

## **ACUERDO 18**

*“Por el cual se establecen las Políticas Generales del Programa de Vivienda para Empleados adscritos al Concejo de Medellín”*

**EL CONCEJO DE MEDELLÍN**

**ACUERDA**

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Constitución, la Ley 136 de 1994, la ley 1551 de 2012 y el artículo 11 del Acuerdo 36 de 1996

**CAPÍTULO I**

**Finalidad y objeto del programa de vivienda para empleados adscritos al Concejo de Medellín**

**Artículo 1. Finalidad.** El presente Estatuto tiene como finalidad, reglamentar el Programa de Vivienda para Empleados adscritos al Concejo de Medellín, que para efectos de este acuerdo se denominará *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*.

**Artículo 2. Objeto.** El *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, tendrá por objeto contribuir a solucionar las necesidades de vivienda de los empleados de carrera administrativa, en provisionalidad, de libre nombramiento y remoción y de período vinculados al Concejo de Medellín.

**Parágrafo 1. Excepciones.** El Empleado del Concejo de Medellín en comisión de servicio en otra entidad, para cargos de libre nombramiento y remoción o de período, no es beneficiario del Programa de Vivienda para Empleados adscritos al Concejo de Medellín, mientras dure el término de la comisión.

**Parágrafo 2. Exclusión.** No podrá ser beneficiario, el empleado que se encuentre pagando un crédito al Programa de Vivienda del Municipio de Medellín, de la Contraloría General de Medellín, de la Personería de Medellín o de cualquiera de las entidades descentralizadas del orden municipal, excepto que se trate de una solicitud para liberar de gravamen hipotecario por el crédito otorgado por una de esas Entidades.

## CAPÍTULO II

### Modalidades de Préstamos y Recursos del Programa de Vivienda para Empleados adscritos al Concejo de Medellín

**Artículo 3. Modalidades de Préstamos.** El *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, otorgará préstamos para las siguientes modalidades:

1. Compra de vivienda nueva o usada, destinada exclusivamente a vivienda del servidor público y su grupo familiar.
2. Construcción de vivienda en lotes, aires o terrazas; ésta última debe de estar reglamentada como propiedad horizontal, previo a la solicitud del crédito, que sean propiedad del beneficiario y/o su grupo familiar, siempre que el predio con sus anexos o mejoras sobre el cual se construye, constituya garantía suficiente para cubrir el monto del préstamo otorgado y se realice la protocolización de la garantía a favor del Concejo de Medellín, so pena de hacer exigible el monto total del préstamo.
3. Compra de vivienda sobre planos, siempre que el beneficiario otorgue garantía hipotecaria sobre bien inmueble de un tercero.
4. Cancelación y/o abono a gravamen hipotecario que provenga de la adquisición de vivienda, ya sea propiedad del beneficiario y/o de su grupo familiar y que el beneficiario resida en ella.

5. Mejoras o reformas de la vivienda, ya sea de propiedad del beneficiario y su grupo familiar y que el beneficiario resida en el inmueble.

6. Para cambiar de vivienda con el fin de mejorar, cuando ya se posee una.

7. Compra de lote o terraza para construcción de vivienda.

8. Cancelación y/o abono a gravamen hipotecario y reformas a la vivienda

**Parágrafo 1. Obligatoriedad de residencia.** El beneficiario se obligará a residir en el inmueble que se construya con crédito del Programa de Vivienda para Empleados adscritos al Concejo de Medellín por tres (3) años, salvo las excepciones contempladas en este Acuerdo.

**Parágrafo 2. Concurrencia de préstamos.** Podrá concederse más de un préstamo al mismo beneficiario, siempre que esté a paz, y salvo por cuotas de amortización con el Programa de Vivienda para Empleados adscritos al Concejo de Medellín, tenga capacidad de pago y no estén en curso solicitudes de préstamo por primera vez, en segundo lugar las de segunda vez y así sucesivamente hasta agotar los recursos del Programa de Vivienda.

**Parágrafo 3. Solteros.** Los solteros pueden participar en la convocatoria aún sin tener personas a cargo.

**Parágrafo 4. Naturaleza jurídica del vendedor.** La vivienda podrá ser adquirida de personas naturales o jurídicas ya sean de carácter privado o público.

**Artículo 4. Recursos.** El *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, para el cumplimiento de sus objetivos, dispondrá de los siguientes recursos:

1. Del presupuesto asignado anualmente para el Programa de Vivienda para Empleados adscritos al Concejo de Medellín, el cual se incrementará cada año en un porcentaje mínimo según el IPC certificado por el DANE.
2. De los bienes inmuebles y las partidas que asigne el Concejo de Medellín y los dineros provenientes de la venta de propiedades del Programa de Vivienda para Empleados adscritos al Concejo de Medellín.
3. Las cuotas de amortización y los intereses a cargo de los adjudicatarios.
4. Los intereses que produzcan los depósitos de los dineros destinados a programas de vivienda en instituciones financieras.
5. Los aportes, donaciones, auxilios y demás ingresos que se puedan percibir de otras entidades o personas naturales o jurídicas, privadas, oficiales o

internacionales, sin que por el acto de otorgamiento se constituya obligación para con ellas por parte del Concejo de Medellín.

6. Las demás asignadas por ley o acto administrativo.

**Parágrafo 1. Distribución Recursos.** El total de los recursos del "Programa de Vivienda Concejo de Medellín" en cada vigencia, será distribuido así: un setenta (70%) por ciento para compra o construcción y un treinta (30%) por ciento para cancelación o abono de hipoteca, mejoras o reformas, teniendo cuenta en primer lugar las solicitudes de crédito por primera vez, en segundo lugar las solicitudes de crédito por segunda vez y así sucesivamente. Igual procedimiento se seguirá con las adiciones de recursos que se obtengan en el transcurso de cada vigencia.

Los recursos no utilizados en cualquiera de los porcentajes establecidos en el presente artículo, se podrán adicionar a la otra modalidad de préstamo que lo requiera.

**Parágrafo 2. Cuenta recursos.** Para tal efecto, todos los ingresos del *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, serán llevados en la Subsecretaría de Tesorería de Rentas en una cuenta especial, denominada "Programa de Vivienda para Empleados adscritos al Concejo de Medellín". Acorde con las normas legales existentes, estos ingresos entrarán inmediatamente después de su recaudo a dicha cuenta, de manera que permita su inversión por parte del Programa de Vivienda.

**Parágrafo Transitorio. Creación Cuenta.** Se faculta al Secretario General del Concejo de Medellín, para que adelante los trámites pertinentes ante la Secretaría de Hacienda del Municipio de Medellín, para la creación de esta cuenta.

## CAPÍTULO III

### Administración, Conformación, Obligaciones y reuniones del Comité de Vivienda.

**Artículo 5. Administración del Programa.** El *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, será administrado por el Comité de Vivienda del Concejo de Medellín, quien en lo pertinente y cuando lo considere necesario, contará con la asesoría de la Secretaría de Servicios Administrativos y/o Hacienda del Municipio de Medellín.

