2009 y 010 del 29 de septiembre de 2011”, la cual fue previamente discutida y aprobada en sesión ordinaria llevada a cabo del 2 de mayo de 2018, como consta en el Acta de Junta Directiva 010 de la misma fecha.

Que dada la importancia del acceso a vivienda como una forma de satisfacer esta necesidad básica, con el fin de mejorar la calidad de vida de los servidores del IDEA y sus familias, teniendo en cuenta que en la actualidad el IDEA no se cuenta con reglamentación alguna que le permita a sus servidores acceder a créditos de vivienda, es necesario reglamentar el programa de vivienda

En mérito de lo expuesto,

0008-21



RESUELVE:

ARTÍCULO 1. OBJETO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA. El programa de vivienda para los servidores públicos del Instituto para el Desarrollo de Antioquia –IDEA– es una iniciativa de bienestar social destinada a financiar la adquisición, cancelación de hipoteca para la adquisición, leasing habitacional, reparación, cambio y construcción de vivienda.

ARTÍCULO 2. FILOSOFÍA DEL PROGRAMA DE VIVIENDA. El programa de vivienda para los servidores públicos del IDEA responde a la comprensión que se tiene del derecho a la vivienda, como el derecho a vivir con seguridad, paz y dignidad en alguna parte; se inspira en principios como la equidad, el bienestar y la vida digna, de conformidad con nuestra Constitución Política.

ARTÍCULO 3. ADMINISTRACIÓN. El programa de vivienda para los servidores públicos del IDEA será administrado por el Comité del programa de vivienda, el cual estará conformado por los siguientes servidores:

1. El Gerente o su delegado quien presidirá el Comité de vivienda
2. El Secretario general
3. El subgerente administrativo
4. El Director de Gestión Humana
5. El Subgerente financiero

Parágrafo 1. El Director de Gestión Humana quien actuará como secretario técnico del Comité, y en consecuencia será el encargado de citar a las reuniones, proyectar las respectivas actas, las cuales serán suscritas por el presidente y el secretario del Comité de vivienda.

Parágrafo 2: Si alguno de los miembros del Comité eleva solicitud de crédito, deberá abstenerse de participar en la reunión del Comité en la que se estudiará su solicitud, y en consecuencia, deberá nombrarse un miembro ad hoc para la misma.

ARTÍCULO 4. FUNCIONES. El Comité a del programa de vivienda del IDEA tendrá las siguientes funciones:

1. Velar por las políticas establecidas en la presente Resolución y por el funcionamiento adecuado del programa de vivienda.
2. Divulgar, a través de los medios de comunicación internos, los requisitos y las condiciones establecidas en la presente Resolución para acceder a los créditos regulados en la misma.
3. Verificar que las solicitudes elevadas cumplan con todos los requisitos contemplados en la presente Resolución.
4. Analizar, evaluar y si es procedente aprobar, las solicitudes presentadas por los beneficiarios de los créditos, inclusive aquellas relacionadas con situaciones especiales que les sobrevengan, como consecuencia de caso fortuito o fuerza mayor, relacionadas, en todo caso, con las necesidades de vivienda.

5. Adoptar las medidas para el correcto y eficaz funcionamiento del programa de vivienda.
6. Elevar a la Junta Directiva las recomendaciones que considere pertinentes con el fin de mejorar la reglamentación del fondo de vivienda
7. Solicitar, a través de su secretario técnico, las visitas técnicas previas a la construcción, a la reparación o mejora del bien, las cuales deberán tramitarse conforme riguroso orden de presentación por los servidores.
8. Verificar que los informes de las visitas técnicas estén acordes con la modalidad de crédito solicitado por el servidor.
9. Verificar los avalúos entregados por los servidores, previo a la suscripción del contrato de mutuo entre el IDEA y el respectivo servidor beneficiario del crédito.
10. Previa recomendación del Director de Gestión Humana y según las hojas de vida, el Comité del programa de vivienda deberá elaborar una lista de los servidores del IDEA de cualquiera de las dependencias, que tengan la idoneidad para efectuar las visitas técnicas requeridas con el fin de cumplir con lo establecido en la presente Resolución cuando se trate de las modalidades de construcción, reparación o mejora.
11. Analizar la procedencia de prorrogar el tiempo para la utilización del crédito y dar respuesta al respecto al servidor solicitante.
12. Analizar la procedencia de suspensión del pago de las cuotas de los créditos y emitir la respuesta al exservidor solicitante.
13. Programar visitas a los inmuebles adquiridos por los servidores del IDEA con base en la presente Resolución, para constatar el uso que se le está dando a los inmuebles. Dichas visitas deberán efectuarse por lo menos una vez al año, serán llevadas a cabo por personal de la Dirección de Gestión Humana, quien tendrá la obligación de informar al Comité del programa de vivienda si evidencia que en el inmueble no vive el servidor y su grupo familiar.
14. Las demás relacionadas con el correcto funcionamiento del programa de vivienda.

