



IDEA

Instituto para el
Desarrollo de Antioquia

Código: F-GA-028

1.

RESOLUCIÓN DE JUNTA DIRECTIVA 0012-25

Por medio de la cual se simplifica y unifica la Política General del Programa de Vivienda para los Servidores Públicos del Instituto para el Desarrollo de Antioquia y se derogan las resoluciones que actualmente lo regulan

La Junta Directiva del Instituto para el Desarrollo de Antioquia (en adelante el 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 la Junta Directiva del IDEA, es el máximo órgano de Administración y Dirección y tiene entre sus funciones *"Formular a iniciativa propia o de la Administración del IDEA, las políticas generales del instituto dentro de su objeto y los planes y Programas que deben incorporarse al plan de desarrollo del Departamento, aprobarlas, hacer seguimiento y evaluación a las misma"*.

Que desde la década de los años 70 y en en marco de la enunciada función, se diseñó y se ha implementado el Programa de Vivienda para los Servidores Públicos del IDEA (en adelante el Programa).

Que el Programa se desarrolla y monitorea como parte de las disposiciones internas relacionadas con el Bienestar Social de los empleados y hace parte de la estrategia de *Calidad de Vida Laboral* que busca dar respuesta a las necesidades de protección del empleado y de su familia, motivando a la vez el compromiso y buen desempeño de los empleados.

Que como resultado de múltiples actualizaciones y revisiones a lo largo de los años, el Programa cuenta con un conjunto de normas que no se encuentran unificadas en un solo acto administrativo y que dificultan su comprensión y aplicación.

Que la racionalización y simplificación de las normas, es una de las principales herramientas para asegurar la eficiencia económica y social del sistema legal y para afianzar la seguridad jurídica.

Que con el objetivo de racionalizar la normativa que rige el Programa y contar con un instrumento jurídico adaptado a las nuevas dinámicas y necesidades institucionales, se hace necesaria la expedición de la presente resolución, cuyo contenido fue discutido y aprobado en las sesiones de Junta Directiva llevadas a cabo los días 30 de mayo y 27 de junio de 2025, según consta respectivamente en las actas N° 8 y N° 10 de 2025.

0012-25

En mérito de lo expuesto, la Junta Directiva del IDEA,

RESUELVE

CAPÍTULO I

PRINCIPIOS RECTORES

Artículo 1. El Programa se sujetará y velará por el cabal cumplimiento de los principios rectores consagrados en la Constitución Política de Colombia, en especial a los contenidos en su artículo 209 y desarrollados en las Leyes 489 de 1998 y 1437 de 2011, específicamente los siguientes: Principios de vida y vivienda digna, debido proceso, favorabilidad, eficiencia, lealtad procesal, confianza legítima, confidencialidad, colaboración y coordinación.

CAPÍTULO II

FILOSOFÍA, OBJETIVO, BENEFICIARIOS Y ÁMBITO TERRITORIAL

Artículo 2. Filosofía. El Programa responde al derecho constitucional a tener una vivienda digna (artículo 51 Constitución Política de Colombia).

Artículo 3. Objeto. El Programa es una iniciativa de bienestar social y tiene como objeto facilitar a los servidores públicos del IDEA el acceso a una vivienda digna y mejorar su calidad de vida y la de su núcleo familiar.

Artículo 4. Beneficiarios. Tendrán derecho a los beneficios del Programa los servidores públicos del IDEA.

Artículo 5. Ámbito Territorial. Cuando el crédito esté destinado a una primera vivienda, nueva o usada, la vivienda deberá estar ubicada en el Departamento de Antioquia. En los casos en los que el crédito esté destinado a una segunda vivienda nueva o usada, ésta podrá ubicarse por fuera del Departamento de Antioquia y en todos los casos dentro del Territorio Nacional.

0012-25

CAPÍTULO III

RECURSOS, ADMINISTRACIÓN, SEGUIMIENTO Y CONTROL

Artículo 6. Apropiación y fuentes de recursos del Programa. El Programa contará con recursos que deberán ser apropiados con destinación específica en el presupuesto del IDEA, en cada vigencia. Los recursos de este presupuesto podrán provenir de las siguientes fuentes:

1. Las cuotas de amortización que abonen beneficiarios o deudores por cualquier concepto.
2. Los rendimientos financieros que generan las cuentas que tiene el Fondo Especial donde se administran los recursos del Programa.
3. Las donaciones que se hagan al IDEA, con destino al Programa.
4. La enajenación de bienes inmuebles que adquiera el IDEA, como parte de pago o en dación en pago, o adjudicados en remate como resultado de los procesos ejecutivos adelantados contra deudores morosos del Programa.
5. Los demás recursos que el IDEA, en su momento, destine para tal fin.

Parágrafo 1. Los ingresos del Programa no podrán destinarse a fines distintos de los señalados en la presente resolución. Los ingresos del Programa serán llevados al fondo especial, denominado "Fondo Especial para la administración y pago de los recursos destinados al Programa de Vivienda", de acuerdo con las normas fiscales y presupuestales existentes, de manera que permita un manejo adecuado de las adjudicaciones en curso.

Parágrafo 2. El Programa depende de la disponibilidad de recursos financieros para llevar a cabo sus objetivos, por lo que para su cabal funcionamiento queda supeditado a la existencia de dichos recursos.

Artículo 7. Administración del Fondo. Los recursos del Programa serán administrados en el Fondo Especial a que se refiera la presente resolución, por la Dirección de Convenios y Cooperación. El funcionamiento del Fondo será reglamentado mediante acto administrativo por el Gerente General del IDEA.

Artículo 8. Seguimiento y Control. El seguimiento y control de los recursos que se ejecutan a través del Fondo Especial será responsabilidad del Comité del Programa, con base en los informes trimestrales que envíe la Dirección de Convenios y Cooperación dentro de la semana siguiente al cierre de cada trimestre del año. Adicionalmente, la citada dirección deberá elaborar y presentar informes anuales consolidados dentro de la segunda semana del mes de enero de cada vigencia.

Cuando el Comité de Vivienda requiera información adicional, la Dirección de Convenios y Cooperación la presentará en los términos solicitados.

0012-25

CAPÍTULO IV

ORIENTACIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Artículo 9. Orientaciones de la Política. Estará a cargo de la Junta Directiva del IDEA, por ser la instancia competente para dar los lineamientos y claridades que se requieran en la ejecución de la Política del Programa.

Artículo 10. Administración del Programa. El Programa será administrado por el Comité del Programa, el cual estará conformado por:

1. El/la Gerente General del IDEA o su delegado quien lo presidirá
2. El Secretario General, en su ausencia, el Director Jurídico del IDEA
3. El Gerente Financiero
4. El Director de Talento Humano, quien actuará como secretario técnico del Comité, sin voto, pero con derecho a voz.

Parágrafo. A las sesiones del Comité del Programa podrá ser invitado el Jefe de la Oficina de Control Interno o quien éste designe, con voz, pero sin voto.

Artículo 11. Funciones del Comité del Programa. El Comité del Programa, tendrá las siguientes funciones:

1. Velar por el cumplimiento de la política establecida en la presente resolución y por el funcionamiento adecuado del Programa.
2. Verificar que las solicitudes elevadas cumplan con los requisitos contemplados en la presente resolución y en las reglamentaciones correspondientes.
3. Analizar, evaluar y aprobar o negar, las solicitudes de crédito presentadas por los beneficiarios del Programa y sustentar su decisión.
4. Elevar a la Junta Directiva las recomendaciones que considere pertinentes con el fin de mejorar la reglamentación e implementación del Programa y de su política.
5. Solicitar al área encargada a través de su secretario técnico, las visitas técnicas necesarias para la construcción, mejoramiento de vivienda (reformas, reparaciones y/o ampliaciones), las cuales deberán tramitarse conforme el procedimiento de cada modalidad de préstamo.
6. Decidir sobre las siguientes u otras acciones asociadas al otorgamiento de créditos y dar respuesta al solicitante, a través del secretario técnico:
 - a. Sustitución o modificación de garantía hipotecaria.
 - b. Períodos de gracia, refinanciación o reestructuración.
 - c. Concesión de prórrogas.
 - d. Autorización para la afectación o desafectación de la propiedad por los motivos contemplados en la normatividad Colombiana, así como las correcciones de área.

0012-25



IDEA

Instituto para el
Desarrollo de Antioquia
Código: F-GA-028

- e. Acuerdos de pago, siempre y cuando el cobro no se encuentre bajo la competencia de un juez.
- f. Disminución hasta del 25% de la liquidación y abono de las cesantías al Programa para destinarlos a educación, de acuerdo con la ley, siempre y cuando el servidor sólo tenga un crédito vigente del Programa.
- g. Redistribución del porcentaje de cesantías, cuando el servidor posee dos créditos del Programa.
- h. Cambio de domicilio en primera vivienda antes del término previsto en la presente resolución.

7. Adoptar las demás medidas necesarias para el correcto y eficaz funcionamiento del Programa.

Parágrafo. Cuando se considere necesario, los servidores públicos del IDEA, prestarán asesoría y acompañamiento al Comité del Programa para la aprobación de aquellos aspectos que se estimen pertinentes.

Artículo 12. Sesiones. El Comité del Programa se reunirá ordinariamente como mínimo dos (2) veces al año, previa citación efectuada por el secretario técnico del Comité, o de forma extraordinaria cuando sea solicitado por el presidente, a través del secretario técnico. Sus reuniones pueden ser presenciales o a través de otros mecanismos para la toma de decisiones. El objetivo de las sesiones será, entre otros, el de analizar los avances del Programa y acordar el alcance de las respuestas a las solicitudes elevadas por los servidores del IDEA o por la administración.

Las sesiones del Comité del Programa constarán en acta suscrita por el presidente o su delegado y el secretario técnico.