**Artículo 6. Conformación.** Harán parte del Comité de Vivienda del Concejo de Medellín con voz y voto:

1. El Secretario General quien lo presidirá.
  2. El analista presupuestal de la Entidad.
  3. El representante de los empleados ante la Comisión de Personal.
  4. Un representante elegido por los empleados para este fin.
  5. El Subsecretario como Líder del proceso de gestión del Talento Humano, actuará además como Secretario del Comité.
- Si en la elección del representante de los empleados se presentare un empate, se procederá a hacer el desempate por sorteo. Del resultado de ese sorteo se elaborará un acta y se notificará al elegido, mediante acto administrativo.
- Parágrafo 1. Invitación otras Entidades.** A criterio del Comité de Vivienda, se podrá invitar a la Personería y a la Contraloría para que actúen en calidad de observadores, en el momento de la adjudicación.
- Parágrafo 2. Reuniones y actas.** De las reuniones del Comité, se dejará constancia en acta firmada por el Presidente y el Secretario. En caso de ausencia del Presidente del Comité de Vivienda, presidirá el Secretario del Comité. No podrán realizarse reuniones válidas del Comité de Vivienda sin la presencia de mínimo 4 integrantes.
- Artículo 7. Funciones.** El Comité de Vivienda del Concejo de Medellín, tendrá las siguientes funciones:
1. Convocar a los empleados del Concejo de Medellín, a fin de que presente solicitudes de créditos de vivienda en las diferentes modalidades, verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos para el trámite de las solicitudes y los adjudicatarios. Aprobar y adjudicar los créditos a quienes cumplan los requisitos establecidos en este acuerdo.
  2. El comité de vivienda podrá autorizar varias adjudicaciones durante un mismo año, y será su potestad determinar que se presenten o no nuevas solicitudes
  3. Administrar los bienes destinados al programa.
  4. Asesorar al Secretario General del Concejo de Medellín, como presidente del Comité de Vivienda, para la toma de decisiones.
  5. Vigilar el cumplimiento de los requisitos contemplados en el presente Acuerdo y demás normas que se expidan para el efecto.
  6. Velar por el cumplimiento y distribución de la partida destinada a préstamos, acorde con los porcentajes establecidos en el presente Acuerdo, en lo referente a los préstamos para compra, construcción, mejoras, reformas, para cancelación o abono a hipoteca y para compra sobre planos.
  7. Concertar la realización de programas conjuntos de vivienda, con entidades oficiales o particulares.

8. Autorizar el arrendamiento del inmueble que soporta el gravamen hipotecario, antes de cumplir 3 años de haber adquirido el inmueble, por motivos plenamente justificados y probados, según criterio de la mayoría de los integrantes Comité de Vivienda.
  9. Realizar los estudios socioeconómicos, para determinar las condiciones y necesidades de los beneficiarios y el monto del préstamo que se va a adjudicar. Para el caso de los préstamos para mejoras o reformas, se estudiará el presupuesto presentado, acorde con las necesidades.
  10. Autorizar la venta de los inmuebles adquiridos con préstamo otorgado por el *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, cuando se presenten situaciones de fuerza mayor, caso fortuito y cuando se haga la solicitud de venta para mejorar, antes de transcurridos 3 años a partir de la fecha en que se haya hecho uso de cualquiera de las modalidades de crédito.  
  
Para que proceda dicha autorización el interesado deberá aportar prueba sumaria de la situación de fuerza mayor o caso fortuito.
  11. Autorizar la deshipoteca en los casos en que sea procedente.
  12. Las reuniones del Comité de Vivienda del Concejo de Medellín, se realizarán como mínimo dos (2) veces al año, en las fechas fijadas por éste y cada vez que las necesidades así lo requieran.
  13. Elaborar su propio reglamento.
  14. Todas las demás funciones relacionadas con el Objeto del "Programa de Vivienda Concejo de Medellín", necesarias para su desarrollo.
1. Ser empleado de carrera administrativa, en provisionalidad, de libre nombramiento y remoción, de período, vinculado con el Concejo de Medellín.
  2. Tener un tiempo de vinculación con el Concejo de Medellín no inferior a un (1) año continuo o dos (2) años discontinuos en el momento de presentar la respectiva solicitud. Excepto para los vinculados en provisionalidad, por vacancia temporal del titular, caso en el cual deben tener un tiempo de vinculación con el Concejo de Medellín no inferior a dos (2) años continuos o tres (3) años discontinuos en el momento de presentar la respectiva solicitud.
  3. Para el caso de compra de vivienda, los empleados solicitantes no podrán poseer casa propia, ni su grupo familiar, exceptuando los padres.
  4. Tener capacidad de endeudamiento para cumplir las obligaciones que adquiera con el *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*.
  5. Tener conocimiento de la normatividad que rige el *Programa de Vivienda Concejo de Medellín* y manifestar que se somete al cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el presente Acuerdo o en la reglamentación que para tal efecto se expida.

**Parágrafo 1.** La función descrita en el numeral primero de este artículo deberá realizarse dentro de los tres (3) primeros meses de cada vigencia fiscal.

**Parágrafo Transitorio. Convocatoria vigencia fiscal 2014.** La convocatoria y entrega de solicitudes para la vigencia fiscal 2014, se hará dentro de los quince (15) días siguientes a la entrada en vigencia del presente Acuerdo Municipal y El Comité de Vivienda deberá adjudicar los créditos dentro de los dos (2) meses siguientes al vencimiento de la convocatoria.

## CAPÍTULO IV

### Calidades para ser beneficiario, Grupo Familiar, Selección de Aspirantes y Procedimiento para las Adjudicaciones.

**Artículo 8. Calidades.** Los aspirantes a obtener los beneficios que otorga el *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, deberán acreditar los siguientes requisitos:

**Parágrafo 1. Salario Mínimo Legal.** Las deducciones y retenciones del beneficiario, deberán respetar el salario mínimo legal mensual vigente, al momento de la aprobación del crédito.

**Parágrafo 2. Convocatoria.** La Subsecretaría de Despacho, previa autorización de la Secretaría General en su calidad de Presidente del Comité de Vivienda, publicará una Circular en la que se informa a los interesados que abre convocatoria para los empleados adscritos al Concejo de Medellín, que estén interesados en acceder a créditos de vivienda, otorgando siete (7) días hábiles para presentar las solicitudes con la documentación requerida. En ningún caso se dará trámite a las solicitudes extemporáneas. La solicitud de crédito y los anexos, deberán entregarse en el Centro de Administración Documental - CAD y en caso de empate se preferirá a la solicitud que se haya entregado primero.

**Parágrafo 3. Cesantías.** El solicitante de crédito debe manifestar por escrito su intención de solicitar la liquidación parcial del auxilio de cesantía, con indicación del monto y aportando el certificado con el saldo.

**Parágrafo 4. Certificado de no propietario.** Cuando se trate de crédito para compra de vivienda, la acreditación de no ser propietario de otro u otros inmuebles emitido de Catastro Municipal, Catastro Departamental y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se hará con posterioridad al acto administrativo que adjudica el crédito y en los términos que esta última indique.

**Parágrafo Transitorio:** Los plazos contenidos en el numeral 2 se aplicarán para los créditos otorgados para la vigencia fiscal 2015 y siguientes. Para los créditos que se otorguen durante la vigencia fiscal 2014, los tiempos de vinculación serán los siguientes: tener un tiempo de vinculación con el concejo de Medellín, no inferior a un (1) año continuo, o dos (2) años discontinuos en el momento de presentar la respectiva solicitud, sin excepción.

**Artículo 9. Grupo Familiar.** Para todos los efectos de este Acuerdo, se entiende por grupo familiar los siguientes miembros de la familia del empleado: Padres, hijos menores o mayores hasta los 25 años de edad que sean estudiantes, o de cualquier edad con discapacidad física o mental; hermanos, menores o mayores, hasta los 25 años de edad, que sean estudiantes de educación formal o en Instituciones para el Trabajo y Desarrollo Humano, o de cualquier edad con discapacidad física o mental; además el cónyuge, compañero o compañera permanente.

**Parágrafo 1. Cónyuges o compañeros permanentes vinculados al Concejo de Medellín.** Cuando se trate de solicitantes casados o compañeros permanentes y ambos estén vinculados al Concejo de Medellín, sólo tendrán derecho a un préstamo como grupo familiar y se adjudicará al cónyuge o compañero o compañera permanente con mayor puntaje. Los ingresos de ambos servidores públicos podrán computarse, para determinar la capacidad de pago y de endeudamiento, y se deducirá a cada uno el 50% del valor de la cuota de amortización del préstamo, sujeto al cumplimiento de los requisitos contemplados en el presente Acuerdo. Cada uno será titular de derecho de dominio pro-indiviso y la hipoteca será constituida conjuntamente.