Parágrafo. Las dependencias del Idea prestarán asesoría al comité del programa de vivienda para la aprobación del crédito y posteriormente para las visitas que se programen en los términos de la presente Resolución.

ARTÍCULO 5. REUNIONES. El Comité de vivienda se reunirá al menos cuatro (4) veces al año, de manera ordinaria para el análisis y la elaboración de los respectivos informes de las solicitudes de crédito elevadas por los servidores del IDEA, previa citación efectuada por el Secretario Técnico del Comité de vivienda; citación que solo se efectuará si existen solicitudes que deban ser analizadas por el respectivo Comité.

Parágrafo. El Comité para sesionar requerirá de la asistencia de la mayoría de sus integrantes que cuentan con voz y voto.

ARTÍCULO 6. RECURSOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA. Para el desarrollo del programa de vivienda, el IDEA cuenta con el rubro presupuestal destinado a los préstamos de vivienda de sus servidores, el cual dispondrá de los siguientes recursos:

0008-21

- a. Los ingresos de las partidas que se apropien en el presupuesto del IDEA con destino a este programa
- b. Los dineros de las cuotas de amortización
- c. Los dineros provenientes de la venta o el remate de bienes inmuebles pertenecientes al programa
- d. Los demás recursos que el IDEA en su momento destine para tal fin.

ARTÍCULO 7. MODALIDADES DE PRÉSTAMO. El programa de vivienda de los servidores públicos del Instituto para el Desarrollo de Antioquia –IDEA- otorgará préstamos para las siguientes modalidades:

1. Compra de inmueble, nuevo o usado.
2. Cancelación de hipoteca, siempre y cuando la misma tenga como causa la adquisición o reforma del inmueble sobre el cual recae la hipoteca.
3. Cancelación de leasing habitacional.
4. Construcción de vivienda en lote, aire o terraza, el cual deberá ser propiedad del servidor o de su cónyuge o compañero (a) permanente.
5. Cambio de vivienda del servidor o de su cónyuge o compañero (a) permanente.
6. Reformas de la vivienda, reparaciones y/o mejoras que requiera la vivienda del servidor o de su cónyuge o compañero (a) permanente.

ARTICULO 8. CONDICIONES GENERALES DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA. Sin perjuicio de los demás requisitos establecidos en la presente Resolución, los créditos del programa de vivienda de los servidores públicos del IDEA se otorgarán de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) **Criterios generales:** En todas las modalidades de crédito señaladas en la presente Resolución deberá darse cumplimiento a los siguientes requisitos:
 1. Al momento de presentar la solicitud el servidor deberá llevar vinculado al IDEA mínimo dos (2) años continuos.
 2. Diligenciar el formato de solicitud de préstamo establecido por el Comité de vivienda del programa de vivienda de los servidores públicos del IDEA.
 3. El solicitante debe manifestar expresamente y por escrito, su autorización para pignorar el 50% de las cesantías en favor del IDEA y que dichos recursos se abonen al crédito que tomará
 4. Se conformará una lista, la cual se depurará de conformidad con el orden de llegada de la solicitud. Es de anotar que las solicitudes que no cumplan con el lleno de los requisitos exigidos serán devueltas y deberán ser presentadas de nuevo.
 5. Cada servidor, por regla general, podrá tener hasta dos (2) créditos vigentes al mismo tiempo. De manera excepcional, podrá acceder a un crédito adicional siempre y cuando se presenten las siguientes situaciones:
 - Que una vez agotada la lista de los servidores que han solicitado créditos, en el rubro destinado para tal fin aún se cuenta con dineros.
 - Que cumpla a cabalidad con los requisitos generales contenidos en la presente Resolución.
 - Que su capacidad de endeudamiento le permita adquirir otro crédito.