Artículo 13. Quórum decisorio y deliberatorio del Comité del Programa. Para sesionar y deliberar se requiere de la presencia de la totalidad de los miembros que integran el comité.

Parágrafo: En caso de que alguno de los miembros del Comité del Programa presente una solicitud de crédito deberá abstenerse de participar en la sesión o las sesiones en las que se estudie dicha solicitud. En consecuencia, el secretario del Comité designará un miembro ad hoc para la sesión o sesiones, con el fin de garantizar que el número de integrantes del Comité sea impar.

Artículo 14. Funciones del Secretario Técnico del Programa. El secretario técnico tendrá las siguientes funciones en el proceso de originación y administración de cada uno de los créditos del Programa, de acuerdo con las autorizaciones impartidas por el Comité:

1. Velar por el cumplimiento de la presente resolución y ejecutar las directrices, emanadas por parte del Comité.
2. Divulgar internamente los requisitos y las condiciones establecidas en la presente resolución.



SC1599-1



AM²

0012-25



IDEA
Instituto para el
Desarrollo de Antioquia
Código: F-GA-028

3. Divulgar el cronograma de la convocatoria para las adjudicaciones de los préstamos del Programa con previa autorización del Comité.
4. Convocar a las sesiones del Comité y levantar las respectivas actas.
5. Solicitar la realización de las visitas necesarias de acuerdo con la modalidad de crédito aprobado por el Comité y verificar que los informes de éstas estén acorde con dicha modalidad.
6. Remitir los avalúos entregados por los servidores, previo a la suscripción del contrato de mutuo entre el IDEA y el respectivo beneficiario del crédito, para que sea revisado por el servidor seleccionado que apoyará dicha labor.
7. Programar las visitas a los inmuebles objeto del programa con el fin de constatar la correcta destinación de los recursos del crédito y el uso que se le está dando a los inmuebles. Dichas visitas deberán efectuarse al año siguiente de la suscripción del contrato de mutuo y por lo menos cada dos años. Las visitas serán responsabilidad del personal de la Dirección de Talento Humano del IDEA quien podrá contar con el apoyo de personal de otras dependencias. Quienes participen en estas visitas, tendrán la obligación de informar al Comité, si evidencian un uso indebido de los recursos del crédito.
8. Solicitar de manera periódica a la Dirección de Convenios y Cooperación, informes sobre la ejecución de los recursos del fondo especial del Programa y presentarlo al Comité, así como los demás informes que le sean requeridos.
9. Administrar la cartera del Programa y generar informes mensuales de la misma con destino a la Dirección de Convenios y Cooperación.
10. Crear y mantener expedientes de cada uno de los créditos solicitados, donde deberán reposar cronológicamente todos los documentos que se generen dentro del trámite.
11. Adelantar los trámites necesarios para la cancelación de la garantía hipotecaria cuando se cancele totalmente el crédito.
12. Gestionar las PQRSD (peticiones, quejas, reclamos, sugerencias y denuncias) presentadas.

CAPÍTULO V

MODALIDAD DE LOS PRÉSTAMOS

Artículo 15. Modalidades de Préstamos del Programa. Las modalidades de crédito son:

1. Adquisición de vivienda:
 - a) Compra de primera o segunda vivienda nueva o usada
 - b) Cambio de primera o segunda vivienda, nueva o usada
 - c) Opción de compra en contrato de leasing habitacional
2. Cancelación total o parcial de las obligaciones hipotecarias.
3. Construcción de vivienda en lote, aire o terraza.
4. Mejoramiento de vivienda (Reformas, reparaciones y/o ampliaciones).



SC1599-1



0012-25

Las citadas modalidades de crédito del Programa deberán ser entendidas de acuerdo con las definiciones establecidas en la presente política.

Todas las modalidades del Programa podrán ser para primera o segunda vivienda del servidor, o de su cónyuge o compañero (a) permanente.

A continuación, se detallan las condiciones específicas según la modalidad de crédito.

15.1. Adquisición de vivienda

15.1.1. Compra de primera o segunda vivienda, nueva o usada

Primera Vivienda

El crédito habrá de ser utilizado para la adquisición del primer inmueble del servidor, de su cónyuge o compañero (a) permanente, el cual deberán destinar exclusivamente para su vivienda y la de su grupo familiar, por lo menos durante la mitad del plazo otorgado en el crédito aprobado. Desde el Comité del Programa se establecerán mecanismos de control para verificar el cumplimiento de esta condición y en caso de establecerse una situación de incumplimiento injustificado, podrán aplicarse las sanciones contempladas en el contrato de mutuo.

Si se presenta alguna situación excepcional que implique la necesidad de los beneficiarios de cambiar de domicilio, antes del cumplimiento del plazo mínimo de permanencia, el servidor deberá elevar solicitud por escrito al Comité de Vivienda, pidiendo la autorización para el cambio, con la debida justificación y soportes.

En caso de que sea aprobada la solicitud y el cambio de domicilio incluya la necesidad de vender el inmueble antes del plazo estipulado, el funcionario deberá constituir una hipoteca de primer grado, abierta y sin límite de cuantía sobre el nuevo inmueble que adquiera o sobre otro que cumpla con las condiciones necesarias y respalde eficaz y suficientemente el saldo del crédito para lo cual se hará el respectivo análisis por las dependencias competentes.

Al momento de aplicar a un crédito para la modalidad de compra de primera vivienda, no podrán tener ningún otro tipo de bien inmueble registrado a su nombre en calidad efectiva de propietarios.

Segunda Vivienda

El crédito habrá de ser utilizado para la adquisición del segundo inmueble del servidor, de su cónyuge o compañero (a) permanente, con la finalidad de mejorar su calidad de vida, por lo que, al momento de aplicar a un crédito para la modalidad de compra de segunda vivienda, éste o su cónyuge o compañero (a) permanente podrán tener un solo bien inmueble registrado a sus nombres en calidad efectiva de propietarios con el 100% de la participación o que la sumatoria de ambos sobre un inmueble sea el 100%.

0012-25

En caso de que la vivienda esté ubicada fuera del Departamento de Antioquia, los costos y gastos de visitas técnicas u otro desplazamiento que se considere necesario realizar, serán por cuenta del beneficiario.

Condiciones comunes a la compra de primera y segunda vivienda:

Bajo la modalidad de adquisición de primera y segunda vivienda el Programa podrá prestar hasta el 100% del valor total del inmueble. No obstante, en cada caso se determinará el porcentaje y/o monto del crédito de conformidad con la cuantía máxima autorizada para el servidor correspondiente, en atención a los criterios establecidos en la presente resolución.

Cuando el inmueble que se pretenda adquirir se encuentre gravado con una hipoteca, ello no constituirá impedimento para el otorgamiento del crédito del Programa, siempre que con el valor del préstamo se cancele dicho gravamen. En consecuencia, en lo posible, el adjudicatario deberá adquirir el inmueble en la misma escritura en la que se cancele la hipoteca.

Si el bien objeto de compra se encontrare afectado por una hipoteca de mayor extensión, se aceptará la cancelación que de manera parcial desafecte los bienes inmuebles objeto de compra.

Para esta modalidad de crédito, se autoriza la compra sobre planos, siempre y cuando el proyecto cuente con las licencias de construcción y sus demás constitutivos, el permiso de venta, la escritura del régimen de propiedad horizontal, certificado de tradición y libertad del o de los inmuebles a adquirir, debidamente registrados; requisitos que deben cumplirse dentro del plazo que se otorga para la entrega de los documentos, para el inicio del estudio de títulos y legalización del crédito autorizado. Adicionalmente, la escrituración y entrega del bien deberá ser antes del plazo otorgado en el Reglamento Interno del Programa para la legalización del crédito.

Para respaldar el crédito, deberá constituirse garantía real consistente en una hipoteca abierta sin límite de cuantía y de primer grado, la cual deberá estar formalizada antes del desembolso del crédito. Además, deberá suscribirse un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del IDEA.

Bajo esta modalidad de crédito el beneficiario del crédito podrá comprarle a su ex cónyuge o ex compañero(a) permanente, siempre y cuando se aporte el Registro Civil de Nacimiento con notas marginales, donde aparezca la anotación de divorcio, cesación de los efectos civiles del matrimonio religioso, o cesación de la unión marital de hecho, así como la disolución y liquidación de la sociedad conyugal o de la sociedad patrimonial, situaciones que deben haberse materializado con dos (2) años de anterioridad a la fecha de la compra.

0012-25

15.1.2. Cambio de primera o segunda vivienda nueva o usada

Los servidores que posean vivienda a su nombre o su cónyuge o compañero (a) permanente, en calidad de propietarios, podrán acceder a esta modalidad de crédito con el objeto de venderla y comprar una vivienda mejor.

Será un requisito indispensable para la aprobación del crédito, que se demuestre que la titularidad del dominio de la vivienda que se pretende vender es de más de cinco (5) años y que la propiedad que se va a adquirir es mejor que la vivienda que poseen y que pretenden cambiar, lo cual se verificará mediante el informe técnico efectuado por el profesional designado para la visita técnica y la revisión de los avalúos de ambos inmuebles, los cuales deberán ser aportados por el beneficiario y ser emitidos por un evaluador que se encuentre registrado en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA). Adicionalmente, el IDEA realizará el estudio de títulos respectivo al inmueble que se va a adquirir.

En casos excepcionales la titularidad del dominio de la vivienda que se pretende vender puede ser de por lo menos tres (3) años y la excepción será autorizada por el Comité de Vivienda.

Una vez emitido el informe técnico y aprobados los avalúos, en el tiempo que defina el Reglamento Interno del Programa, el servidor deberá efectuar la venta del inmueble que pretende cambiar y la compra del nuevo inmueble.

En caso de que el inmueble que se pretende cambiar haya sido adquirido con un crédito para compra de vivienda en el IDEA, y en consecuencia se encuentre hipotecado a favor de éste, dicho crédito deberá estar cancelado en más de un 70% al momento de realizar la solicitud de compra para cambio de vivienda.