En el evento en que el beneficiario del préstamo pierda su capacidad de pago, tal y como se definirá en el presente Acuerdo, su cónyuge, compañera o compañero permanente, asumirá solidariamente el cumplimiento de las obligaciones con el *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*.

**Parágrafo 2. Limitación al Grupo Familiar.** Entiéndase para los solicitantes, que el grupo familiar conformado con hijos en los términos del inciso primero de este artículo es excluyente al de hermanos y padres.

**Artículo 10. Acreditación del grupo familiar.** El grupo familiar se acreditará así:

- 1.- Hijos, hermanos y padres: Con fotocopia auténtica del registro civil de nacimiento.
- 2.- Unión Marital de Hecho, según lo consagrado en las Leyes 54 de 1990 y 979 de 2005 o las normas que lo modifiquen, debe acreditarse la existencia, con uno de los siguientes documentos:
  - a.- Escritura Pública ante notario, en la que, por mutuo consentimiento de los compañeros permanentes, se declare que tienen una unión marital de hecho.

- b.- Acta de conciliación suscrita por los compañeros permanentes, en centro legalmente constituido, en la que se declare que tienen una unión marital de hecho.

- c.- Sentencia judicial ejecutoriada.

- 3.- El Estado Civil del solicitante: Casado, Soltero por viudedad, se acredita con fotocopia auténtica del registro civil de matrimonio o de defunción.

- 4.- La acreditación de la escolaridad, dependencia económica y discapacidad:

- a.- La escolaridad de hijos y hermanos: mediante certificado expedido por la institución educativa con reconocimiento oficial en Educación Formal, para el Trabajo y Desarrollo Humano o con el Certificado de práctica de estudio.

- b.- La dependencia económica: Certificado expedido por la EPS a la cual estén afiliados que acredite quién es el cotizante y quién el beneficiario o certificado de la Caja de Compensación.

- c.- La discapacidad física o mental: Certificado expedido por el médico laboral o por el médico tratante de la EPS.

**Artículo 11. Selección de aspirantes.** Para la selección de los aspirantes que desean obtener los préstamos en los casos contemplados en el Artículo 3 del presente Acuerdo, se tendrán en cuenta los siguientes factores y puntaje:

1. Tiempo de servicios y antigüedad:

- a.- Por cada año de servicio o fracción de un año superior a seis (6) meses, se otorgarán tres (3) puntos.

2. Composición familiar y personas a cargo:

- a.- Por el cónyuge o compañero o compañera permanente: 3 puntos.

- b.- Por viudez del aspirante: 3 puntos.

- c.- Por ser madre o padre divorciado o cabeza de familia, o solteros o solteras con hijos: 3 puntos.

- d.- Por cada hijo hasta los 18 años de edad, o mayores hasta los 25 años edad estudiantes o con Discapacidad física o mental de cualquier edad: 3 puntos por cada uno.

- e.- Por personas distintas a las señaladas en los literales anteriores, que dependan económicamente del empleado y a las cuales el

solicitante deba alimentos de acuerdo con la Ley Civil: 3 puntos por cada persona.

- f.- Por discapacidad comprobada del cónyuge, compañero o compañera permanente, o padres del beneficiario, cuando dependan económicamente de este: 3 puntos.
  - g.- Por discapacidad sobreviniente del empleado activo al servicio del Concejo de Medellín: 3 puntos.
  - h.- Solteros sin hijos, siempre que no adquieran puntaje por ninguno de los literales establecidos en este numeral del presente artículo: 8 puntos
3. Ingreso salarial del aspirante y de los integrantes de su grupo familiar:
- a.- Aspirantes con salarios básicos hasta dos (2) salarios mínimos del Concejo de Medellín: 10 puntos.
  - b.- Aspirantes con salarios básicos hasta tres (3) salarios mínimos del Concejo de Medellín: 7 puntos.
  - c.- Aspirantes con salarios básicos superior a tres (3) salarios mínimos del Concejo de Medellín: 5 puntos.
4. Destinación del préstamo:
- a.- Para compra de vivienda sobre planos, construcción de vivienda sobre lotes, o sobre terrazas sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal: 10 puntos.
  - b.- Para cancelación o abono de gravamen hipotecario y de mejoras útiles o necesarias de vivienda: 6 puntos.
5. Estímulo al mejor empleado:
- a.- A quien sea elegido como mejor empleado en el Concejo de Medellín, se le otorgará un estímulo de un 50% adicional a la suma de la totalidad de los puntos que reúna para tal fin.

**Artículo 12. Designación de Beneficiarios.** Para efectos de cada adjudicación, se ordenarán todas las solicitudes de acuerdo con el respectivo puntaje, se otorgarán los préstamos en estricto orden descendente según el puntaje de cada aspirante que reúna los requisitos fijados en el presente Acuerdo y hasta agotar presupuesto.

**Artículo 13. Préstamos por fuerza mayor o caso fortuito.** Podrá ser reajustado el préstamo otorgado o adjudicarse un préstamo de vivienda, en los siguientes casos especiales,

sin que se requiera abrir el proceso de convocatoria general y que haya disponibilidad presupuestal:

1. Cuando la vivienda del beneficiario sufra destrucción o deterioro como resultado de un evento de caso fortuito o fuerza mayor.

Se podrá considerar solicitudes de empleados que hayan disfrutado, estén o no disfrutando de los beneficios del "Programa de Vivienda Concejo de Medellín", siempre que llenen los requisitos del presente Acuerdo.

Las situaciones descritas anteriormente, se acreditan mediante certificados expedidos por autoridades competentes en los términos siguientes: Para el Municipio de Medellín, el ente competente es el DAGRD, y para el resto del Departamento, el ente competente es el DAPARD o quienes hagan sus veces.

2. Cuando la vivienda sufre deterioro natural o presenta riesgos que amenazan peligro para la salud e integridad física de sus ocupantes, evaluados por el Comité de Vivienda, previa certificación de ingeniero, arquitecto o médico, según sea el caso.
3. Los beneficiarios del Programa "Programa de Vivienda Concejo de Medellín" interesados en adquirir la cuota parte de la propiedad que en común y pro-indiviso corresponde al otro cónyuge, ex cónyuge, compañero o compañera permanente, por adjudicación de gananciales en la liquidación de la sociedad conyugal o en la liquidación de la sociedad patrimonial de hecho, respectivamente. En este caso se otorgará préstamo hasta por el 50% del avalúo comercial del inmueble, siempre que reúna los requisitos del presente Acuerdo. En todos los casos no se podrá superar el tope determinado en el numeral 1) del artículo 15.
4. Para los casos contemplados en los numerales 1 y 2, el Comité autorizará la entrega de formularios en cualquier tiempo, previo el lleno de los requisitos establecidos en este Acuerdo y los requisitos que debe cumplir la persona afectada. Cuando el caso especial coincida con la convocatoria ordinaria para la adjudicación de créditos de vivienda, tendrán prioridad los casos especiales sobre los demás créditos.

**Artículo 14. Procedimiento para la adjudicación.** Los beneficiarios seguirán los siguientes pasos de acuerdo con la modalidad de crédito otorgado.

1. **Compra de vivienda nueva o usada, destinada exclusivamente a vivienda del servidor público y su grupo familiar.**
  - a.- Una vez el beneficiario del crédito seleccione la vivienda que desea adquirir, solicita a la Oficina de Talento Humano la programación de visita con el perito evaluador, quien presentará informe

técnico, el cual deberá aportarse para legalizar los requisitos del crédito. Será acompañado por lo menos por un (1) integrante del comité de Vivienda, quien verificará el cumplimiento de este trámite.

