

RESOLUCION DE JUNTA DIRECTIVA N° 0013-26

**POR MEDIO DE LA CUAL SE CREA LA LÍNEA ESPECIAL DE CRÉDITO
CONSTRUCTOR LUAS EN EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE
ANTIOQUIA – IDEA**

La Junta Directiva del Instituto para el Desarrollo de Antioquia — IDEA-, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, especialmente las conferidas en la Ley 489 de 1998 y en los Estatutos adoptados mediante Resolución de la Junta Directiva No. 006 de 2014 y

CONSIDERANDO QUE:

1. El Instituto para el Desarrollo de Antioquia – IDEA es un establecimiento público del orden departamental, descentralizado de fomento y desarrollo, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente. En el año 2026, Fitch Ratings reafirmó sus calificaciones nacionales de largo y corto plazo en 'AAA (col)' y 'F1+(col)', respectivamente, manteniendo perspectiva estable. Como instituto de fomento, tiene como propósito cooperar en el desarrollo económico, social y cultural mediante la prestación de servicios de crédito, garantía y demás instrumentos financieros orientados al financiamiento de proyectos y obras de interés público.
2. Conforme a sus Estatutos, el IDEA tiene por objeto cooperar en el fomento económico, cultural y social mediante la prestación de servicios de crédito y garantía, en favor de obras y proyectos de servicio público que se adelanten en el país, con preferencia por aquellos de carácter regional, supramunicipal o municipal. Así mismo, podrá prestar servicios de financiación y garantía a los departamentos y sus entidades descentralizadas, y excepcionalmente apoyar iniciativas desarrolladas por entidades públicas o privadas destinadas a la prestación de servicios públicos o a la satisfacción de necesidades básicas de la comunidad que resulten de especial importancia para el desarrollo de Antioquia.
3. Dentro del Plan de Desarrollo Departamental “Por Antioquia Firme 2024-2027” se plantea la generación de soluciones integrales de vivienda que contribuyan al mejoramiento de las condiciones habitacionales y del hábitat sostenible y digno de los antioqueños, especialmente de la población más vulnerable, contribuyendo a la disminución del déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda en el departamento.
4. La Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA, en desarrollo de sus competencias, impulsa la estructuración, factibilidad y ejecución de proyectos de vivienda social y

de hábitat sostenible, así como la articulación con municipios y aliados estratégicos para la ejecución de proyectos orientados al cumplimiento de la Política Pública Departamental de Vivienda y Hábitat, adoptada mediante la Ordenanza N° 22 de 2023.

5. En desarrollo de dicha política, VIVA adoptó la “Guía de Implementación del Modelo de Vivienda Adecuada”, a través de la cual estructuró el modelo LUAS, orientado a facilitar el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario mediante la integración de cuatro componentes: (i) lote, aportado por el municipio o un aliado como subsidio en especie; (ii) urbanismo, cofinanciado por VIVA mediante la ejecución de obras de infraestructura; (iii) ahorro, mediante incentivos y acceso a condiciones preferenciales de crédito hipotecario a través del Fondo Nacional del Ahorro; y (iv) subsidios de vivienda, destinados a facilitar el cierre financiero de las familias beneficiarias.
6. Dentro de dicho modelo se contempla expresamente la gestión de crédito constructor ante el Instituto para el Desarrollo de Antioquia – IDEA para los fideicomitentes desarrolladores que requieran financiación para la ejecución de los proyectos de vivienda vinculados al modelo LUAS.
7. La financiación constituye un elemento esencial para la viabilidad de los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario, al permitir la ejecución oportuna de las diferentes etapas constructivas, garantizar la continuidad de las obras y cubrir las necesidades de capital de trabajo requeridas durante el desarrollo del proyecto.
8. Así mismo, el Plan Estratégico Institucional del IDEA para el período 2024-2027 contempla la consolidación de líneas de crédito orientadas a la construcción de vivienda VIS y VIP, mediante la estructuración de soluciones financieras especializadas para constructores.
9. La Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Concepto No. 2008027686-001 de 2008, precisó que las tasas de interés son de libre fijación y responden al acuerdo entre las partes en ejercicio del principio de autonomía de la voluntad, permitiendo a las entidades financieras definir las condiciones económicas de sus operaciones conforme a criterios de mercado. No obstante, dicha facultad debe ejercerse con sujeción a los límites de orden público previstos en la ley, particularmente la prohibición de pactar o cobrar intereses que excedan la tasa máxima legal o de usura vigente, así como los demás límites aplicables a los intereses remuneratorios y moratorios.
10. La tasa para la Línea Especial de Crédito Constructor LUAS se determina con fundamento en criterios técnicos, financieros y de riesgo, atendiendo a las condiciones del mercado, el costo de fondeo institucional, la calidad de las garantías ofrecidas y el impacto estratégico que esta línea de crédito tiene en la ejecución de