Una vez efectuada la venta, el servidor deberá cancelar la totalidad del crédito realizado para la compra de dicha vivienda y proceder a levantar el respectivo gravamen.

Constituida la nueva hipoteca sobre el bien inmueble que se adquiere bajo esta modalidad de crédito, el IDEA procederá con el desembolso del crédito directamente a la parte vendedora.

Si el inmueble a adquirir se encuentra gravado con una hipoteca, ésta deberá ser cancelada con los recursos del crédito. En consecuencia, en lo posible, el adjudicatario deberá adquirir el inmueble en la misma escritura en la que se cancele la hipoteca.

Bajo esta modalidad de crédito, el Programa podrá otorgar como monto máximo hasta el 100% del valor correspondiente a la diferencia entre el valor de venta del inmueble anterior y el valor de compra del nuevo inmueble. No obstante, si dicha diferencia excede el monto al que tiene derecho el servidor, conforme a los límites establecidos en la presente resolución, el valor del crédito se ajustará a la cuantía máxima permitida según lo dispuesto en este documento.

0012 = 25

Para efectos de la presente política, se podrá acceder a esta modalidad cuando el cambio mejore las condiciones de habitabilidad, seguridad, espacio, ubicación o servicios, entre ellas, las siguientes:

- Mejora en condiciones estructurales y/o de materiales de la vivienda.
- Acceso a mejores servicios públicos y de saneamiento básico.
- Aumento en el espacio, mayor número de habitaciones, baños o área social. Mejor distribución de los espacios para evitar hacinamiento.
- Obtención de un entorno más seguro, con mejor acceso a servicios de salud, educación, transporte, entre otros. Inclusión en zonas urbanizadas o de renovación urbana que mejore las condiciones de desarrollo.
- Mejora de condiciones para personas con movilidad reducida, adultos mayores o niños.

El análisis de la situación debe quedar en el informe que realiza la Dirección de Talento Humano y será avalado por el Comité de Vivienda.

15.1.3. Opción de compra en el contrato de leasing habitacional.

Para acceder a esta modalidad de crédito, será necesario que la opción de compra en leasing habitacional pueda ser ejercida de manera exclusiva por el servidor público, su cónyuge o compañero (a) permanente.

Bajo esta modalidad de crédito, el Programa, podrá otorgar como monto máximo hasta el 100% del valor pendiente en el contrato de leasing habitacional, incluida la opción de compra. No obstante, si dicho valor excede el monto al que tiene derecho el servidor conforme a las cuantías establecidas en la presente resolución, el crédito se ajustará al valor máximo permitido según lo dispuesto en esta política.

En todo caso, deberá constituirse a favor del IDEA, una hipoteca abierta sin límite de cuantía de primer grado del inmueble sobre el que se ejercerá la opción de compra. Asimismo, se deberá suscribir un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del Instituto.

Con el fin de que se constituya la hipoteca abierta sin límite de cuantía de primer grado a favor del IDEA, se otorgará un plazo que se establecerá en el Reglamento Interno del Programa y que se contará a partir de la suscripción del pagaré en blanco por el servidor y su cónyuge o compañero (a) permanente. Es de anotar que, en este evento, el gravamen real a favor del IDEA debe ser constituido por quien aparezca como propietario inscrito.

15.2. Cancelación total o parcial de obligaciones hipotecarias

Para acceder a esta modalidad de crédito, será necesario que el inmueble sobre el cual recae la hipoteca que se pretende cancelar sea en un 100%, en calidad de propietarios, del servidor, su cónyuge o compañero (a) permanente. El crédito otorgado no podrá ser utilizado para cancelar cualquier otro gravamen que pese en otra propiedad diferente a la de éstos.

0012-25

Bajo esta modalidad de crédito, el Programa, podrá otorgar como monto máximo hasta el 100% del valor total de la deuda garantizada con la hipoteca. No obstante, si dicho valor excede el monto al que tiene derecho el servidor conforme a las cuantías establecidas en la presente resolución, el crédito se ajustará al valor máximo permitido según lo dispuesto en este documento.

En todo caso, deberá constituirse a favor del IDEA, una hipoteca abierta sin límite de cuantía de primer grado sobre el inmueble. Asimismo, se deberá suscribir un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del Instituto.

Con el fin de que se constituya la hipoteca abierta sin límite de cuantía de primer grado a favor del IDEA, se otorgará un plazo que se establecerá en el Reglamento Interno del Programa y que se contará a partir de la suscripción del pagaré en blanco por el servidor y su cónyuge o compañero (a) permanente. Es de anotar que, en este evento, el gravamen real a favor del IDEA debe ser constituido por quien aparezca como propietario inscrito.

15.3. 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 del servidor, su cónyuge o compañero (a) permanente, en calidad de propietario. Además, deberá estar sometido al régimen de propiedad horizontal, cuando aplique, contar con los permisos de construcción emitidos por la autoridad competente para ello y permita al adjudicatario del crédito, garantizarlo mediante la constitución de la respectiva hipoteca. Al lote, aire o terraza donde se pretenda construir se le realizará el respectivo estudio de títulos por parte del IDEA.

Se entiende como construcción de vivienda, aquellas obras destinadas a edificar un inmueble nuevo sobre un lote, aire o terraza debidamente desenglobados, que cuente con matrícula inmobiliaria independiente, con destinación a vivienda, para el caso de la presente resolución.

Bajo esta modalidad de crédito, el Programa, podrá otorgar como monto máximo hasta el 100% del valor total del presupuesto de obra, el cual deberá estar debidamente especificado y anexado al contrato de construcción suscrito con el arquitecto, ingeniero, tecnólogo o constructor práctico matriculado. No obstante, si dicho valor excede el monto al que tiene derecho el servidor, conforme a las cuantías de los créditos establecidas en la presente resolución, el crédito se ajustará al valor máximo permitido según lo dispuesto en este documento.

Con el fin de garantizar el crédito, deberá constituirse una hipoteca abierta sin límite de cuantía de primer grado a favor del IDEA, sobre el lote, aire o terraza, así como suscribirse un pagaré en blanco con carta de instrucciones.

El valor de los préstamos en esta modalidad de construcción se desembolsará en dos (2) cuotas iguales, así:

0012-25

1. La primera, cuando se encuentre registrada la escritura pública mediante la cual se constituye la hipoteca abierta sin límite de cuantía y de primer grado a favor del IDEA.
2. La segunda, cuando se compruebe la inversión del 80% del valor desembolsado en la primera cuota, mediante informe suscrito por el Ingeniero, arquitecto o profesional de la construcción que adelante la obra, con su tarjeta o matrícula profesional vigente.

15.4. Mejoramiento de vivienda (reformas, reparaciones y/o ampliaciones)

Los servidores podrán acceder a esta modalidad de crédito para efectuar reformas, reparaciones y/o ampliaciones que requiera la vivienda que tengan a su nombre, o a nombre de su cónyuge o compañero (a) permanente. Adicionalmente, se realizará estudio de títulos por parte del IDEA, para determinar que el inmueble esté saneado jurídicamente.

Se considera como reparaciones o reformas aquellas obras destinadas a la ampliación, restauración o mejoramiento de una vivienda ya existente.

Bajo esta modalidad de crédito, el Programa podrá otorgar un préstamo cuyo valor máximo será de ciento veinte (120) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) y valor mínimo de cuarenta (40) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), siempre y cuando el monto solicitado no supere el setenta por ciento (70%) del valor comercial del inmueble a reformar.

El desembolso del crédito para esta modalidad de reforma se realizará en dos (2) cuotas iguales, de la siguiente manera:

1. La primera, cuando se encuentre registrada la escritura pública mediante la cual se constituye la hipoteca abierta sin límite de cuantía y de primer grado sobre el inmueble que se pretende reformar, reparar y/o mejorar, en caso de que no esté hipotecado al IDEA. Si el inmueble se encuentra hipotecado al IDEA y el gravamen respalda suficientemente el crédito, el desembolso se hará una vez suscrito el contrato de mutuo y el pagaré en blanco.
2. La segunda, cuando se compruebe la inversión del 80% del valor desembolsado en la primera cuota, mediante informe suscrito por el Ingeniero, arquitecto o profesional de la construcción que adelante la obra, con su tarjeta o matrícula profesional vigente.

Artículo 16. Novedades en los trámites. En cualquier tiempo y en cualquiera de las modalidades de crédito, pueden presentarse, entre otras, las siguientes novedades:

- a) Sustitución o modificación de garantía hipotecaria.
- b) Períodos de gracia, refinanciación o reestructuración.
- c) Conceder prórrogas durante el trámite para la legalización del crédito.
- d) Autorización para cancelar la afectación a vivienda familiar, correcciones de área, constitución de afectaciones al inmueble (que sacan el bien del comercio, pero no impiden ejecutar al acreedor hipotecario), fideicomiso civil, testamento, entre otras figuras.
- e) Acuerdos de pago.

0012-25



IDEA
Instituto para el
Desarrollo de Antioquia
Código: F-GA-028

- f) Disminución hasta del 25% de la liquidación y abono de las cesantías al Programa para destinarlos a educación, de acuerdo con la ley.
- g) Cambio de domicilio en primera vivienda antes del término previsto en la presente resolución.

Para el trámite de las citadas novedades y las demás que pudieran presentarse, el secretario técnico del Comité recibirá la solicitud y llevará el análisis de la novedad al Comité del Programa para la respectiva decisión.

CAPÍTULO VI

MONTOS, TASAS DE INTERÉS, SEGUROS, PLAZOS DE AMORTIZACIONES, DESEMBOLSO Y ABONOS A CAPITAL

Artículo 17. Rangos salariales, Montos, Tasas de Interés y Plazos. Los montos de los préstamos, la tasa de interés anual diferencial y los plazos, de acuerdo con los niveles y rangos salariales, son los siguientes:

17.1. Crédito para adquisición de vivienda en cualquiera de sus modalidades, pago de obligaciones hipotecarias y construcción de vivienda en lote, aire o terraza.