- b.- Una vez se tiene el avalúo, se procede a enviarlo a reparto notarial para lo pertinente
- c.- Se envía una carta a la Sección de Seguros del Municipio de Medellín en donde se informa acerca del inmueble a asegurar en cuanto a riesgos de vida, incendio y terremoto y se diligencia la declaración de asegurabilidad. El valor asegurado en el riesgo de vida es el monto de la deuda, cada año el Concejo de Medellín actualiza este valor a la Sección de Seguros del Municipio de Medellín y a la Tesorería con copia al beneficiario del crédito de vivienda, con el fin que sea ajustada la deducción de la cuota de amortización del crédito. El valor asegurado en los riesgos incendio y terremoto será el valor de reconstrucción, el cual en principio corresponderá al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial, salvo que la Aseguradora o el beneficiario del crédito presente avalúo del valor de reconstrucción del inmueble donde se demuestre que el valor es diferente, en tal caso será obligación ajustar el valor asegurado.

**PARÁGRAFO TRANSITORIO:** El Comité de Vivienda del Concejo de Medellín, dentro de los dos (2) meses siguientes a la publicación de este Acuerdo realizará la revisión de los seguros de los créditos de vivienda vigentes, con el fin de ajustar el pago de las primas de conformidad con lo previsto en el literal c del presente artículo e informará mediante acto administrativo a los beneficiarios de los créditos de los ajustes que fueron procedentes.

- d.- El desembolso se hará siguiendo las directrices establecidas en el presente Acuerdo.

## 2. Construcción de vivienda en lotes, aires o terrazas.

- a.- El beneficiario del crédito debe aportar el folio de matrícula inmobiliaria con la correspondiente escritura pública, que demuestre la propiedad del lote, aire o terraza en cabeza del empleado público o su grupo familiar.
- b.- El folio de matrícula inmobiliaria y la escritura pública que demuestre la sujeción del aire o terraza al régimen de propiedad horizontal.
- c.- Si el lote, aire o terraza es de propiedad de un miembro del grupo familiar distinto al empleado, debe aportar el documento que valide su parentesco.

- d.- El perito evaluador, verificará el lote, aire o terraza y con fundamento en los planos previamente aprobados por la Curaduría respectiva y aportados por el beneficiario del crédito, realizará un avalúo aproximado del bien a construir, en todo caso este avalúo no podrá ser inferior al valor del crédito otorgado y se continuará el trámite de adjudicación del crédito de vivienda.

- e.- En la aprobación, el Comité concederá un término máximo de 2 meses, contados a partir de la notificación de la resolución de adjudicación, prorrogable previa demostración de justa causa por 2 meses más, para la construcción de la vivienda. Vencido el término otorgado, el perito evaluador, visitará con 2 integrantes del Comité de Vivienda, la construcción realizada y elaborará un informe que se archivará en la carpeta del crédito correspondiente y se remite copia a la Aseguradora para garantizar el cubrimiento de la vivienda. El avalúo final que realiza el perito evaluador, no podrá ser inferior al crédito otorgado.

- f.- La vivienda que se construya, debe quedar habitable.

- g.- En el caso de construcción en lote o terraza de propiedad del beneficiario, y su grupo familiar, cónyuge, compañero o compañera permanente, se constituirá hipoteca del lote a favor del *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, en caso de que el bien no garantice la totalidad del crédito, suscribirá un pagaré avalado por un (1) fiador que posea propiedad raíz, que no esté afectada a vivienda familiar, ni a patrimonio de familia inembargable. En todo caso el plazo máximo para la utilización del crédito y la culminación de la construcción de la vivienda en condiciones habitables, será de seis (6) meses prorrogables por dos (2) meses más, previa solicitud y justificación ante el Comité de Vivienda.

## 3. Compra de vivienda sobre planos, siempre que el beneficiario otorgue garantía hipotecaria sobre bien inmueble de un tercero.

- a.- Cuando el empleado beneficiado con el crédito de vivienda compre sobre planos, se deberá constituir hipoteca sobre la propiedad de un tercero, previo avalúo del perito evaluador que garantice que dicho inmueble cubra la totalidad del crédito otorgado.

- b.- El Comité le otorgará al beneficiario un plazo de cuarenta y cinco (45) días, para constituir hipoteca del inmueble propio, contado a partir del registro de la Escritura de Compraventa, hipoteca y afectación a vivienda familiar, que le hace el vendedor al empleado. En todo caso, el Secretario General solo autorizará el levantamiento de hipoteca sobre el bien del tercero; una vez esté constituida la hipoteca sobre la vivienda del empleado.

- c.- El desembolso se hará una vez aporte la escritura de constitución de hipoteca y copia del folio de matrícula inmobiliaria donde aparezca registrado el gravamen sobre el bien del tercero.
- d.- El desembolso se hará a la persona o entidad que designe el respectivo proyecto.
- e.- El beneficiario deberá aportar copia de la minuta y de todos los demás documentos suscritos con la constructora.
- d.- El beneficiario debe aportar certificación expedida por la Subsecretaría de Despacho donde conste la dirección de residencia que reposa en la hoja de vida.
- e.- Certificación del acreedor hipotecario con el valor adeudado, con no más de 3 días de expedido.
- f.- Certificación del acreedor hipotecario de que no está en mora con las cuotas de amortización, ya que esta modalidad de crédito no podrá ser destinada a pagar intereses moratorios.

**Hipoteca sobre inmueble de propiedad de un tercero:** También aplica para la adquisición de vivienda sobre planos.

a.- El Comité de Vivienda autorizará la hipoteca de un tercero solo en los casos de compra de vivienda sobre planos y la garantía permanecerá hasta tanto se transfiera la propiedad de la nueva vivienda al beneficiario del préstamo. A partir de ese momento cuenta con 45 días para constituir garantía hipotecaria de primer o segundo grado, sobre el nuevo inmueble a favor del Concejo de Medellín. La obligación cesa cuando el beneficiario del crédito aporta folio de matrícula inmobiliaria con la correspondiente inscripción de la garantía hipotecaria a favor del Concejo de Medellín. Cumplido el anterior requisito el Concejo de Medellín queda obligado a suscribir la correspondiente Escritura Pública, para el levantamiento de la hipoteca sobre el inmueble de propiedad de un tercero. Todos los gastos que genere el trámite, los cancelará el beneficiario del crédito.

b.- Será posible la hipoteca de segundo grado, cuando de acuerdo al avalúo del perito, el inmueble cubra la primera y la segunda acreencia.

**4. Cancelación y/o abono a gravamen hipotecario que provenga de la adquisición de vivienda, ya sea propiedad del beneficiario y/o de su grupo familiar y que el beneficiario resida en ella.**

a.- El beneficiario deberá aportar folio de matrícula inmobiliaria con la escritura correspondiente que demuestre el gravamen hipotecario sobre el inmueble, la calidad de vivienda del mismo y la propiedad del beneficiario.

b.- Cuando la vivienda sea de propiedad del grupo familiar, debe aportar el documento que valide su parentesco.

c.- El beneficiario debe aportar documento proferido por la Caja de Compensación, o EPS, o en su defecto el formato establecido para tal fin en la Entidad, que demuestre la dependencia económica del empleado con el miembro de su grupo familiar propietario de la vivienda.

g.- Aportar certificación del acreedor hipotecario donde se informe el destino del crédito inicial que generó la garantía hipotecaria.

Para el desembolso, en los casos de cancelación de gravamen hipotecario, donde el crédito del Concejo quede garantizado con una hipoteca de primer grado, el beneficiario del crédito constituirá pagaré avalado por un fiador con propiedad raíz, pagaré que se cancelará al momento que se constituya hipoteca de primer grado sobre la propiedad a favor del Concejo de Medellín.