0008-21



6. El servidor solicitante al momento de aplicar para un crédito de vivienda, no podrá tener un patrimonio neto superior a 600 SMLVM, lo cual deberá acreditarse con la última declaración de renta.
7. El solicitante deberá tener las condiciones requeridas por las compañías de seguros para ser incluido en el seguro de vida deudores mediante el cual se amparen los riesgos que puedan llegar a afectar los intereses patrimoniales del IDEA.
8. Previo a la suscripción del contrato de mutuo, el beneficiario del crédito en las modalidades de compra de vivienda, cancelación total de hipoteca o de leasing habitacional y cambio de vivienda, deberá allegar el pago de un avalúo comercial del inmueble a adquirir, el cual deberá ser efectuado por un avaluador inscrito en una E.R.A. -Entidad Reconocida de Autorregulación de Avaluadores- y, por consiguiente, al R.A.A. -Registro Abierto de Avaluadores-.
9. El beneficiario del crédito, antes de la suscripción del contrato de mutuo, deberá hacer entrega de todos los documentos necesarios para que la Secretaría General efectúe el respectivo estudio de títulos.
10. El servidor beneficiario del crédito en las modalidades de compra de vivienda, cancelación total de hipoteca o de leasing habitacional y cambio de vivienda deberá acreditar el uso que se le está dando al inmueble, y el Comité de vivienda así lo podrá constatar. Respecto del mismo no podrá darse un uso diferente, y de hacerse, el beneficiario incurrirá en una causal de incumplimiento del contrato y dará lugar a que se le exija el pago de la totalidad del saldo adeudado a la fecha.

b) Criterios según la modalidad de crédito.

1. Compra de vivienda nueva o usada destinada exclusivamente a la vivienda del servidor y su grupo familiar.

El servidor solicitante, su cónyuge o compañero (a) permanente al momento de aplicar para un crédito de vivienda en esta modalidad, no podrán tener ningún otro tipo de bien inmueble registrado a su nombre. Bajo esta modalidad de crédito el programa de vivienda del IDEA prestará como monto máximo el 100% del valor total del inmueble, a menos que dicho valor sea mayor al valor a que tenga derecho el servidor de conformidad con la cuantía de los créditos que se establece en la presente Resolución, caso en el cual el crédito ascenderá al valor correspondiente según la cuantía señalada en el presente documento.

Bajo esta modalidad de crédito podrá comprarse vivienda sobre planos, pero previo al desembolso, el beneficiario deberá suscribir un título valor en blanco con carta de instrucción, cuya vigencia será hasta el momento en el que el inmueble se encuentre a nombre del servidor y constituirse hipoteca de primer grado debidamente registrada a favor del IDEA, mediante el cual se garantizará el monto del crédito. Para efectos de la constitución de la hipoteca a favor del IDEA se otorgará un plazo de sesenta (60) días contados a partir de la suscripción del mismo, el cual sólo será prorrogable por una sola vez hasta por la mitad del periodo inicial, siempre y cuando el comité del programa de vivienda del IDEA lo apruebe. Es de anotar que, una vez constituida la hipoteca de primer grado a favor del IDEA, la misma deberá ser suscrita por el servidor y su cónyuge o compañero (a) permanente.



0008-21

2. Cancelación total de hipoteca o de leasing habitacional del inmueble destinado exclusivamente para vivienda del servidor y de su grupo familiar.

Para acceder a esta modalidad de crédito, será necesario que la hipoteca o el leasing que se pretende cancelar haya tenido origen en la adquisición o construcción de la vivienda en la cual habita el solicitante y su grupo familiar. Para poder acceder a esta modalidad de crédito, el servidor solicitante no podrá tener ningún otro tipo de bien inmueble registrado a su nombre, diferente al bien sobre el cual recaerá la cancelación de hipoteca o la cancelación del leasing habitacional.

Bajo esta modalidad de crédito el programa de vivienda del IDEA prestará como monto máximo el 100% del valor total del inmueble, a menos que dicho valor sea mayor al valor a que tenga derecho el servidor de conformidad con la cuantía de los créditos que se establece en la presente Resolución, caso en el cual el crédito ascenderá al valor correspondiente según la cuantía señalada en el presente documento, aclarando que en todo caso deberá constituirse hipoteca abierta a favor del IDEA sobre el inmueble respecto del cual recaerá la cancelación de la hipoteca.

Para garantizar el crédito otorgado bajo la modalidad de cancelación de hipoteca o de leasing habitacional, previo al desembolso, el beneficiario deberá suscribir un título valor en blanco con carta de instrucción cuya vigencia será hasta el momento en el que el inmueble se encuentre a nombre del servidor y con hipoteca de primer grado debidamente registrada a favor del IDEA, mediante el cual se garantizará el monto del crédito. Con el fin de que se constituya la hipoteca a favor del IDEA se otorgará un plazo de sesenta días contados a partir de la suscripción del mismo, el cual sólo será prorrogable por una sola vez hasta por la mitad del periodo inicial, siempre y cuando el comité del programa de vivienda del IDEA lo apruebe. Es de anotar que, en este evento, una vez constituida la hipoteca de primer grado a favor del IDEA, la misma deberá ser suscrita por el servidor y su cónyuge o compañero (a) permanente.

3. Construcción de vivienda en lote, aire o terraza.

Para acceder a esta modalidad de crédito, será necesario que el lote, aire o terraza en el cual se efectuará la construcción sea de propiedad del servidor o de su cónyuge o compañero, y estos no podrá tener ningún otro tipo de bien inmueble registrado a su nombre diferente al bien sobre el cual se efectuará la construcción.