RANGOS SALARIALES (En SMMLV)	NIVELES	TASA INTERÉS	MONTO MÁXIMO DEL CRÉDITO	PLAZO HASTA
Hasta 2,35 SMMLV	Asistencial	3,00% E.A.	Hasta 230 SMMLV	30 años
Más de 2,35 SMMLV hasta 3.1 SMMLV	Asistencial-Técnico	3,00% E.A.	Hasta 280 SMMLV	30 años
Más de 3,1 SMMLV hasta 6,00 SMMLV	Profesional	3,00% E.A.	Hasta 320 SMMLV	20 años
Más de 6,00 SMMLV hasta 7,00 SMMLV	Profesional	3,00% E.A.	Hasta 360 SMMLV	20 años
Más de 7,00 SMMLV hasta 9,00 SMMLV	Directivo-Asesor	3,00% E.A.	Hasta 390 SMMLV	15 años
Más de 9,00 SMMLV hasta 12,00 SMMLV	Directivo-Gerentes	3,00% E.A.	Hasta 420 SMMLV	15 años
Más de 12,00 SMMLV	Directivo-Gerente	3,00% E.A.	Hasta 520 SMMLV	15 años

0012-25



IDEA

Instituto para el
Desarrollo de Antioquia

Código: F-GA-028

Para la modalidad de cancelación total o parcial de las obligaciones hipotecarias o para la opción de compra en leasing habitacional, el valor máximo será el correspondiente al definido en la tabla anterior, según la asignación salarial del servidor, salvo que el monto de la obligación sea inferior, caso en el cual el valor del crédito será este último.

17.2. Crédito para mejoramiento de vivienda (reformas, reparaciones y/o ampliaciones):

BENEFICIARIOS	TASA INTERÉS	MONTO DEL CRÉDITO	PLAZO
Todos los servidores	3,00% E.A.	Entre 40 y 120 SMMLV	15 años

Para la modalidad de mejoramiento de vivienda (reformas, reparaciones y/o ampliaciones) el valor solicitado no podrá exceder el setenta por ciento (70%) del valor comercial del inmueble a reformar, reparar y/ o ampliar.

Parágrafo 1. Al valor del préstamo se le podrá adicionar dos punto cinco por ciento (2.5%) calculado sobre el valor del crédito otorgado, para sus gastos notariales, rentas y de registro, para lo cual el beneficiario informará si hará uso de dicho valor, el cual se entregará a éste una vez presente el documento de liquidación de gastos notariales y de registro ante la Dirección de Talento Humano. En materia de impuesto de registro se aplicarán las normas que se encuentren vigentes. Si los gastos mencionados son inferiores al 2.5% del crédito, se desembolsará conforme al documento de liquidación. El servidor presentará los soportes del pago ante la Dirección de Talento Humano.

Parágrafo 2. El monto del crédito quedará condicionado a la capacidad de pago y deducción de nómina del servidor al momento de la solicitud y desembolso del crédito, por tanto, al 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 al cincuenta por ciento (50%) del valor neto de su salario.

Teniendo en cuenta lo anterior, se considerará que el servidor tiene capacidad de pago y deducción de nómina, cuando una vez efectuadas las deducciones totales, incluidas las de ley, las voluntarias, las relacionadas en otros créditos y las ordenadas por autoridad competente, la suma resultante en ningún caso es inferior al cincuenta por ciento (50%) del valor neto de su salario.

El Director de Talento Humano será el encargado de verificar dicha capacidad a través del informe que elabore con destino al Comité del Programa para la toma de la decisión.

La citada verificación se hará tanto al momento de elevar la solicitud del crédito como al momento del desembolso.

0012-25

Artículo 18. Amortización de la Deuda de los Préstamos del Programa. Los créditos otorgados con destino a las diferentes modalidades de que trata la presente resolución se pagarán con el sistema de amortización gradual, mediante cuota quincenal para servidores y mensual para exservidores, en los plazos señalados en el artículo 17 de la presente resolución.

Parágrafo: El Programa no contempla capitalización de intereses, y acepta el prepago de las obligaciones contraídas.

Artículo 19. Liquidación del crédito: Se hará proyectada al plazo máximo establecido en esta resolución. Desde la primera cuota se hará amortización a capital. Los intereses se aplicarán desde la fecha de legalización de préstamo con base en los montos y tasas que se fijan en el artículo 17 de esta resolución.

Artículo 20. Intereses de Mora. Por cada mes o fracción de mes en mora respecto de las cuotas del crédito, se causarán intereses moratorios a la máxima tasa permitida y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, vigente para cada periodo en que se incurra en mora. Lo anterior, se aplicará sin perjuicio de las disposiciones relativas a las causales de terminación del contrato y a la aceleración del cobro previstas en el mismo.

Artículo 21. Seguros. El IDEA tomará, a nombre de los beneficiarios, pólizas con compañías de seguros legalmente autorizadas en Colombia, que incluyan: i) un seguro de vida por el valor total del préstamo, destinado a garantizar el pago de la deuda en caso de fallecimiento del beneficiario, ii) un seguro contra incendio, cuyo valor asegurado corresponderá al valor comercial del inmueble, sin que en ningún caso sea inferior al valor del crédito otorgado y, iii) un seguro de desempleo que cubrirá a los beneficiarios del Programa que se desvinculen del IDEA, mediante una inclusión que realizará la entidad, una vez se presente dicha situación y ésta sea debidamente notificada por la Dirección de Talento Humano a la Gerencia Administrativa.

Dichos seguros deberán mantenerse vigentes mientras la deuda no haya sido cancelada en su totalidad.

El IDEA, será el beneficiario de dichas pólizas, y, en caso de ocurrencia de alguno de los riesgos amparados y una vez cubierto el siniestro por parte de la compañía aseguradora, reintegrará al beneficiario o a sus herederos las sumas excedentes, luego de descontar el saldo pendiente de la obligación crediticia.

El adjudicatario del Programa deberá actualizar, como mínimo cada cinco (5) años contados a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa, el valor comercial del inmueble mediante la realización de un avalúo comercial.

Este avalúo deberá ser remitido a la Dirección de Talento Humano, con el fin de actualizar los valores asegurados en la póliza contra incendio y evitar una situación de infraseguro que, en caso de siniestro, impida a la aseguradora reconocer el valor comercial real del inmueble.

0012-25

Artículo 22. Desembolso del Crédito. El valor del préstamo otorgado por el Comité del Programa se pagará y entregará de la siguiente manera:

1. Directamente a la persona o entidad vendedora, si está destinado a adquisición de vivienda mediante compra de primera, segunda o compra para cambio de vivienda.
2. Si el crédito tiene por finalidad la cancelación total o parcial de obligaciones hipotecarias o la opción de compra en leasing habitacional, el valor se entregará al respectivo acreedor hipotecario o entidad financiera propietaria del inmueble.
3. Si el destino del préstamo es para mejoramiento de vivienda (reformas, reparaciones y/o ampliaciones) o construcción en lote, aire o terraza, su valor se entregará al beneficiario del préstamo.

El monto del préstamo otorgado a los beneficiarios, en el marco de lo establecido en la presente resolución, será desembolsado una vez se cumplan todos los requisitos generales y específicos definidos para cada modalidad de crédito.

La legalización del crédito y el desembolso del monto aprobado estarán condicionados al registro de la escritura pública de mutuo con garantía hipotecaria.

Para que se efectúe el desembolso, el servidor deberá, además, cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Al momento del desembolso deberá haber conservado la capacidad de pago y deducción de nómina según lo estipulado en la presente resolución. Dicha capacidad de pago y deducción se verificará de nuevo por la Dirección de Talento Humano.
- 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 sin límite de cuantía sobre el inmueble que se adquiere, cambia, construye, repara, mejora o amplía o sobre el que se cancela el gravamen o sobre el que se ejerce la opción de compra en el contrato de leasing habitacional y que la misma esté debidamente registrada a favor del IDEA y, suscrito un pagaré en blanco con carta de instrucciones. 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.

0012-25

Parágrafo 1. 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 (a) permanente. Igualmente, la hipoteca y el pagaré en blanco deberán ser constituidos por el servidor y su cónyuge o compañero (a) permanente a favor del IDEA.

Parágrafo 2. El monto del préstamo será desembolsado, siempre y cuando el beneficiario esté vinculado al IDEA. Para el caso de las modalidades donde el desembolso es en cuotas, se entiende que debe estar vinculado por lo menos, al momento del primer desembolso.

Artículo 23. Forma de pago y abonos a Capital. El valor correspondiente a la cuota se deducirá de manera quincenal de la nómina del servidor público beneficiario.

En caso de que el servidor se retire del Instituto, deberá continuar con el pago de las cuotas de forma mensual, dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada mes, realizando el depósito en la cuenta que le sea notificada por escrito por parte del IDEA.

En caso de abono extraordinario superior a diez (10) cuotas quincenales, se hará 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.

El servidor al momento de adjuntar el comprobante de pago del abono deberá manifestar por escrito si desea reducir la cuota o conservarla y disminuir el plazo inicialmente otorgado para el pago de la obligación. La nueva liquidación reposará en el expediente del crédito de vivienda del servidor.

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

Parágrafo 1. Los beneficiarios de los créditos del Programa podrán en cualquier tiempo cancelar la totalidad del saldo de la obligación sin que esta situación genere penalidad alguna.

Parágrafo 2. En lo que respecta a los exservidores, en caso de incumplimiento en el pago del crédito otorgados por el Instituto en virtud de la presente resolución, la dependencia competente del Instituto procederá a: i) Reportar al exservidor en el Boletín de Deudores Morosos del Estado; ii) Reportar a las Centrales de Riesgo y iii) Adelantar todas las gestiones necesarias para hacer efectivo el pago de la obligación, conforme a lo estipulado en el contrato de mutuo suscrito entre el servidor y el IDEA.