El plazo para la constitución de hipoteca a favor del Concejo de Medellín, será de cuarenta y cinco (45) días, contados a partir del desembolso del dinero garantizado con el pagaré. Vencido este término el empleado deberá radicar en el Concejo de Medellín, los documentos que soporten el registro del gravamen hipotecario. El desembolso se hará al acreedor hipotecario. El beneficiario debe aportar copia del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble del tercero que le servirá de fiador, con no más de 3 días de expedido y se programará visita con el perito evaluador para constatar que el inmueble del fiador garantice el crédito otorgado por el Concejo.

Cuando el inmueble del fiador se encuentra hipotecado se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 21, literal a.

El desembolso en los casos de abono a gravamen hipotecario, donde el crédito del Concejo quede garantizado con una hipoteca de segundo grado, se efectuará una vez el beneficiario aporte copia de la escritura pública de hipoteca y del folio de matrícula inmobiliaria donde se encuentre registrado el inmueble.

El inmueble deberá ser avaluado por el perito, en los mismos términos descritos anteriormente.

**5. Mejoras y Reformas**

El interesado deberá aportar:

a.- Certificado de tradición y libertad de la vivienda



- b.- Si la vivienda es de propiedad de un miembro del grupo familiar distinto al empleado, debe aportar el documento que valide su parentesco.
- c.- Presupuesto elaborado por un ingeniero sobre las mejoras y/o reformas de la vivienda.
- d.- El beneficiario debe aportar documento proferido por la Caja de Compensación, o EPS, o en su defecto el formato establecido para tal fin en la Entidad, que demuestre la dependencia económica del empleado con el miembro de su grupo familiar propietario de la vivienda.
- e.- El beneficiario debe aportar certificación de la dirección de residencia que reposa en la hoja de vida.
- f.- Cuando se presenten solicitudes de crédito para mejoras de vivienda, se programa visita con el perito evaluador y un (1) integrante del Comité de Vivienda, con el fin de realizar avalúo a la propiedad para garantizar que el valor de la vivienda no sea inferior al crédito otorgado y conceptúa si las mejoras o reformas son procedentes y asciendan al valor presupuestado. Con el informe de la visita, se convoca al Comité de Vivienda para que autorice el desembolso del 50% del crédito. El otro 50% se desembolsará previa visita del perito evaluador, con un (1) integrante del Comité de Vivienda que certifique que el avance de la obra corresponde con el monto desembolsado. En todo caso, el empleado tiene como plazo máximo para culminar las obras y solicitar la visita del perito evaluador hasta el 20 de noviembre de cada vigencia fiscal, so pena de perder el segundo desembolso.

En caso de que el beneficiario haga uso del anticipo para pago de escrituras y protocolización, el desembolso se hará previa acreditación de los soportes respectivos.

Todos los desembolsos se realizarán previo acto administrativo motivado. Antes de su autorización, se deberá tramitar ante la aseguradora la póliza de vida, incendio y terremoto y verificar el correspondiente aseguramiento.

El Comité de Vivienda estudiará la viabilidad de autorizar la ejecución de mejoras o reformas teniendo en cuenta el valor de la vivienda y de las mejoras.

Cuando se presenten solicitudes de crédito para construcción de vivienda en lotes, aires o terrazas; para compra de lote de terreno o terraza y posterior construcción de vivienda y para mejoras de vivienda, antes de la realización de Comité de vivienda para adjudicación de créditos, se programa visita con el perito evaluador y un (1) integrante del Comité de Vivienda, quien definirá los motivos de conveniencia,

oportunidad y viabilidad económica del proyecto, que garanticen el cumplimiento de los fines del Programa de Vivienda.

El desembolso de los préstamos para construcción o mejoras, serán entregados a los beneficiarios en dos (2) cuotas, cada uno al cincuenta (50%) por ciento del préstamo, descontado el dinero del adelanto para gastos notariales, de impuestos departamentales y de registro, si es del caso y de acuerdo con el informe de la interventoría del Comité de Vivienda. El Secretario General proferirá acto administrativo motivado, para el desembolso del valor restante, previa legalización de la primera cuota.

## 6. Compra de vivienda con el fin de mejorar, cuando ya se posee una vivienda.

Solo se autorizará la venta de vivienda por parte del Comité de Vivienda, transcurridos 3 años a partir de la fecha en que se haya hecho uso de cualquiera de las modalidades de crédito, salvo caso fortuito o fuerza mayor, debidamente comprobados.

- a.- Para esta modalidad, se procede de la misma manera que en los casos de "compra de vivienda".
- b.- El interesado presentará al Comité la solicitud de autorización para la venta, justificando que se vende para mejorar de vivienda y explicando en qué consiste la mejora, si el beneficiario no está interesado en mejorar de vivienda, debe proceder a cancelar la totalidad de la deuda, en caso contrario, se producirá la extinción del plazo y la exigibilidad de la totalidad de la deuda.
- c.- El Comité responde por escrito y en caso de acceder a la solicitud, le indica al beneficiario que debe aportar fotocopia de la cédula de fiador con propiedad raíz, folio de matrícula inmobiliaria del inmueble del fiador con no más de 3 días de expedido y se le advierte que solo se levantará la hipoteca, una vez se cumplan los requisitos anteriores y se suscriba pagaré por el deudor y el fiador.
- d.- La propiedad del fiador no puede estar afectada a vivienda familiar, ni puede tener constituido patrimonio de familia inembargable.
- e.- Se programará visita con el perito evaluador, para realizar avalúo a la propiedad; esto es que el avalúo comercial cubra el monto de las deudas que afecten el respectivo inmueble y la deuda a adquirir con el Concejo de Medellín.
- f.- Suscrito el pagaré, el beneficiario cuenta con 6 meses a partir de que se le notifique la aceptación de su solicitud para vender la propiedad actual, adquirir nueva vivienda y constituir hipoteca a favor del Concejo de Medellín, lo que se

demostrará aportando el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

- g.- Una vez el beneficiario del crédito seleccione la vivienda que desea adquirir, solicita al Comité de Vivienda, la programación de visita con el perito evaluador, quien presentará informe técnico, el cual deberá aportarse para legalizar los requisitos del crédito. Será acompañado por lo menos por un (1) integrante del comité de Vivienda, quien verificará el cumplimiento de este trámite.
- h.- Una vez se tiene el avalúo, se procede a enviar los documentos a Reparto Notarial para lo pertinente.
- i.- El desembolso se hará previa entrega a la Secretaría del Comité, de la escritura de compraventa, la escritura de hipoteca y folio de matrícula inmobiliaria donde figure la garantía hipotecaria a favor del Concejo de Medellín, inscrita.
- 7. Compra de lote o terraza para construcción de vivienda.**
- a.- El avalúo del lote realizado por el perito, no debe ser inferior al crédito otorgado. En caso de ser inferior, solo se autoriza el desembolso hasta del valor del avalúo comercial realizado por el perito.
- b.- El beneficiario del crédito debe aportar prueba de los recursos con que iniciará la construcción de la vivienda
- c.- Para el caso de terrazas, el adjudicatario debe aportar copia del folio de matrícula inmobiliaria y de la escritura correspondiente que demuestre que la terraza a adquirir se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal.
- d.- Para el desembolso, copia de la hipoteca y del folio de matrícula inmobiliaria donde se encuentra registrado el gravamen hipotecario.
- e.- El perito realizará el avalúo del lote o terraza.
- f.- En la aprobación, el Comité concederá un término máximo de tres (3) meses, prorrogable previa demostración de justa causa por tres (3) meses más, para la construcción de la vivienda. Vencido el término otorgado, el perito visitará con un (1) integrante del Comité de Vivienda, la construcción realizada y elaborará un informe que se archivará en la carpeta del crédito correspondiente.
- g.- La vivienda que se construya debe quedar habitable.
- h.- Vencidos los términos para la construcción de vivienda, se realizará nueva visita al inmueble por

el perito y un (1) integrante del Comité de Vivienda designado por el Comité para verificar que la vivienda se encuentre habitable, se elaborará un informe de la visita y el perito hará un avalúo total del inmueble.