4. Mejoramiento de la vivienda del servidor o de su cónyuge o compañero permanente.

Los servidores que posean vivienda a su nombre podrán acceder a esta modalidad de crédito con el objeto de mejorarla. Así mismo, podrá solicitarse esta modalidad de crédito si se pretende cambiar la vivienda que se encuentra a nombre del cónyuge o compañero permanente del servidor. Será un requisito indispensable para la aprobación del crédito, que se demuestre que la propiedad que se va a adquirir es mejor que la vivienda que

0008-21



poseen y que pretenden cambiar, lo cual se verificará mediante el informe técnico efectuado por el profesional designado para la visita técnica.

Una vez efectuado el informe técnico, el servidor contará con 4 meses para efectuar la venta del inmueble anterior y la compra del nuevo inmueble. Si el inmueble anterior se encuentra hipotecado a favor del IDEA, una vez efectuada la venta, deberá cancelar la totalidad de la deuda al IDEA relacionada con el crédito anterior. Una vez constituida la nueva hipoteca sobre el bien inmueble a adquirir bajo esta modalidad de crédito, el IDEA procederá con el desembolso del crédito directamente a la parte vendedora.

5. Reformas de la vivienda, reparaciones y/o mejoras que requiera la vivienda del servidor o de su cónyuge o compañero permanente.

Los servidores que posean vivienda a su nombre o a nombre de su cónyuge o compañero (a) permanente, podrán acceder a esta modalidad de crédito para efectuar reformas, reparaciones y/o mejoras que requiera la vivienda. Será un requisito indispensable para la aprobación del crédito, que se verifique mediante el informe técnico efectuado por el profesional designado para la visita técnica si las reformas, reparaciones o mejoras a efectuar se encuentran encaminadas a mejorar la calidad de vida y el confort del servidor y de su grupo familiar.

ARTÍCULO. 9. REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LOS CRÉDITOS.

- a. **Para compra de primera vivienda:** Adicional a los requisitos generales señalados en la presente Resolución, al momento de elevar solicitud bajo esta modalidad de crédito, el servidor deberá adjuntar certificado expedido por las autoridades de orden Nacional, Departamental y Municipal, en los cuales conste que el solicitante o su cónyuge o compañero (a) permanente no poseen inmuebles.

Bajo esta modalidad de crédito no se permitirá que el beneficiario del crédito le compre a su cónyuge o compañero(a) permanente, a menos que exista disolución y liquidación de la sociedad conyugal o de la unión marital con un (1) año de anterioridad a la fecha de la compra.

- b. **Para compra de segunda vivienda:** Adicional a los requisitos generales señalados en la presente Resolución, al momento de elevar solicitud bajo esta modalidad de crédito, el servidor deberá adjuntar certificado expedido por las autoridades de orden Nacional, Departamental y Municipal, en los cuales conste que el solicitante o su cónyuge o compañero (a) permanente sólo poseen un inmueble.
- c. **Para cancelación de hipoteca constituida para compra de vivienda:** Adicional a los requisitos generales señalados en la presente Resolución, al momento de elevar solicitud bajo esta modalidad de crédito, el servidor deberá:



0008-21



- Adjuntar certificado expedido por las autoridades de orden Nacional, Departamental y Municipal, en los cuales conste que el solicitante o su cónyuge o compañero (a) permanente solo posee a su nombre el bien inmueble objeto del crédito.
 - Aportar el certificado de tradición o folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, el cual debe haberse expedido dentro de los últimos 30 días.
 - Copia de la escritura pública debidamente registrada, en la cual conste la constitución de la hipoteca.
 - Certificado del saldo actualizado de la deuda, el cual debe ser expedido por el acreedor hipotecario, bien sea una entidad bancaria, cooperativa o una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- d. **Para cancelación de leasing:** Adicional a los requisitos generales señalados en la presente Resolución, al momento de elevar solicitud bajo esta modalidad de crédito, el servidor deberá:
- Adjuntar certificado expedido por las autoridades de orden Nacional, Departamental y Municipal, en los cuales conste que el solicitante o su compañero permanente solo posee a su nombre el bien inmueble objeto del crédito.
 - Aportar el certificado de Tradición o folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, el cual debe haberse expedido dentro de los últimos 30 días, y en el cual deberá constar como propietaria del inmueble la entidad bancaria que tiene a su favor el leasing.
 - Copia del contrato de leasing suscrito entre la entidad bancaria y el servidor y/o su cónyuge o compañero (a) permanente en calidad de locatario con opción de compra.
 - Certificado de la entidad financiera a favor de la cual se encuentra registrado el leasing sobre la vinculación del locatario y el saldo total de la obligación, el cual deberá haber sido expedido dentro de los 15 días anteriores a su presentación.
- e. **Para construcción:** Adicional a los requisitos generales señalados en la presente Resolución, al momento de elevar solicitud bajo esta modalidad de crédito, el servidor deberá:
- Adjuntar certificado expedido por las autoridades de orden Nacional, Departamental y Municipal, en los cuales conste que el solicitante y su cónyuge o compañero permanente solo poseen a su nombre el bien inmueble en el cual se construirá el con el crédito solicitado.
 - Aportar el certificado de tradición o folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, el cual debe haberse expedido dentro de los últimos 30 días.
 - Licencia de construcción vigente, en caso de requerirse.
 - Presupuesto y cronograma de obra suscritos por un ingeniero civil con copia de la tarjeta profesional o por una empresa legalmente constituida que se dedique a llevar a cabo obras civiles.
 - La Dirección de Gestión Humana, con apoyo de las diferentes áreas del Instituto, efectuará la respectiva visita con el fin de verificar las condiciones técnicas del lote en el que se llevará a cabo la construcción.