0013-26



la Política Pública Departamental de Vivienda y Hábitat, el modelo LUAS y el Plan de Desarrollo Departamental. El establecimiento de una tasa preferencial permite disminuir los costos financieros de los proyectos de construcción mejorando su viabilidad económica y facilitando la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario.

11. Esta tasa preferencial, aplicada de manera uniforme a la totalidad de las operaciones del programa, representa el aporte social del IDEA a la estrategia liderada por la Gobernación de Antioquia a través del modelo LUAS, y responde a la naturaleza misma del Instituto como motor del desarrollo territorial: poner su capacidad financiera al servicio del acceso a vivienda digna para las familias antioqueñas.

Tratándose de un Instituto de Financiamiento, Desarrollo y Promoción (INFI), la determinación de las condiciones financieras de sus productos no obedece exclusivamente a criterios de maximización de rentabilidad, sino que debe armonizarse con su naturaleza de entidad de fomento y con los objetivos de política pública para los cuales fue creado.

12. El IDEA, en observancia de sus políticas de crédito, riesgos y garantías, cuenta con la facultad de definir las garantías admisibles que respalden las operaciones de financiación, atendiendo las características particulares de cada proyecto y la mitigación adecuada de los riesgos asociados.
13. En este contexto, el programa incorpora acciones de mitigación que fortalecen el perfil de riesgo de las operaciones, entre las cuales se destacan:
 - Supervisión e interventoría independiente seleccionada y aprobada por VIVA.
 - Aporte del lote y del urbanismo por parte del municipio y de VIVA.
 - Existencia de clientes finales con aprobación de crédito por parte del Fondo Nacional del Ahorro - FNA.
14. En consecuencia, y con el propósito de contribuir al cumplimiento del Plan de Desarrollo Departamental "Por Antioquia Firme 2024-2027", la Política Pública de Vivienda y Hábitat contenida en la Ordenanza N° 22 de 2023, el modelo LUAS formulado por VIVA y los objetivos del Plan Estratégico Institucional del IDEA 2024-2027, es procedente estructurar una línea especial de financiación.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CREACIÓN. Crear una Línea Especial de Crédito Constructor LUAS, orientada a facilitar el acceso a recursos para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario – VIP, desarrollados bajo dicho modelo, en condiciones financieras competitivas y acordes con las políticas de crédito, riesgo y garantías del Instituto para el Desarrollo de Antioquia – IDEA.

ARTÍCULO SEGUNDO: DESTINATARIOS. Podrán acceder a esta línea especial de crédito los Patrimonios Autónomos constituidos para la ejecución de proyectos del modelo LUAS y constructores o fideicomitentes desarrolladores vinculados a dichos proyectos.

ARTÍCULO TERCERO: MONTO FINANCIABLE. Hasta el noventa por ciento (90%) de los costos directos de los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) ejecutados en el marco del modelo LUAS.

ARTÍCULO CUARTO: PLAZO. El plazo de los créditos otorgados bajo Línea Especial de Crédito Constructor LUAS será hasta por el término de ejecución del proyecto, más seis (6) meses adicionales.

PARÁGRAFO: Los plazos de los créditos otorgados se contabilizarán a partir del primer desembolso.

ARTÍCULO QUINTO: INTERESES. La tasa de interés de los créditos otorgados bajo la Línea Especial de Crédito Constructor LUAS será de IBR + 2.98% N.A.M.V.

PARÁGRAFO: La tasa de interés podrá ser revisada por el IDEA cuando las condiciones de mercado, la estructura de fondeo institucional o las variables financieras que soportan la línea así lo requieran, garantizando en todo momento el respeto de la tasa mínima de colocación vigente establecida por el Comité GAP del Instituto.