**8. Cancelación y/o abono a gravamen hipotecario y reformas a la vivienda**

Este préstamo se adjudicará a los empleados que tengan vivienda adquirida, para lo cual deberán darse las condiciones descritas en el numeral 4 y 5 del presente artículo y los demás requisitos estipulados en el presente Acuerdo. Esta modalidad sólo procederá una vez agotados los préstamos por primera vez.

**Parágrafo 1. Desembolso.** Para los casos descritos en el presente artículo, el desembolso se hará una vez esté debidamente registrada la escritura de hipoteca a favor del Programa de Vivienda para Empleados adscritos al Concejo de Medellín

**Parágrafo 2. Destinatarios del Desembolso.** Para el caso de compra de vivienda o cancelación de hipoteca, los préstamos se harán a los beneficiarios del *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, pero los correspondientes valores que se vayan a desembolsar para el pago de la propiedad adquirida o de la cancelación de la hipoteca, se entregarán directamente a la persona natural o jurídica, que figure en la escritura de venta o en la escritura pública de constitución de hipoteca, debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Se exceptúan de esta modalidad de desembolso, los préstamos para mejoras y construcción.

## CAPÍTULO V

### **Cuantía de préstamos, plazos, amortizaciones, intereses, garantía hipotecaria, seguros.**

**Artículo 15. Límites de cuantías.** Los préstamos tendrán los siguientes límites:

1. Para adjudicación de préstamos, con destino a compra y construcción en lotes o aires, estos últimos reglamentados como propiedad horizontal, que sean de propiedad del beneficiario, de su cónyuge, compañero o compañera permanente, o su grupo familiar, el equivalente hasta 70 salarios mínimos mensuales del Concejo de Medellín vigentes al momento de la aprobación del préstamo.

En caso de no encontrarse en curso solicitudes para compra o construcción de vivienda por primera vez que copen la disponibilidad de existencia los recursos y, efectivamente, existieren recursos en el *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, el monto del préstamo se podrá determinar por la capacidad de endeudamiento, la cual se calculará de acuerdo a

lo estipulado en este artículo, sin que supere los 70 salarios mínimos mensuales vigentes.

2. Para abonos o cancelación de gravamen hipotecario y de mejoras de vivienda, hasta el equivalente a 50 salarios mínimos mensuales del Concejo de Medellín, vigentes al momento del préstamo.

Para el caso de la cancelación de gravamen hipotecario, se podrán otorgar préstamos por un monto superior y hasta el total del valor de la deuda, siempre que el beneficiario tenga capacidad de pago, existan recursos en el Programa y no se encuentren en curso otras solicitudes para adjudicatarios de primera vez que requieran de los citados recursos.

3. Aquel beneficiario del "Programa de Vivienda Concejo de Medellín" que esté interesado en adquirir la cuota parte de la propiedad que en común y pro-indiviso corresponde al otro cónyuge, ex cónyuge, compañero o compañera permanente, por adjudicación de gananciales en la liquidación de la sociedad conyugal o en la liquidación de la sociedad patrimonial de hecho, respectivamente, se le otorgará préstamo hasta por el 50% del avalúo comercial del inmueble, cuando haya disponibilidad presupuestal en el "Programa de Vivienda Concejo de Medellín" y que el solicitante disponga de capacidad de pago. En todos los casos no se podrá superar el tope determinado en el numeral 1) del presente artículo.

**Parágrafo 1. Capacidad de endeudamiento.** La capacidad de endeudamiento se determinará de acuerdo con la fórmula: (Asignación salarial – deducciones (legales y extralegales) – salario mínimo mensual legal vigente) = salario base de liquidación para el crédito.

**Parágrafo 2. Determinación del límite del crédito.** El crédito que se otorgue a los empleados del Concejo de Medellín, se determinará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$PV = A \left[ \frac{1 - (1+i\%)^{-n}}{i\%} \right]$$

Donde: PV = valor de crédito a aprobar

A = salario base de liquidación para el crédito

i% = tasa de interés mensual

n = número total de cuotas del crédito

**Parágrafo 3. Otros ingresos.** Para ampliar la capacidad de endeudamiento, el beneficiario podrá certificar otros ingresos familiares, demostrados a través de vinculación laboral; el Comité de Vivienda del Concejo de Medellín determinará si los demás ingresos logran aumentar dicha capacidad.

**Artículo 16. Plazo para utilización del préstamo.** Para la utilización de los préstamos, los adjudicatarios dispondrán de un plazo de seis (6) meses contados a partir de la fecha en la que se notifique personalmente la adjudicación. El Programa de Vivienda Concejo de Medellín, podrá conceder una prórroga de dos (2) meses más, previa justificación.

**Parágrafo 1. Utilización efectiva del préstamo.** Se entenderá por utilización del préstamo, el desembolso efectivo de los dineros, por lo tanto el beneficiario del crédito deberá dentro de los tiempos otorgados, suscribir escritura pública, registrarla, aportar el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria al Comité de Vivienda del Concejo de Medellín, y adelantar las demás gestiones necesarias para hacer efectivo el desembolso que quedare pendiente por parte de la Tesorería del Municipio de Medellín. Transcurridos los términos sin que se hubieren cumplido los anteriores requisitos, el préstamo quedará automáticamente cancelado.

**Parágrafo 2. Límite para el Desembolso.** En todo caso el límite máximo para el desembolso del crédito, lo será el 20 de noviembre de cada año.

**Parágrafo 3. Notificaciones.** El solicitante de crédito será notificado de la decisión tomada por el Comité mediante Resolución motivada, contra la cual podrá interponer los recursos de ley, de conformidad con la normatividad vigente.

**Parágrafo 4. No uso justificado del préstamo.** Cuando el adjudicatario no haga uso del préstamo con plena justificación, según criterio del Comité de Vivienda del Concejo de Medellín, podrá presentar una nueva solicitud para efectos de una nueva adjudicación, transcurrido mínimo 1 año, contado a partir de la fecha en que se venció el término otorgado para hacer uso del crédito inicialmente concedido.

**Parágrafo 5. Consecuencia por la no utilización del crédito.** En todos los casos en que el beneficiario de un crédito no lo utilice en los términos otorgados, no podrá presentar nueva solicitud hasta transcurridos mínimo 2 años contados a partir de la fecha en que se venció el término otorgado para hacer uso del crédito inicialmente concedido, excepto cuando se presenten situaciones de fuerza mayor o caso fortuito por un acontecimiento grave e imprevisible, debidamente justificado y aprobado por el Comité de Vivienda.

**Parágrafo Transitorio:** Para los créditos otorgados durante la vigencia 2014, el plazo para la utilización del préstamo, será de tres (3) meses, a partir de la aprobación del crédito.

**Artículo 17. Plazos.** Los préstamos otorgados se pagarán por el sistema de amortización, con un plazo hasta de 20 años, en la modalidad de compra y construcción. El plazo, para las modalidades de cancelación o abono a hipoteca y mejoras en la vivienda del beneficiario, será de hasta quince (15) años.

**Parágrafo. Disminución voluntaria del plazo.** Si el beneficiario del crédito desea disminuir el plazo de éste, lo deberá manifestar por una sola vez máximo, cada dos (2) años, por escrito al momento de su aprobación.

**Artículo 18. Anticipos o abonos a capital.** Los beneficiarios de préstamos del "Programa de Vivienda Concejo de Medellín", podrán en cualquier tiempo pagar en todo o en parte el capital pendiente de amortización. En caso de abono extraordinario superior a quince (15) cuotas, se hará una nueva reliquidación del crédito, en este evento, el beneficiario podrá optar por la disminución del plazo o por la disminución de la cuota de amortización.

**Parágrafo. Reliquidación.** Los abonos extraordinarios al crédito de vivienda, por pago parcial o definitivo del auxilio de cesantía, dará lugar a una nueva reliquidación del crédito, en este evento también el beneficiario podrá optar por la disminución del plazo o por la disminución de la cuota de amortización.