0008-21



- f. **Para reparación y/o mejoras:** Adicional a los requisitos generales señalados en la presente Resolución, al momento de elevar solicitud bajo esta modalidad de crédito, el servidor deberá:
- En caso de tener crédito de vivienda vigente con el IDEA, el servidor debe haber cancelado mínimo el 50% del valor inicial del crédito otorgado con el fin de poder elevar la solicitud para reparación y/o mejoras.
 - Adjuntar certificado expedido por las autoridades de orden Nacional, Departamental y Municipal, en los cuales conste que el solicitante y su cónyuge o compañero permanente solo poseen a su nombre el bien inmueble en el cual invertirán el crédito solicitado.
 - Aportar el certificado de tradición o folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, el cual debe haberse expedido dentro de los últimos 30 días.
 - Licencia de construcción vigente, en caso de requerirse.
 - Presupuesto y cronograma de obra suscritos por un ingeniero civil con copia de la tarjeta profesional o por una empresa legalmente constituida que se dedique a llevar a cabo obras civiles.
 - La Dirección de Gestión Humana, con apoyo de las diferentes áreas del Instituto, efectuará la respectiva visita con el fin de verificar la viabilidad de las reparaciones o mejoras que se pretenden hacer.
- g. **Para cambio de vivienda:** Adicional a los requisitos generales señalados en la presente Resolución, al momento de elevar solicitud bajo esta modalidad de crédito, el servidor deberá:
- Adjuntar certificado expedido por las autoridades de orden Nacional, Departamental y Municipal, en los cuales conste que el solicitante solo posee a su nombre el bien inmueble objeto del crédito.
 - Aportar el certificado de tradición o folio de matrícula inmobiliaria del inmueble que será vendido, el cual debe haberse expedido dentro de los últimos 30 días. En el mismo deberá constar la titularidad del servidor o de su cónyuge o compañero (a) permanente mínimo por 5 años.

Parágrafo 1. El Comité del programa de vivienda de los servidores públicos del IDEA sólo analizará aquellas solicitudes que sean diligenciadas en su totalidad, y que sean acompañadas por todos los documentos que se requieran para cada una de las diferentes modalidades de crédito.

Parágrafo 2. El Comité del programa de vivienda del IDEA garantizará cobertura para todas las modalidades de crédito, y en consecuencia, distribuirá los recursos teniendo en cuenta la existencia de fondos en el rubro respectivo, así como las solicitudes de crédito elevadas por los servidores.

Parágrafo 3. Cuando la solicitud del servidor sea elevada bajo la modalidad de cambio de vivienda, el Comité del programa de vivienda del IDEA, previa venta del inmueble que en su momento tenga el servidor, analizará y aprobará el respectivo crédito. A partir de la aprobación del crédito el solicitante tendrá un lapso de seis (6) meses para hacer uso del mismo con el fin de adquirir el inmueble por medio del cual pretende mejorar o

0008-21

cambiar el inmueble anterior. En caso de no ser posible el uso del crédito dentro de ese término, previa solicitud del interesado, el Comité del Fondo de vivienda podrá prorrogar, por una sola vez, dicho término hasta por un periodo igual al inicialmente otorgado.