0012-25

Artículo 24. Cesantías. En relación con las cesantías, los beneficiarios deberán:

El funcionario beneficiario del crédito faculta al IDEA para liquidar y abonar al crédito de vivienda el cincuenta (50%) de las cesantías causadas (entendidas como provisiones) durante la vigencia comprendida entre el 01 de enero y 31 de diciembre de cada año, tanto para el régimen anual como para el régimen retroactivo, reduciendo inicialmente el plazo, no obstante, el funcionario podrá optar por aplicar dicho abono extraordinario a la reducción de la cuota mensual, para lo cual deberá radicar solicitud escrita dentro de los cinco (5) primeros días hábiles posteriores al 14 de febrero de cada vigencia.

Por otra parte, los abonos adicionales que voluntariamente se hagan a la obligación con liquidación parcial o definitiva de cesantías de los adjudicatarios de crédito, dará lugar a la reducción del valor de la cuota o el plazo, a escogencia del beneficiario del crédito, mediante solicitud escrita. En caso de no allegar la solicitud escrita dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores al abono parcial, la Entidad aplicará la reducción al plazo de la deuda. En todo caso, para aplicarlo al valor de las cuotas, tendrá que estar al día en el cumplimiento del pago de las cuotas del crédito.

En caso de que el servidor tenga vigentes dos créditos de vivienda, otorgados por el IDEA, el abono del cincuenta por ciento (50%) de las cesantías se aplicará, de manera proporcional, esto es, 25% a cada uno de los créditos.

En caso de requerir una distribución diferente del porcentaje del 50%, el servidor deberá solicitarlo al Comité de Vivienda presentado la debida justificación de la solicitud. Si el citado comité accede a la solicitud, se comunicará al servidor y a la Dirección de Talento Humano para que efectúe los trámites y los correspondientes ajustes en los documentos a que haya lugar.

La Dirección de Talento Humano será la dependencia encargada de garantizar que el uso de las cesantías se realice exclusivamente para el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en el marco del Programa.

Parágrafo. Lo regulado en el presente artículo, se aplicará a todos los créditos vigentes del Instituto, a partir de la próxima liquidación de dicha prestación social, luego de la entrada en vigor de la presente resolución.

CAPÍTULO VII

FACTORES DE VALORACIÓN

Artículo 25. Factores de Valoración para la Adjudicación de Préstamos. De ser necesario, teniendo en cuenta la cantidad de solicitudes presentadas y el dinero disponible en el fondo, el Comité del Programa tendrá en cuenta los siguientes factores que otorgan puntaje para establecer el orden de prioridad en la adjudicación de préstamos del Programa, así:



IDEA
Instituto para el
Desarrollo de Antioquia
Código: F-GA-028

0012-25

1. Tipo de vinculación.

- 1.1. Diez (10) puntos para el empleado inscrito en Carrera Administrativa.
- 1.2. Cinco (5) puntos para empleados Provisionales.
- 1.3. Un Punto (1) vinculados en Libre Nombramiento y Remoción.

El puntaje máximo asignable por este factor será de 10 puntos.

2. Composición familiar.

- 2.1. Diez (10) puntos para el servidor (a) que tenga hijos a cargo.
- 2.2. Seis (6) puntos por el (la) cónyuge o compañero (a) permanente, siempre y cuando no sea cabeza de familia.
- 2.3. Seis (6) puntos para el servidor (a) soltero sin personas a cargo.
- 2.4. Tres (3) puntos cuando tiene familiares diferentes a los hijos que dependen económicamente del servidor público.

El puntaje máximo asignable por este factor será de diecinueve (19) puntos.

3. Ingreso salarial

- 3.1. Diez (10) puntos para aspirantes entre cero (0) hasta tres punto uno (3.1) salarios mínimos mensuales legales vigente (SMMLV).
- 3.2. Ocho (8) puntos para aspirantes mayores de tres punto uno (3.1) hasta siete (7.0) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV).
- 3.3. Seis (6) puntos para aspirantes mayores a siete (7.0) hasta nueve (9.0) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV).
- 3.4. Cuatro (4) puntos para aspirantes entre nueve (9.0) hasta doce (12.0) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV).
- 3.5. Dos (2) puntos para aspirantes con salario superior a doce (12.0) salarios mínimos mensuales legales vigente (SMMLV).

El puntaje máximo asignable por este factor será de 10 puntos.

4. Modalidad del préstamo.

- 4.1. Diez (10) puntos para compra de primera vivienda, opción de compra en leasing habitacional de primera vivienda o construcción de primera vivienda en lote, aire o terraza.
- 4.2. Ocho (8) puntos para compra para cambio de primera vivienda y mejoramiento de vivienda (reformas, reparación y/o ampliaciones de la primera vivienda).
- 4.3. Seis (6) puntos para cancelación total o parcial de las obligaciones hipotecarias de la primera vivienda.
- 4.4. Dos (2) puntos para compra de segunda vivienda, compra para cambio de segunda vivienda, cancelación total o parcial de las obligaciones hipotecarias de la segunda

0012-25

vivienda u opción de compra en leasing habitacional de segunda vivienda, construcción de vivienda en lote, aire o terraza para segunda vivienda y mejoramiento de vivienda (reformas, reparación y/o ampliaciones de la segunda vivienda).

El puntaje máximo asignable por este factor será de 10 puntos.

5. Número de veces que ha utilizado crédito del Programa.

- 5.1. Diez (10) puntos por la primera vez.
- 5.2. Cinco (5) puntos por más de una vez.

El puntaje máximo asignable por este factor será de 10 puntos.

6. Puntaje por otras condiciones

- 6.1. Diez (10) puntos para los beneficiarios que acrediten su condición de hombre o mujer cabeza de familia.
- 6.2. Ocho (8) puntos para los beneficiarios que acrediten estar en condiciones de discapacidad, de acuerdo con lo establecido en la ley.
- 6.3. Tres (3) puntos por hijos en situación de discapacidad.

El puntaje máximo asignable por este factor será de 21 puntos.

7. Tiempo de Servicio

Un (1) punto por cada (3) años de servicio.

El puntaje máximo asignable por este factor será de 10 puntos.

CAPÍTULO VIII

REQUISITOS PARA ASPIRAR A LOS PRÉSTAMOS

Artículo 26. Condiciones para aspirar a los préstamos. Los aspirantes a los préstamos del Programa en todas las modalidades de crédito señaladas en la presente resolución deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Al momento de presentar la solicitud el servidor deberá estar vinculado al IDEA como mínimo dos (2) años continuos.
2. Diligenciar el formato de solicitud de préstamo establecido por el Comité del Programa.
3. Manifestar expresamente y por escrito, su autorización para liquidar el cincuenta por ciento (50%) de las cesantías causadas en favor del IDEA durante la vigencia comprendida entre el 01 de enero y 31 de diciembre de cada año, tanto para el régimen



IDEA

Instituto para el
Desarrollo de Antioquia
Código: F-GA-028

0012-25

anual como para el régimen retroactivo y que dichos recursos se abonen al crédito o créditos que tomará.

4. Para las modalidades de crédito: compra para cambio de la vivienda, construcción de vivienda en lote, aire o terraza, cancelación total o parcial de las obligaciones hipotecarias, o mejoramiento de vivienda (reformas, reparación y/o ampliaciones), siempre deberá tratarse de vivienda del servidor o de su cónyuge o compañero (a) permanente. Para opción de compra en leasing habitacional, el contrato de arrendamiento deberá estar a nombre del servidor o de su cónyuge o compañero (a) permanente.
5. El solicitante deberá tener capacidad de pago para cumplir con las obligaciones que adquiera con el Programa. Dicha capacidad deberá tenerse al momento de la postulación, legalización del crédito y para el momento del desembolso, y se demuestra con la colilla de pago quincenal y otros medios probatorios. En todo caso, es necesario que en su comprobante de nómina se evidencie que, después de las deducciones, incluida la posible cuota del crédito de vivienda, no reciba menos del cincuenta por ciento (50%) del valor neto de su salario.
6. Si aspira a compra de primera vivienda, no ser propietario de otra Vivienda el beneficiario ni su cónyuge o compañero (a) permanente, ni tener otros inmuebles, rurales o urbanos en el país, que tengan vocación para ser habitados. Y si aspira a compra de segunda vivienda, el beneficiario o su cónyuge o compañero (a) permanente podrán tener un solo bien inmueble registrado a sus nombres en calidad efectiva de propietarios con el 100% de la participación o que la sumatoria de ambos sobre un inmueble sea el 100%.

Se exceptúan de la restricción establecida en el numeral 6 del presente artículo, las siguientes situaciones:

- ✓ Para compra de primera o segunda vivienda, cuando el beneficiario, o cónyuge o compañero (a) permanente, sean propietarios, y su derecho real de dominio se encuentre circunscrito en un porcentaje no mayor al cincuenta (50%) por ciento sobre un (1) bien.
- ✓ Para compra de primera o segunda vivienda, cuando se ejerza propiedad sobre lotes ubicados en cementerios, osarios o parqueaderos o cuartos útiles ubicados en propiedad horizontal de vivienda.
- ✓ Para compra de primera o segunda vivienda, cuando los cónyuges o compañeros (as) permanentes hubieren suscrito con anterioridad de dos (2) años, previos a la convocatoria, capitulaciones o liquidación de sociedad conyugal o marital, y no le quede a ninguno de los dos, una propiedad superior al cincuenta (50%) por ciento.
- ✓ Para compra de primera o segunda vivienda, cuando el derecho real de dominio del servidor o cónyuges o compañeros (as) permanentes sobre bienes inmuebles sea fruto de una sucesión, fideicomiso civil o usufructo, en cuyo caso el porcentaje de participación, no puede ser superior al cincuenta (50%) por ciento.
- ✓ Para compra de primera o segunda vivienda, cuando el titular del derecho real de dominio recaiga sobre el beneficiario o sobre el cónyuge, o el compañero(a) permanente del beneficiario y dicha propiedad con una destinación diferente a vivienda,



SC1599-1



AM2

0012-25

se origine en una sucesión por causa de muerte. Se entiende por destinación diferente a vivienda, inmuebles que no están destinados a habitarse de manera permanente por personas o familias, sino que su finalidad es distinta, como locales comerciales, oficinas, almacenes.