**Artículo 19. Tasa de interés crédito de vivienda.** Los beneficiarios de los préstamos otorgados por el Programa de Vivienda Concejo de Medellín, pagarán una tasa del 2% efectiva anual.

Esta tasa de interés, aplicará para quienes se encuentran al día, con el crédito de vivienda.

**Parágrafo 1. Casos de destitución.** Cuando el empleado sea destituido de su cargo, se incrementará en cuatro (4) puntos la tasa de interés anual a la estipulada en este artículo, conservándose las demás condiciones financieras establecidas en este Acuerdo.

**Parágrafo 2. Mora.** En caso de mora, el adjudicatario pagará el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera, sobre el capital y los seguros en mora, sin perjuicio de que el Municipio de Medellín, a partir de la sexta (6ª) cuota mensual en mora (o 12 catorcenos), inicie las acciones legales tendientes al cobro ejecutivo de la obligación.

## CAPÍTULO VI

### Obligaciones y garantías de los Adjudicatarios

**Artículo 20.** Es obligación de todo empleado que aspire a ser beneficiario del programa de vivienda, conocer toda la reglamentación proferida por el Concejo de Medellín, sobre el tema.

**Artículo 21. Constitución de hipoteca.** Todos los préstamos tendrán que ser garantizados con hipoteca de primer grado a favor del Programa de Vivienda para Empleados adscritos al Concejo de Medellín, sobre el inmueble respectivo o inmueble de propiedad de un tercero, que a juicio del Comité de Vivienda garantice adecuadamente las obligaciones, previa celebración y legalización del contrato de mutuo. Se exceptúan los siguientes casos:

- a.- Si la compra, construcción o mejoras de la vivienda requiere la financiación de otra entidad oficial o particular vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, o quien haga sus veces, la hipoteca que se constituya a favor del Programa de Vivienda para Empleados adscritos al Concejo de Medellín, podrá ser de segundo grado, siempre que el 70% del avalúo comercial cubra el monto de las deudas que afectan el respectivo inmueble y que la capacidad de endeudamiento y pago por parte del Beneficiario sea viable, para lo cual el Comité de Vivienda, deberá realizar un nuevo estudio de la capacidad de endeudamiento y de pago del adjudicatario del crédito.
- b.- Para el caso de compra, el beneficiario, en el mismo instrumento público de compra constituirá la garantía hipotecaria de que trata este artículo si no lo hiciera, el Secretario General del Concejo de Medellín no suscribirá la minuta de la escritura pública.
- c.- Si el inmueble que va a comprar el beneficiario del crédito, tiene gravamen hipotecario, no será impedimento para la legalización del crédito, siempre que con el préstamo se cancele la misma.
- d.- Se exceptúa igualmente, el numeral 3 del artículo 14 del presente Acuerdo.

**Artículo 22. Pago de cuota.** Las cuotas de amortización a capital, intereses y la cuota correspondiente al pago del seguro serán deducidas en cada uno de los pagos de nómina del beneficiario, en un monto equivalente al cincuenta por ciento (50%) del total de la cuota mensual y en forma continua, a partir del mes siguiente en que se haga el desembolso del crédito. Por año se harán los descuentos en las primeras 24 catorcenos.

**Parágrafo. Pagos no deducidos por nómina.** En caso de que el pago se haga bajo otra modalidad, deberá hacer llegar a la dependencia que corresponda, el soporte respectivo.

**Artículo 23. Seguros.** El Municipio de Medellín, contratará con una Compañía de Seguros, las pólizas individuales o colectivas de vida, incendio o terremoto que sean necesarias para respaldar o cubrir totalmente los créditos y los riesgos señalados, con la correspondiente declaración de asegurabilidad.

El adjudicatario del préstamo pagará el respectivo porcentaje anual fijado en la contratación del seguro, como concepto de prima de seguros, el cual deberá ser deducido en forma gradual del salario, junto con las cuotas de amortización del préstamo.

Cada año se ajustarán las cuotas de amortización de los créditos de vivienda, de conformidad con las variaciones en las tasas de seguros, que reporte la aseguradora.

**Parágrafo 1. Asegurabilidad.** El Secretario General del Concejo de Medellín, no suscribirá las minutas de las

escrituras públicas si no se cuenta con la declaración de asegurabilidad. De igual manera, el beneficiario del crédito, suscribirá la minuta de la escritura pública, contentiva de la compraventa y de la constitución de la garantía hipotecaria, cuando el inmueble esté asegurado contra incendio y/o rayo y terremoto y el seguro de vida.

**Parágrafo 2. Responsabilidad del asegurado.** En caso de que el adjudicatario de un préstamo no pueda ser incluido en la póliza colectiva del contrato de seguro de vida, en razón de su edad o enfermedad no asegurable, a su fallecimiento, los herederos continuarán pagando las respectivas cuotas mensuales del préstamo y hasta la cancelación de la deuda; así mismo los herederos deberán contratar las pólizas para cubrir los riesgos señalados en este Artículo, so pena de hacer exigible el monto total adeudado en razón del préstamo.

**Artículo 24. Gastos Legales.** Los gastos que demande la legalización de los préstamos incluyendo lo correspondiente a las primas de seguros, serán a cargo de los beneficiarios.

**Artículo 25. Otorgamiento de Escritura y afectación a vivienda familiar.** Las escrituras públicas que se constituyan de conformidad y en ejecución del presente Acuerdo, se otorgarán a favor del beneficiario y si es del caso, porque así lo decida el beneficiario del crédito, también de su cónyuge o compañero o compañera permanente. Es obligatorio que el inmueble que soporte el gravamen hipotecario en favor del Programa de Vivienda para Empleados adscritos al Concejo de Medellín, sea Afectado a Vivienda Familiar.

**Parágrafo. Verificación afectación a vivienda familiar.** El Comité de Vivienda, revisará que las viviendas adquiridas con préstamo adjudicado por el *Programa de Vivienda del Concejo de Medellín*, estén afectadas a Vivienda Familiar, en el evento de no estarlo, el beneficiario deberá realizar esta afectación dentro del término máximo de dos (2) meses, contado a partir de la fecha en que se le notifique, en caso contrario se compulsarán copias a las autoridades competentes.

**Artículo 26. Levantamiento de hipoteca.** Cuando existe saldo de deuda a favor del programa de Vivienda Concejo de Medellín, se autorizará el levantamiento de hipoteca en los siguientes casos:

1.- Por cambio de vivienda para mejorar. La enajenación de inmueble sobre el cual pesa gravamen hipotecario por préstamo adjudicado por el *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, mientras subsista saldo de la deuda, sólo podrá ser autorizada por el Comité de Vivienda.

El Comité de Vivienda exigirá hipoteca sobre el inmueble de propiedad de un tercero solo hasta tanto el beneficiario del préstamo adquiera el nuevo inmueble, siempre que el 70% del avalúo comercial cubra el saldo de la deuda y se paguen las primas de los seguros de incendio, terremoto y/o rayo. El

beneficiario del préstamo continuará con el seguro de vida, o en su defecto suscribirá pagaré a nombre del Concejo de Medellín, por quien posea propiedad raíz, sin ningún gravamen, éste se demostrará con la presentación del Certificado de Tradición y Libertad, con no más de tres (3) días de expedido.

A partir de ese momento, el beneficiario autorizado, cuenta con sesenta (60) días hábiles para constituir garantía hipotecaria de primer o segundo grado, sobre el nuevo inmueble a favor del Concejo de Medellín. La obligación cesa cuando el beneficiario del crédito aporta folio de matrícula inmobiliaria con la correspondiente inscripción de la garantía hipotecaria a favor del Programa de Vivienda para Empleados adscritos al Concejo de Medellín. Cumplido el anterior requisito el Concejo de Medellín queda obligado a suscribir la correspondiente minuta de la escritura pública para el levantamiento de la hipoteca sobre el inmueble de propiedad de un tercero. Todos los gastos que genere el trámite, los cancelará el beneficiario del crédito.