ARTÍCULO 10. CUANTÍA y CONDICIONES DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA. Los créditos de vivienda del IDEA se someten al plazo, las cuantías y a las condiciones financieras señaladas a continuación:

RANGOS SALARIALES (En SMMLV)	TASA INTERÉS	MONTO MÁXIMO CRÉDITO Compra, Cambio, Construcción, Cancelación de Hipoteca o leasing	PLAZO Hasta
Hasta 2,89 SMMLV	3,00% E.A.	210 SMMLV	30 años
Más de 2,89 SMMLV hasta 4,83 SMMLV	3,00% E.A.	270 SMMLV	30 años
Más de 4,83 SMMLV hasta 6,76 SMMLV	3,00% E.A.	300 SMMLV	20 años
Más de 6,76 SMMLV hasta 9,66 SMMLV	3,00% E.A.	350 SMMLV	20 años
Más de 9,66 SMMLV hasta 11,59 SMMLV	3,00% E.A.	400 SMMLV	15 años
Más de 11,59 SMMLV	3,00% E.A.	500 SMMLV	15 años

Beneficiarios	TASA INTERÉS	MONTO MÁXIMO CRÉDITO Reforma	PLAZO
Todos los servidores	3,00% E.A.	Entre 50 y 100 SMMLV	15 años

Parágrafo 1. En caso de que el beneficiario del crédito se encuentre en una situación administrativa de encargo o desempeñando un cargo de libre nombramiento y remoción mediante la figura de comisión, el crédito de vivienda se otorgará hasta por el monto establecido para el cargo del cual es titular en carrera administrativa teniendo en cuenta los montos establecidos en el presente artículo.

0008-21



Parágrafo 2. El monto del crédito quedará condicionado a la capacidad de deducción de nómina al momento de la solicitud y adjudicación del crédito. El valor de la cuota mensual por concepto de crédito de vivienda no podrá exceder el 40% de salario del servidor. Es importante que al momento de efectuar el respectivo análisis deberá proyectarse una simulación que incluya las deducciones de todos los conceptos que se descuentan al servidor, así como del valor de la cuota del crédito y el valor resultante no podrá ser en ningún caso inferior a un salario mínimo.

Teniendo en cuenta lo anterior, se considerará que el servidor tiene capacidad de deducción de nómina, cuando una vez efectuadas las deducciones totales, incluidas las de ley, las voluntarias y las ordenadas por autoridad competente, la suma resultante en ningún caso podrá ser inferior a un salario mínimo.

Parágrafo 3. El monto del crédito estará limitado teniendo en cuenta la capacidad de deducción de nómina que posea el servidor. Si la capacidad de deducción de nómina del solicitante le permite asumir mínimo el 80% del monto solicitado, el crédito será aprobado.

Parágrafo 4. El Director de Gestión Humana será el encargado de verificar de manera previa que el servidor que eleve solicitud cuente con la capacidad de deducción de nómina, y de esta situación deberá elaborar un informe con destino al Comité del programa de vivienda.

Parágrafo 5. Los préstamos otorgados se pagarán de acuerdo con el sistema de amortización gradual en cuotas quincenales constantes, de las cuales una parte corresponde a los intereses del periodo y la diferencia, a la cantidad de capital que será abonado al saldo de la deuda.

Parágrafo 6. Intereses moratorios: Todos los créditos que genere mora en sus pagos se liquidarán a la máxima tasa certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia vigente en cada mes que se incurra en mora.

ARTÍCULO 11. PARA LA APROBACIÓN DEL CRÉDITO. De ser necesario, teniendo en cuenta la cantidad de solicitudes presentadas y el dinero disponible en el rubro, el Comité del programa de vivienda de los servidores públicos del Instituto para el Desarrollo de Antioquia –IDEA tendrá en cuenta los siguientes criterios para otorgar un puntaje a cada solicitud.

- Servidor cabeza de familia 30 puntos
- Crédito destinado a compra de vivienda 10 puntos
- Crédito concedido para primera vivienda 50 puntos
- Crédito concedido para segunda vivienda 20 puntos
- Antigüedad servidor en el IDEA hasta 10 puntos así:
 - Hasta 5 años 3 puntos
 - De 5 a 10 años 5 puntos
 - De 10 a 15 años 7 puntos
 - Más de 15 años 10 puntos

0008-21



Parágrafo 1. El valor correspondiente a la cuota se deducirá de manera quincenal de la nómina del servidor. En caso de que el servidor se retire de la entidad, deberá efectuar los pagos de manera mensual dentro de los primeros 10 días del mes en la cuenta que se le notifique por escrito por parte del IDEA. En cuanto a lo ex servidores, en caso que incumplan con el pago de las cuotas mensuales correspondientes a los créditos otorgados por el IDEA en virtud de la presente Resolución, la dependencia de la entidad competente para tal fin, procederá con el reporte del ex servidor al Boletín de deudores morosos del Estado y a las Centrales de Riesgo de conformidad con lo estipulado en el contrato de mutuo que se suscriba entre el servidor y el IDEA, así como a adelantar todas las gestiones necesarias para hacer efectivo el pago de la obligación.