- ✓ Para compra de primera o segunda vivienda, cuando el derecho real de dominio sobre bienes inmuebles sea fruto de liquidación de sociedad conyugal o liquidación de sociedad patrimonial entre compañeros permanentes, en cuyo caso el porcentaje de participación no puede ser superior al cincuenta por ciento (50%).
 - ✓ Para compra de primera o segunda vivienda, cuando el beneficiario, o cónyuge o compañero (a) permanente, sean propietarios, de un lote que tenga afectaciones ambientales o restricciones establecidas por los planes de ordenamiento territorial y cuente con restricción para ser construido o ser habitado. Será necesario que el beneficiario acredite esta situación mediante un certificado expedido por la autoridad ambiental competente en la materia.
7. Cumplir las fechas establecidas en el cronograma que para el efecto fije el Comité de Vivienda, salvo autorización expresa por parte de éste.
 8. Tener actualizada la hoja de vida en el SIGEP.

Parágrafo. Las transferencias del derecho real de dominio, que por cualquier causa se realicen y que resulten favorecer la postulación en una convocatoria, deberán haber sido realizadas con dos (2) años de anterioridad a la fecha prevista para la respectiva convocatoria; para el efecto, la Dirección de Talento Humano, podrá verificar dicha circunstancia ante la Superintendencia de Notariado y Registro, el SIGEP o las demás entidades públicas o privadas que suministren información al respecto.

Artículo 27. Número de créditos a los que puede acceder un servidor. Los beneficiarios del Programa durante su vinculación con el Instituto sólo podrán acceder a dos (2) créditos para compra de vivienda (primera y segunda).

Excepcionalmente, podrán acceder a otro crédito en dicha modalidad, en los eventos de la pérdida total o daños en la vivienda, por causas de desastre natural, encuadrados en la fuerza mayor o caso fortuito, previa inspección y certificación de la respectiva Oficina de Planeación Municipal y/o la autoridad competente; o por alteración del orden público, previa acreditación del hecho, a través de cualquier medio probatorio o por cualquier otra causa debidamente estudiada, analizada y viabilizada por el Comité del Programa.

Los beneficiarios con independencia de la modalidad de crédito únicamente podrán tener vigentes dos créditos de manera concomitante, salvo autorización expresa del Comité de Vivienda.

Todo ello supeditado a la capacidad de descuento de nómina y capacidad de pago, respetando que tenga libre el cincuenta por ciento (50%) del valor neto de su salario.

0012-25



IDEA
Instituto para el
Desarrollo de Antioquia
Código: F-GA-028

En todos los casos, entre una y otra solicitud de crédito deberá mediar mínimo dos (2) años, contados a partir de la suscripción del contrato de mutuo.

Artículo 28. Documentos para la postulación. Se deberán aportar los documentos que a continuación se relacionan:

Generales:

1. Solicitud conforme al formato de préstamo establecido por el Programa.
2. Copia de la cédula de ciudadanía del servidor público y de su cónyuge o compañero permanente.
3. Copia de las últimas dos (2) colillas de pago.
4. Registro civil de matrimonio, cuando son casados o declaración juramentada de dos (2) testigos donde conste la convivencia del beneficiario con su compañero (a) permanente.
5. Registros Civiles de los hijos menores de edad que figuren en la solicitud.
6. Certificado de la universidad o institución de educación superior que demuestre que los hijos mayores de 18 años estudian.
7. Documento que acredite la dependencia económica de hijos, hermanos y familiares o aquel documento que dé cuenta de que se les debe alimentos.
8. Declaración que acredite que los padres dependen económicamente del servidor público y la constancia de tenerlos afiliados a la EPS. Quedan excluidos los padres que se encuentren jubilados.
9. Documento que acredite la condición de hombre o mujer cabeza de familia, cuando sea el caso, de conformidad con la normativa que define y regula la materia.
10. Certificado de Índice de Propietarios o Certificado de No Propiedad de la Superintendencia de Notariado y Registro, según el caso.
11. Autorización expresa y por escrito, para liquidar el cincuenta por ciento (50%) de las cesantías causadas en favor del IDEA durante la vigencia comprendida entre el 01 de enero y 31 de diciembre de cada año, tanto para el régimen anual como para el régimen retroactivo y que dichos recursos se abonen al crédito o créditos de vivienda que tenga vigentes con el IDEA.
12. Autorización expresa para consulta en CIFIN u otras centrales de riesgo.
13. Certificado del servidor público y de su cónyuge o compañero permanente donde se certifique que **NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS – REDAM**

Específicos:

Para cancelación total o parcial de obligaciones hipotecarias:

- Aportar el certificado de tradición y libertad del inmueble sobre el cual recae la hipoteca, 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.



SC1599-1



AMR

0012-25

- Certificado del saldo actualizado de la deuda, el cual debe ser expedido por el acreedor hipotecario y debe actualizarse previamente al desembolso.

Para la opción de compra en leasing habitacional:

- Aportar el certificado de tradición y libertad del inmueble sobre el cual recae el leasing habitacional, 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.
- Certificado de la entidad financiera a favor de la cual se encuentra registrado el leasing y el saldo total de la obligación, el cual deberá haber sido expedido dentro de los 15 días anteriores a su presentación.

Para construcción de vivienda en lote, aire o terraza:

- Aportar el certificado de tradición y libertad del lote, aire o terraza, 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 o profesional de la construcción con copia de la tarjeta o matrícula profesional o por una empresa legalmente constituida que se dedique a llevar a cabo obras civiles.

Para mejoramiento de vivienda (reformas, reparación y/o ampliaciones):

- Aportar el certificado de tradición y libertad 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 o profesional de la construcción con copia de la tarjeta o matrícula profesional o por una empresa legalmente constituida que se dedique a llevar a cabo obras civiles.

Para compra para cambio de vivienda:

- Aportar el certificado de tradición y libertad del inmueble que será vendido y del inmueble que se pretende comprar, los cuales deben haberse expedido dentro de los últimos 30 días.
- Valor de venta y valor de compra
- Avalúos de los inmuebles

Parágrafo: En aplicación del Principio de Eficiencia, y con el fin de simplificar el trámite y evitar la duplicación de documentos, el servidor podrá manifestar cuáles documentos reposan en los archivos del Instituto y solicitar que sean obtenidos directamente.

0012-25

La Dirección de Talento Humano podrá verificar en cualquier momento, la veracidad de la información mediante visitas domiciliarias, solicitudes de información o cualquier medio que considere idóneo.

CAPÍTULO IX

CONVOCATORIA, ADJUDICACIÓN, LEGALIZACIÓN DEL CRÉDITO Y CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE MUTUO CON HIPOTECA

Artículo 29. Convocatoria y adjudicación de créditos. El Programa deberá realizar como mínimo **una (1)** convocatoria para postulación a créditos de vivienda dentro de la respectiva anualidad.

Para efectos de la adjudicación, se ordenarán todas las solicitudes según el puntaje obtenido, en las listas de elegibles que se conformen en atención a las diferentes modalidades, privilegiando el acceso a la primera vivienda. Los préstamos serán asignados en estricto orden descendente de puntajes, siempre y cuando reúnan los requisitos fijados en el artículo 33 de la presente resolución y se cuente con el presupuesto suficiente para cubrir las diferentes necesidades.

Si al momento de la asignación, el presupuesto no es suficiente para cubrir la totalidad de las solicitudes aprobadas, los postulados que durante la respectiva vigencia cumplieron con el total de los requisitos, quedarán inscritos en listas de elegibles, la cual tendrá una vigencia contada desde el día de la comunicación de la preaprobación hasta el 31 de diciembre de la anualidad correspondiente a la convocatoria.

Serán adjudicados nuevos créditos durante la vigencia, en estricto orden de puntaje, en la medida en que se cuente con los recursos necesarios para el efecto. En todo caso, quedar inscrito en lista de elegibles constituye una mera expectativa de ser adjudicatario y no, un derecho adquirido a serlo.

Artículo 30. Criterios de desempate. Cuando se presente igualdad de puntos entre dos o más beneficiarios del Programa en la correspondiente lista de elegibles, se tendrán en cuenta los siguientes criterios de desempate, en aplicación estricta del orden que se señala a continuación:

1. Condición de discapacidad de acuerdo con la ley
2. Derecho de carrera administrativa
3. Mayor tiempo de servicio con el IDEA
4. Mayor puntaje en el factor de composición familiar y personas a cargo
5. Mayor número de puntos en el factor de ingreso salarial
6. Haber ejercido el derecho al voto, en la votación inmediatamente anterior a la respectiva adjudicación
7. Mayor puntaje en la evaluación de desempeño, cuando ello aplique

'0012-25

8. Sorteo mediante balotas

Artículo 31. Publicación de adjudicatarios. La publicación de la lista de Adjudicatarios se hará en la intranet del IDEA, en el enlace de Bienestar/ El Programa, con el fin de que los servidores puedan consultar la misma y presentar observaciones, si es del caso.

Artículo 32. Comunicación. Una vez efectuada la sesión de adjudicación por el Comité de Vivienda, y posterior a la publicación y resolución de observaciones, al servidor público que saliere favorecido con el crédito, se le comunicará, a través del sistema de información documental del Instituto con las condiciones del crédito preaprobado.