En caso de que una solicitud no cumpla con la tasa mínima de colocación, deberá ser revisada por la instancia competente para efectos de determinar su viabilidad bajo la Línea Especial de Crédito Constructor LUAS.

ARTÍCULO SEXTO: GARANTÍAS. Se exigirá como garantía la pignoración de los derechos fiduciarios derivados del patrimonio autónomo que ejecuta el proyecto y

0013-26



suscripción por parte del constructor como deudor solidario. Lo anterior sin perjuicio de las demás garantías que puedan ser exigidas de conformidad con el análisis de riesgo de cada operación, incluyendo la firma de los accionistas o socios que determine el IDEA como deudores solidarios, en caso de ser necesario.

ARTÍCULO SÉPTIMO: CONDICIONES PREVIAS PARA EL ANÁLISIS DEL CRÉDITO.

Para que el IDEA proceda con el análisis de una solicitud de crédito, VIVA deberá informar previamente que el constructor cumple con los requisitos para acceder a la Línea Especial de Crédito Constructor LUAS.

PARÁGRAFO: Las solicitudes de crédito serán objeto de análisis integral por parte del IDEA, quien determinará la viabilidad de su aprobación conforme a las políticas, procedimientos y metodología de análisis de riesgo, viabilidad técnica, financiera y jurídica. La presentación de una solicitud no genera derecho alguno a la obtención del crédito ni implica aprobación automática del mismo.

ARTÍCULO OCTAVO: REQUISITOS PARA EL PRIMER DESEMBOLSO. Para realizar el primer desembolso, el prestatario deberá cumplir con los siguientes requisitos, los cuales serán verificados por el Comité de Desembolsos:

- Que el proyecto cuente con las pólizas requeridas.
- Presentar el informe de interventoría con corte a la fecha más cercana posible al desembolso.
- Acreditar la vinculación de mínimo el 70% de los beneficiarios.
- Contar con el recaudo de mínimo el 50% de las cuotas iniciales.
- Presentar las cartas de aprobación de los créditos hipotecarios del Fondo Nacional del Ahorro - FNA o de la entidad correspondiente.

Lo anterior, sin perjuicio de los demás requisitos que ordinariamente se daban acreditar ante el IDEA para acceder al primer desembolso.

ARTÍCULO NOVENO: COMITÉ DE SEGUIMIENTO. Créase el Comité de Seguimiento a los créditos aprobados bajo la Línea Especial de Crédito Constructor LUAS, el cual sesionará de manera trimestral o cuando se requiera, durante todo el plazo del crédito, aun cuando se haya desembolsado el 100% de los recursos, como factor adicional de mitigación de los riesgos identificados.

El Comité de Seguimiento estará conformado de la siguiente manera:

- El Gerente de Riesgos o quien éste designe
- El Director de Crédito y Cartera o quien éste designe
- El Director Comercial y de Fomento o quien éste designe

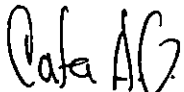
0013-26



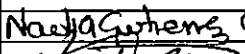
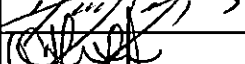
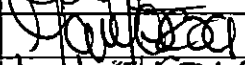
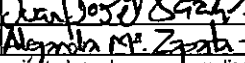
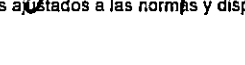
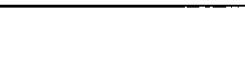
ARTÍCULO DÉCIMO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Medellín, el **23 SEP 2026**


CATALINA ÁLVAREZ VALENCIA
 Presidente – Delegada del Gobernador


ALEJANDRA MARIA ZAPATA HOYOS
 Secretaria

	Nombre y Apellidos	Cargo/rol	Firma	Fecha
Proyectó	Nadia Gutiérrez Gaviria	Técnica Operativa		23-09-2026
Revisó y aprobó	Diego Alberto Vargas Gómez	Director Jurídico Comercial		23-09-2026
Revisó y aprobó	Claudia Milena Cardona Sosa	Directora de Crédito y Cartera		23-09-2026
Revisó y aprobó	María Teresa Cardona Ruiz	Gerente Comercial, de Cooperación y Fomento		23-09-2026
Revisó y aprobó	Juan José Sánchez Méndez	Gerente de Riesgos		23-09-2026
Revisó y aprobó	Alejandra María Zapata Hoyos	Secretaría General		23-09-2026
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.				



SC1593 1