Parágrafo 2. Los beneficiarios de los créditos de vivienda del programa de vivienda IDEA, podrán en cualquier tiempo cancelar la totalidad del saldo de la obligación sin que esta situación genere penalidad alguna. Así mismo, podrán hacer abonos extraordinarios a la obligación, en caso que el abono extraordinario sea superior a 12 cuotas quincenales podrá elegir si quiere disminuir el valor de la cuota o el plazo del crédito, y deberá comunicarlo a la Dirección de Gestión Humana por escrito.

ARTÍCULO 12. SEGUROS Y GASTOS DEL CRÉDITO. El Instituto para el Desarrollo de Antioquia –IDEA tomará a nombre de los beneficiarios con Compañías de Seguros legalmente autorizadas, un seguro de vida por el valor del préstamo que garantice el pago de la deuda en caso de fallecimiento, y otro de incendio, cuya cuantía será por el valor comercial del inmueble, y en ningún caso inferior al valor del préstamo, tales seguros se mantendrán mientras la deuda respectiva no se haya cancelado en su totalidad. El beneficiario de los seguros será EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA -IDEA, quien devolverá AL BENEFICIARIO o a sus herederos, en caso de ocurrir los riesgos amparados y al ser cubiertos por la Compañía de Seguros, las sumas excedentes después de cancelar lo que adeude el beneficiario al IDEA.

Los gastos del crédito por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, paz y salvos, gastos notariales, rentas registro, constitución de garantía, entre otros, estarán a cargo del beneficiario del crédito en su totalidad.

ARTÍCULO 13. REQUISITOS PARA EL DESEMBOLSO. Adicional a los requisitos generales y específicos señalados para cada modalidad de crédito en la presente Resolución, al momento de obtener el desembolso de los recursos aprobados el servidor deberá cumplir con lo siguiente:

- a. Al momento del desembolso deberá haber conservado la capacidad de deducción de nómina según lo estipulado en la presente Resolución. Dicha capacidad de deducción se verificará de nuevo por el área de Gestión Humana previo a que se efectúe el desembolso del crédito.
- b. Haber suscrito el contrato de mutuo y, en consecuencia, haber aceptado las condiciones en él establecidas, las deducciones de nómina correspondientes a las cuotas del crédito, las deducciones correspondientes al valor de la prima de seguros señalada en la presente Resolución, al igual que las demás condiciones establecidas en la misma y en el contrato de mutuo.

- c. Haber constituido a favor del IDEA hipoteca abierta en primer grado sobre el inmueble que se adquiere, cambia, construye o repara y que la misma esté debidamente registrada a favor del IDEA. Es de anotar que, al momento de constituir la hipoteca a favor del IDEA, el inmueble no podrá tener ninguna limitación al dominio, ni tener constituido patrimonio de familia o afectación a vivienda familiar.
- d. Cuando el crédito se haga bajo la modalidad de construcción, previo al desembolso deberá presentarse contrato suscrito con un ingeniero civil o arquitecto con tarjeta profesional vigente, o con una empresa constructora legalmente constituida. En el mencionado contrato deberá figurar el presupuesto detallado de obra, los planos estructurales y las condiciones de ejecución y pago. Adicional a lo anterior, al momento del desembolso la licencia de construcción deberá estar vigente, al igual que los permisos y demás licencias que se llegaren a requerir para la construcción.
- e. En el caso de optar por el crédito para mejoramiento de vivienda, al momento del desembolso el servidor deberá hacer entrega de la promesa de compraventa debidamente suscrita ante notario.

Parágrafo 1. Los desembolsos que en virtud de la presente Resolución efectúe la Dirección de Operaciones del IDEA en las modalidades de compra, mejoramiento, cancelación de hipoteca o de leasing habitacional, deberá efectuarlos a favor de la persona natural o jurídica que venda, o de la entidad bancaria o fiduciaria. En ningún caso hará el desembolso a favor del servidor o su cónyuge o compañero (a) permanente.

Parágrafo 2. Cuando el crédito se haga bajo la modalidad de cancelación del leasing habitacional, la Dirección de Operaciones del IDEA, previo a efectuar el desembolso del crédito a la entidad bancaria titular del leasing, deberá comunicar a la entidad financiera el deber de incluir la garantía hipotecaria de primer grado favor del Instituto para el Desarrollo de Antioquia –IDEA en la escritura pública que se efectuará.

Parágrafo 3. En concordancia con el literal c) del presente artículo, en el evento que el crédito sea concedido para la construcción de vivienda, previo al desembolso, deberá constituirse hipoteca abierta de primer grado a favor del IDEA sobre el lote o terraza de propiedad exclusiva del servidor o su cónyuge o compañero (a) permanente incluidas sus mejoras y anexidades.