La sola comunicación no significa que efectivamente se va a realizar la legalización del préstamo autorizado por el Comité del Programa, toda vez que para esto requiere del cumplimiento previo de los requisitos que exige la presente resolución.

Parágrafo. Los servidores públicos que salgan favorecidos podrán renunciar al préstamo sin ser sancionados, siempre que el oficio de renuncia sea presentado con dos (2) meses de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo concedido para legalizar.

Artículo 33. Requisitos generales para la suscripción del contrato de mutuo. Son requisitos según la modalidad, los siguientes:

33.1. ADQUISICIÓN DE VIVIENDA (PRIMERA O SEGUNDA)

1. Actualización del Certificado de Índice de Propietario o No Propietario (según el caso) expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro. Este certificado deberá actualizarse si la entidad lo solicita, cuando ha pasado un (1) mes desde la expedición del que fue entregado para la postulación. No obstante, la entidad podrá verificar directamente en la Ventanilla Única de Registro (VUR) de la Superintendencia de Notariado y Registro para comprobar que la situación jurídica no haya sufrido modificaciones. Dicha verificación se incorporará al expediente.
2. El estudio de títulos del inmueble donde se concluya que su tradición es sana e ininterrumpida y que el bien es admisible para garantizar el pago del crédito a través de la constitución de hipoteca primer grado, abierta y sin límite de cuantía sobre el mismo.
3. Contrato de promesa de compraventa, si se suscribe.
4. Fotocopia de la cédula del vendedor del inmueble o certificado de existencia y representación legal con la copia de la cédula del representante legal si se trata de persona jurídica.
5. Certificado de REDAM vigente del vendedor, siempre y cuando sea una persona natural y del beneficiario y su cónyuge o compañero permanente.
6. Copia de las dos (2) últimas colillas de pago.
7. Certificado del saldo de cesantías.
8. Para ejercer la opción de compra en leasing habitacional, deberá anexar actualizado el certificado de la entidad financiera a favor de la cual se encuentra registrado el leasing,

0012-25

con el saldo total de la obligación, el cual deberá haber sido expedido dentro de los 15 días anteriores a su presentación.

33.2. COMPRA PARA CAMBIO DE VIVIENDA

1. Certificado de Tradición y Libertad relativo al o los inmuebles que va a vender para cambiar. Este certificado deberá actualizarse si ha pasado un (1) mes desde la expedición del que fue entregado para la postulación.
2. Certificado de tradición y libertad, relativo al o los inmuebles que va a comprar y no debe tener más de un mes de expedición.
3. El estudio de títulos del inmueble donde se concluya que su tradición es sana e ininterrumpida y que el bien es admisible para garantizar el pago del crédito a través de la constitución de hipoteca primer grado, abierta y sin límite de cuantía sobre el mismo.
4. Contrato de promesa de compraventa, si se suscribe.
5. Fotocopia de la cédula del vendedor del inmueble o certificado de existencia y representación legal con la copia de la cédula del representante legal si se trata de persona jurídica.
6. Certificado de REDAM vigente del vendedor, siempre y cuando sea una persona natural y del beneficiario y su cónyuge o compañero permanente.
7. Fotocopia de las dos (2) últimas colillas de pago.
8. Certificado del saldo de cesantías.

33.3. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LOTE, AIRE O TERRAZA

1. Fotocopia de la licencia de construcción emitida por la autoridad competente, la cual debe estar vigente.
2. El estudio de títulos del lote, terraza o aire donde se concluya que su tradición es sana e ininterrumpida y que el bien es admisible para garantizar el pago del crédito a través de la constitución de hipoteca de primer grado, abierta y sin límite de cuantía sobre el mismo.
3. Copia de los planos completos de la vivienda a construir, debidamente aprobados por la entidad correspondiente.
4. Contrato de construcción suscrito por el beneficiario del préstamo, su cónyuge o compañero (a) permanente, con un arquitecto, ingeniero o tecnólogo que posea tarjeta profesional o con un constructor práctico matriculado. Adicionalmente, se debe de anexar el presupuesto de obra debidamente especificado.
5. Certificado de REDAM vigente del beneficiario y su cónyuge o compañero permanente.
6. Fotocopia de las dos (2) últimas colillas de pago.
7. Certificado del saldo de cesantías.
8. Certificado de tradición y libertad del lote, terraza o aire y no debe tener más de un mes de expedición.
9. Informe de la Inspección ocular del lote, terraza o aire y verificación del avalúo comercial de éstos.

0012-25

33.4. CANCELACIÓN TOTAL O PARCIAL DE LAS OBLIGACIONES HIPOTECARIAS

1. El estudio de títulos del inmueble donde se concluya que su tradición es sana e ininterrumpida y que el bien es admisible para garantizar el pago del crédito a través de la constitución de hipoteca de primer grado, abierta y sin límite de cuantía sobre el mismo.
2. Certificado del acreedor hipotecario en el que se especifique el saldo de la deuda al momento de entregar la documentación en el Programa.
3. Certificado de REDAM vigente del beneficiario y su cónyuge o compañero permanente.
4. Fotocopia de las dos (2) últimas colillas de pago.
5. Certificado del saldo de cesantías.
6. Informe de la Inspección ocular del inmueble y verificación del avalúo comercial del mismo.

33.5. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA (REFORMAS, REPARACIONES Y/O AMPLIACIONES)

1. Certificado de tradición y libertad relativo al inmueble objeto de mejoramiento, el cual no debe tener más de un (1) mes de expedición.
2. Contrato de obra suscrito por el beneficiario del préstamo, su cónyuge o compañero (a) permanente, con un arquitecto, ingeniero o tecnólogo que posea tarjeta profesional o con un constructor práctico matriculado. Adicionalmente, se debe anexar el presupuesto de obra debidamente especificado.
3. Copia de la tarjeta profesional del ingeniero, arquitecto o tecnólogo que va a ejecutar la obra o constructor práctico matriculado.
4. El estudio de títulos del inmueble donde se concluya que su tradición es sana e ininterrumpida y que el bien es admisible para garantizar el pago del crédito a través de la constitución de hipoteca primer grado, abierta y sin límite de cuantía sobre el mismo.
5. Certificado de REDAM vigente del beneficiario y su cónyuge o compañero permanente.
6. Fotocopia de los dos (2) últimas colillas de pago
7. Certificado del saldo de cesantías.
8. Informe de la Inspección ocular del inmueble y verificación del avalúo comercial del inmueble.

Parágrafo. El IDEA, informará al beneficiario del crédito, cuáles de estos requisitos debe anexar en original y copia, para cumplir con los trámites ante la notaría.

Artículo 34. Visita Ocular y Avalúo. La visita ocular inicial del inmueble (durante el estudio de títulos) será solicitada por la Dirección Jurídica a la Dirección Comercial y el avalúo comercial aportado por el servidor será enviado a la Dirección Comercial por la Dirección de Talento Humano para la respectiva verificación. El resultado de la visita y de la verificación del avalúo será plasmada en informe que realiza la Dirección Comercial.

Según la modalidad del crédito, la realización de las visitas deberá hacerse por los servidores de la lista elaborada por la Dirección de Talento Humano para tal fin y podrá, si lo considera necesario, buscar apoyo en otras dependencias del Instituto, o en la Gobernación de Antioquia

0012-25

para acompañarse de un profesional que cuente con el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

Artículo 35. Contrato de mutuo y constitución de garantía. El IDEA, en cumplimiento del objeto del Programa, suscribirá con el servidor y su cónyuge o compañero permanente (cuando aplique), un contrato de mutuo donde se consignarán las condiciones del crédito otorgado, y la exigencia como garantía del crédito de una hipoteca abierta sin límite de cuantía y de primer grado a favor del IDEA sobre el inmueble objeto del crédito. Además, firmarán un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del IDEA, antes de cualquier desembolso.

Parágrafo 1. En ningún caso se admitirá hipoteca de segundo grado para garantizar las obligaciones contraídas por los beneficiarios de los préstamos.

Parágrafo 2. Ningún adjudicatario podrá constituir sobre la vivienda hipotecada a favor del IDEA, otros gravámenes sin la previa autorización del Comité del Programa.

Artículo 36. Plazo para la suscripción del contrato de mutuo. El servidor beneficiario del crédito tendrá el plazo definido en el Reglamento Interno, para adelantar los trámites a su cargo que permitan la suscripción del contrato de mutuo, el cual será contado a partir de la comunicación del memorando mediante el cual se le informa sobre la preaprobación del crédito. Si el servidor no cumple con todos los requisitos necesarios dentro del término señalado en el Reglamento Interno del Programa, el crédito quedará cancelado y sólo podrá elevar de nuevo solicitud transcurrido un (1) año desde la fecha en la cual se la haya informado por parte del Comité del Programa la cancelación del crédito por no cumplir con los requisitos exigidos para la suscripción del contrato de mutuo.

Parágrafo: En todo caso, el servidor podrá solicitar al Comité del Programa, la no imposición de la sanción por demostrar una causa ajena a su voluntad, debidamente soportada, que le impidió cumplir con los requisitos.

Artículo 37. Plazo para trámites notariales, pago de impuestos y registro. Una vez suscrito el contrato de mutuo el beneficiario del préstamo tendrá el plazo definido en el Reglamento Interno del Programa, para realizar los trámites de notaría, rentas y registro de la escritura pública, contados a partir de la fecha de entrega por parte del Instituto de los documentos requeridos para dicha tramitación.

Artículo 38. Son obligaciones de los Adjudicatarios, las siguientes:

1. Constituir a favor del IDEA, la hipoteca o garantía que le sea exigida y suscribir pagaré en blanco con carta de instrucciones.
2. Abonar quincenal o mensualmente las cuotas de amortización, los intereses correspondientes y las primas de seguro, según se trate de personal vinculado o desvinculado respectivamente y, para el caso del vinculado, autorizar, al pagador para que se le retenga del salario éstos valores con destino al Programa. El exservidor deberá cancelar su cuota mensual vía transferencia a la cuenta que le indique el Instituto.