Parágrafo 4. Cuando el crédito otorgado sea bajo la modalidad de cancelación de hipoteca o de leasing habitacional, previo al desembolso, el beneficiario deberá suscribir un título en blanco con carta de instrucción cuya vigencia será hasta el momento en el que el inmueble se encuentre a nombre del servidor y con hipoteca de primer grado debidamente registrada a favor del IDEA, mediante el cual se garantizará el monto del crédito. Con el fin de que se constituya la hipoteca a favor del IDEA se otorgará un plazo de sesenta días contados a partir de la suscripción de este, el cual sólo será prorrogable por una sola vez hasta por la mitad del periodo inicial, siempre y cuando el comité del programa de vivienda del IDEA lo apruebe. Es de anotar que, en este evento, una vez constituida la hipoteca de primer grado a favor del IDEA, la misma deberá ser suscrita por el servidor y su cónyuge o compañero (a) permanente.

0008-21



Si la hipoteca no se constituye dentro del término señalado en el párrafo anterior, el IDEA podrá hacer efectiva la totalidad de la obligación.

Parágrafo 5. Si el servidor tiene sociedad conyugal vigente o sociedad marital de hecho al momento de la suscripción del contrato de mutuo, el mismo deberá ser suscrito por el servidor y su cónyuge o compañero permanente. Igualmente, la hipoteca deberá ser constituida por el servidor y su cónyuge o compañero permanente a favor del IDEA.

ARTÍCULO 14. EXIGIBILIDAD ANTICIPADA DE LA OBLIGACIÓN. El Comité de vivienda, previo análisis de cada caso particular podrá declarar vencido el plazo de la obligación y exigir el pago de la totalidad de lo adeudado a la fecha, en los siguientes eventos:

- a. No constituir la hipoteca de primer grado a favor del IDEA dentro del plazo establecido en el parágrafo cuarto del artículo 13 de la presente Resolución.
- b. La mora en el pago de cuatro (4) cuotas quincenales para servidores y de dos (2) mensuales para exservidores, para lo cual deberá adelantarse el proceso judicial. Es de advertir que el comité de vivienda podrá decidir suscribir acuerdos de pago, los cuales deberán ser aprobados por el Comité de conciliación de la entidad.
- c. Cuando se haya dado una destinación diferente a los recursos provenientes del crédito, según la modalidad bajo la cual se hubiera elevado la solicitud.
- d. Cuando se hayan entregado documentos que no corresponden a la realidad al momento de solicitar el crédito y de proceder con el desembolso de este. Además de hacer efectivo el valor total de la obligación, el IDEA dará traslado a las autoridades competentes.
- e. Cuando se destine el inmueble adquirido para un uso diferente a la casa de habitación del servidor y su grupo familiar

PARAGRAFO. Para el caso de los exservidores, puede autorizarse por el Comité de vivienda, la suspensión del pago de las cuotas de los créditos por 2 meses prorrogables hasta por un período igual, para lo cual deberá mediar solicitud motivada en la que se demuestre la condición de desempleado, la carencia de ingresos y/o la incapacidad de pago. La suspensión dará lugar a la cesación de los pagos pero no así a la causación de los intereses, los cuales serán reliquidados en las cuotas faltantes, una vez se reanuden los pagos.

ARTÍCULO 15. TÉRMINO PARA USO DEL CRÉDITO OTORGADO. El servidor beneficiario del crédito tendrá un plazo de tres (3) meses, prorrogables hasta por un periodo igual a criterio del Comité de vivienda, para solicitar el desembolso del crédito, previo cumplimiento de los requisitos señalados en al presente Resolución, los cuales serán contados a partir del memorando mediante el cual le es notificada la aprobación del crédito. Si el servidor no cumple con todos los requisitos necesarios para solicitar el desembolso dentro del término señalado en este artículo, el crédito quedará cancelado y solo podrá elevar de nuevo solicitud transcurrido un año desde la fecha en la cual se la haya notificado por parte del Comité de vivienda la cancelación del crédito por no cumplir con los requisitos exigidos para su desembolso.

0008-21



ARTICULO 16. VIGENCIA. La presente Resolución rige a partir de su fecha de expedición y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, especialmente la Resolución No. 010 de 2011 y la Resolución Nro. 003 del 08 de mayo de 2018

20 DIC 2021

JUAN PABLO LÓPEZ CORTÉS
Presidente Junta Directiva

IVAN DARIO ESCOBAR RENDON
Secretario General

Revisó y aprobó:

Luz Elena Gaviria, Secretaria de Hacienda Departamental

Federico Arango Toro, Miembro particular

Antonio Vargas del Valle, Miembro particular