0012-25



IDEA
Instituto para el
Desarrollo de Antioquia
Código: F-GA-028

3. Solicitar al IDEA, iniciar el trámite para la cancelación de hipoteca una vez cancelado el crédito.
4. Acreditar cada una de las condiciones establecidas en la presente resolución que otorguen beneficios al servidor o le permitan obtener un mejor puntaje para ser adjudicatario del préstamo del Programa.
5. En el caso de crédito para compra de primera vivienda, destinarla para domicilio del servidor y su núcleo familiar, en las condiciones establecidas en la presente resolución.

Artículo 39. Causales de Terminación del Contrato de Mutuo y exigibilidad anticipada de la obligación. El Comité del Programa, previo análisis de cada caso particular podrá solicitar la terminación del contrato de mutuo, declarar vencido el plazo de la obligación y exigir el pago de la totalidad de lo adeudado a la fecha, en los siguientes eventos:

1. Cuando se destine el inmueble adquirido para un uso diferente a la casa de habitación del servidor y su grupo familiar, sin previa autorización del Programa debidamente justificada, cuando el crédito se haya otorgado para "primera Vivienda".
2. No constituir la hipoteca abierta sin límite de cuantía y de primer grado a favor del IDEA, dentro del plazo otorgado para ello.
3. La mora en el pago de las cuotas correspondientes a cuatro (4), quincenas para servidores y de dos (2) mensuales para exservidores, para lo cual deberá adelantarse el respectivo cobro jurídico. Es de advertir que el Comité del Programa podrá decidir aprobar la suscripción de acuerdos de pago, los cuales deberán ser aprobados por el Comité de Conciliación del Instituto.
4. Falsedad de los documentos y datos aportados por el beneficiario y que sirvieron de fundamento para la adjudicación y perfeccionamiento del préstamo. Además de hacer efectivo el valor total de la obligación, el IDEA dará traslado a las autoridades competentes.
5. Cuando se haya dado una destinación diferente a los recursos provenientes del crédito, según la modalidad bajo la cual se hubiera elevado y aprobado la solicitud.
6. Si el o los inmuebles hipotecados son perseguidos en todo o en parte por un tercero en ejercicio de cualquier acción legal.
7. Si el o los inmuebles sufre (n) desmejora o sufre (n) deprecio tales que no llegue (n) a ser garantía suficiente del crédito a juicio de un perito que designe el Comité del Programa.
8. Si el (los) inmueble (s) en el que se invirtió el préstamo, es (son) gravado (s) con hipoteca (s) distinta (s) a la (s) constituida (s) para garantizar el pago de dicho préstamo, o si es transferida la propiedad sin haber cancelado la obligación.
9. El constituir hipoteca de segundo grado sobre el inmueble objeto del crédito sin la previa autorización del Comité del Programa.
10. Constituir otros gravámenes sobre la vivienda hipotecada a favor del IDEA.

Artículo 40. Reestructuración o refinanciación. Los beneficiarios (empleados o exempleados) podrán solicitar la reestructuración o refinanciación del crédito, justificando su solicitud y adjuntando los soportes que la respalden. El Comité del Programa podrá autorizar o rechazar las mismas, luego del respectivo análisis en sesión del comité, sin perjuicio de la posibilidad de modificar la tasa y condiciones de pago y determinar los controles a que haya lugar para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del crédito.



SC1599-1



0012-25

CAPÍTULO X

ACREDITACIONES Y DEFINICIONES

Artículo 41. La calidad de los hijos de crianza se deberá acreditar mediante la sentencia o escritura pública que declara el reconocimiento como hijo de crianza y el registro de dicho reconocimiento en el registro civil que le otorga formalidad y seguridad jurídica. En igual sentido se tendrán en cuenta los hijos aportados, es decir, aquellos integrados al matrimonio o a la unión marital de hecho por uno de los cónyuges o de los compañeros (a) permanentes provenientes de una relación diferente.

Artículo 42. Para acreditar la calidad de las personas a cargo a las que se les deben alimentos, deberán cumplirse los presupuestos del artículo 411 del Código Civil que regula la obligación de alimentos, estableciendo quiénes son los beneficiarios de este derecho y quiénes están obligados a satisfacerlos. Se deben presentar documentos que demuestren la obligación según el caso.

Artículo 43. La condición de madre o padre cabeza de familia se reconocerá a aquel que asume en forma exclusiva y sin apoyo alguno la responsabilidad del hogar. En este sentido, debe demostrar como mínimo las siguientes condiciones:

1. Responsabilidad permanente de hijos menores o personas incapacitadas para trabajar.
2. No contar con la ayuda de otros miembros de la familia.
3. Su pareja murió, está ausente de manera permanente o abandonó el hogar y ésta se sustrae del cumplimiento de sus obligaciones, o cuando su pareja se encuentre presente pero no asuma la responsabilidad que le corresponde por motivos como la incapacidad física, sensorial, síquica o mental.

Se deberá realizar una declaración ante notario expresando las particularidades del caso que justifican la condición de madre o padre cabeza de familia.

Artículo 44. Para los efectos de la presente resolución se entiende por grupo familiar:

1. Hijos (as) menores de 18 años o mayores siempre y cuando dependan económicamente del beneficiario (a), previa acreditación de dicha situación.
2. Cónyuge o compañero (a) permanente, con un mínimo de convivencia de dos (2) años, debidamente acreditados.

En ausencia de los anteriores, se tendrá por grupo familiar a los padres, siempre y cuando dependan económicamente del beneficiario (a).

Artículo 45. Para acreditar una condición de discapacidad, el beneficiario deberá aportar el certificado de discapacidad, documento personal e intransferible que acredita que una persona tiene una discapacidad. Dicha certificación se obtiene después de una valoración multidisciplinaria por un equipo de salud, donde se identifica y clasifica la discapacidad.

0012-25

CAPÍTULO XI

OTRAS DISPOSICIONES DEL PROGRAMA

Artículo 46. La primera vivienda adquirida con financiación del IDEA será dedicada exclusivamente para habitación del adjudicatario y del núcleo familiar y no podrá ser dada en arrendamiento ni enajenada sin previa autorización del Comité del Programa, la cual le será concedida atendidas las razones que la justifiquen.

Artículo 47. En el caso de los beneficiarios que se encuentren en la situación administrativa de encargo o comisión en empleo de libre nombramiento y remoción, el préstamo se hará con base en el sueldo que corresponde al cargo en propiedad teniendo en cuenta los montos establecidos en el presente artículo.

Cuando a un servidor de carrera administrativa le sea otorgada una comisión para desempeñar un empleo de libre nombramiento y remoción en otra entidad, diferente al IDEA, no tendrá derecho a ser beneficiario del Programa. Si el servidor ya es beneficiario del crédito de vivienda, su tratamiento será como el de los exservidores.

Artículo 48. Cuando se trate de cónyuges o compañeros permanentes vinculados al IDEA y ambos resultaren favorecidos con créditos, podrán hacerlos efectivos simultáneamente para invertirlo en un solo inmueble, salvo que hayan disuelto y liquidado la sociedad conyugal o marital de hecho.

Artículo 49. Para los efectos consagrados en el artículo 278 del Estatuto Tributario y del artículo 1.2.1.6.7 del Decreto 1625 del 2016, Decreto único reglamentario en materia tributaria, los beneficiarios del crédito para adquisición de vivienda, construcción de vivienda en lote, aire o terraza, cancelación total o parcial de las obligaciones hipotecarias y mejoramiento de vivienda, autorizan al Programa para que el valor del inmueble sea por el cien por ciento (100%) del préstamo concedido.

Artículo 50. Los contratos que se requieran para la ejecución del Programa del Vivienda se sujetarán para su celebración a las normas vigentes en la materia.

Artículo 51. Si en el reporte técnico de la inspección se descubriera falsedad en la información o destinación indebida de los recursos, se procederá a solicitar la restitución inmediata de los recursos girados y se trasladará el caso a quien corresponda para la realización de las investigaciones y sanciones respectivas.

Artículo 52. Las declaraciones de que trata esta resolución se entienden realizadas bajo la gravedad del juramento.

0012-25



CAPÍTULO XII

DELEGACIÓN, DISPOSICIONES TRANSITORIAS, VIGENCIA Y DEROGATORIAS

Artículo 53. Delegación. De conformidad con lo dispuesto en el artículo Décimo Tercero de los Estatutos del IDEA, se delega a la Gerente General para la implementación de la presente política institucional y para la expedición del Reglamento Interno del Programa.

Artículo 54. Régimen de Transición. Cuando en los contratos de mutuo celebrados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente resolución, en el Marco del Programa, se evidencien vacíos o cláusulas que se encuentren en contravía de lo establecido en esta política, prevalecerá lo contenido en ésta y el Instituto realizará los ajustes pertinentes, a través de las actuaciones administrativas a que haya lugar.

Las disposiciones de tipo procedimental contenidas en la presente resolución se aplicarán a los contratos de mutuo celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de ésta, en el Marco del Programa, si a ello hay lugar.

Artículo 55. Vigencia y Derogatoria. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias, en especial las Resoluciones 0008 de 2021, 0004 de 2023, 0010 de 2023 y 0024 de 2023.

30 JUL 2025

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


EUGENIO PRIETO SOTO
Presidente – Delegado del Gobernador


ALEJANDRA MARÍA ZAPATA HOYOS
Secretaría

Anexos: N/A
Archivar en: Resoluciones de Junta Directiva 2025

	Nombre y Apellidos	Cargo/rol	Firma	Fecha
Revisó	Jhon Jaime Zapata Ospina	Director Talento Humano		27/06/2025
Proyectó	Regina Tatiana Urán Navarro	Profesional Universitario	<i>StatUr.</i>	27/06/2025

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustados a/las normas y disposiciones legales vigentes y, por tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firmas.