2.- Cuando la vivienda del beneficiario de crédito, sufra destrucción o deterioro como resultado de un evento de caso fortuito o fuerza mayor, tales como, un acontecimiento grave e imprevisible que sobrevenga en la vivienda del servidor público, por efecto de las aguas lluvias, actividades sísmicas, actos terroristas, deslizamientos de tierra, incendio, fallas estructurales, fallas de construcción o fallas de suelos. En estos casos el beneficiario del crédito, podrá optar por hipotecar el bien inmueble de un tercero, donde optaría por pagar el saldo de la deuda al *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, o de adquirir una nueva vivienda, para lo cual cuenta con seis (6) meses contados a partir de la fecha en que reciba el valor de la deuda, prorrogable por dos (2) meses más en caso de adquirir vivienda nueva.

La obligación cesa cuando el beneficiario del crédito aporta folio de matrícula inmobiliaria con la correspondiente inscripción de la garantía hipotecaria a favor del Programa de Vivienda para Empleados adscritos al Concejo de Medellín. Cumplido el anterior requisito el Concejo de Medellín queda obligado a suscribir la correspondiente minuta de la escritura pública para el levantamiento de la hipoteca sobre el inmueble de propiedad de un tercero o de un miembro del grupo familiar. Todos los gastos que genere el trámite, los cancelará el beneficiario del crédito.

**Parágrafo 1. Subrogación.** Cuando la enajenación del inmueble se va a efectuar a otro empleado del Concejo de Medellín, favorecido con préstamo de éste, se podrá realizar la subrogación de la deuda.

**Parágrafo 2. Extinción de plazo.** Cuando el producto de la enajenación se destina a fin distinto al de la adquisición de vivienda o en caso de contravención a lo dispuesto en este artículo, se producirá la extinción del plazo y se hará exigible la totalidad de la deuda.

**Artículo 27. Residencia.** Los adjudicatarios de los créditos de vivienda contemplados en este Acuerdo, deberán residir en el inmueble adquirido con los recursos del préstamo otorgado.

**Artículo 28. Abono de cesantías por retiro definitivo.** El beneficiario autorizará al Concejo de Medellín, dentro del mismo contrato de Hipoteca, para que en caso de pensión, de retiro voluntario, destitución o declaración de insubsistencia, se le deduzca el veinte (20%) por ciento del valor de la liquidación definitiva del auxilio de cesantía para cancelar o abonar a la deuda que tenga con el *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, cuando el valor exceda el monto de las obligaciones, el abono proveniente de dicho auxilio será hasta el monto de la obligación.

En la escritura de constitución de la Hipoteca, se estipulará que en caso de mora, se autoriza al *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, para que del Auxilio de Cesantía Definitivo o Parcial, se le descuente el 100% del saldo en mora, adicional a la deducción establecida en el inciso anterior.

El Concejo de Medellín, le comunicará a la Subsecretaría de Tesorería del Municipio de Medellín en el evento en que el beneficiario no realice la inversión del préstamo para mejoras, construcción o en alguna de las modalidades contenidas en el presente Acuerdo, para que se le deduzca el 100% de la liquidación del Auxilio de Cesantía, tanto parciales como definitivas, con el fin de abonar al saldo de la deuda pendiente, sin perjuicio de las acciones judiciales a que hubiere lugar.

**Parágrafo. Abono por parte de la entidad pagadora.** Cuando opere el retiro del beneficiario del crédito de vivienda, la respectiva entidad pagadora del Concejo de Medellín o del Municipio, abonará al *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, la parte del auxilio de cesantía a que se refiere el presente artículo.

**Artículo 29. Traslado de cuenta.** En caso de que el adjudicatario o beneficiario de préstamo de vivienda se desvincule del Concejo de Medellín y se vincule laboralmente con una entidad pública o privada, que permita el descuento por nómina de la cuota de amortización, el beneficiario del crédito deberá informar tal circunstancia al Comité de Vivienda, para que se realice el trámite pertinente.

**Parágrafo. Pago de ex empleado.** El ex empleado del Concejo de Medellín, beneficiario de crédito de vivienda, deberá pagar mensualmente las cuotas de amortización y las primas de los seguros, a través de la Tesorería del Municipio de Medellín. El plan de amortización ya no será catorcenal sino mensual.

## CAPÍTULO VII

### Resolución del Contrato de Mutuo.

**Artículo 30. Causales.** Son causales de Resolución del Contrato de Mutuo suscrito con el Programa de Vivienda del Concejo de Medellín, las siguientes:

- a.- La mora en el pago de las cuotas correspondientes a seis (6) meses.
- b.- Falsedad o alteración en los documentos en virtud de los cuales se haya obtenido la adjudicación del préstamo.
- c.- Enajenar a cualquier título el inmueble adquirido con préstamo de vivienda, y con obligaciones pendientes con el Programa de Vivienda para Empleados adscritos al Concejo de Medellín, sin la autorización respectiva, salvo los casos expresamente definidos en el presente Acuerdo.
- d.- Hipotecar o constituir cualquier tipo de gravamen sobre el inmueble que ha sido gravado a favor del Programa de Vivienda para Empleados adscritos al Concejo de Medellín, sin la correspondiente autorización del Comité de Vivienda.
- e.- Dar indebido uso al anticipo autorizado por el Comité de Vivienda para cubrir gastos de escritura y protocolización, o no cumplir con las obligaciones que se generen en virtud del anticipo.
- f.- No notificar al Comité de Vivienda la pérdida de la capacidad de pago al momento del desembolso del crédito de vivienda.
- g.- No habitar la vivienda, en los términos previstos en el presente Acuerdo, sobre la cual se invirtieron los recursos recibidos del *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, o arrendarla sin autorización del Comité de Vivienda.
- h.- Además de incumplir las obligaciones estipuladas en el presente Acuerdo, las contempladas en la legislación vigente.

**Parágrafo. Sanción por incumplimiento.** La ocurrencia de las causales de incumplimiento, genera la declaratoria de vencimiento del plazo pactado y la exigibilidad inmediata del crédito o la cancelación de la adjudicación del préstamo si éste no ha sido desembolsado.

## CAPÍTULO VIII

### Disposiciones Varias

**Artículo 31. Colaboración Institucional.** Para la ejecución del *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, y para el adecuado cumplimiento de sus funciones, las dependencias de la Administración Municipal, prestarán la colaboración requerida, especialmente para los siguientes casos:

- a.- La Entidad Municipal encargada de los programas de vivienda de interés social u otra clase de vivienda, celebrarán convenios y programas de Vivienda con el Concejo de Medellín, tanto en sus planes de urbanizaciones como en la financiación y subsidios contemplados en la ley.
- b.- La Secretaría de Servicios Administrativos del Municipio de Medellín, con la asesoría de la Subsecretaría de Prevención del Daño Antijurídico de la Alcaldía, asesorarán el estudio de los aspectos jurídicos que demande la legalización de los contratos que se hayan de celebrar.

**Artículo 32. Verificación.** El uso del crédito acorde con las modalidades contenidas en el presente Acuerdo y conforme a las necesidades de los usuarios en cuanto a los objetivos del *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, serán verificados por el servidor que determine el Comité de Vivienda.

**Artículo 33. Cancelación o abono de gravamen hipotecario.** Los préstamos con destino a la cancelación o abono de gravamen hipotecario que recaiga sobre la vivienda de los beneficiarios del *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, a que se refiere el presente Acuerdo y su grupo familiar, se concederán cuando los créditos que garantizan fueron contraídos para la adquisición de vivienda.

**Parágrafo.** En el evento en que el préstamo de vivienda sólo alcance para abonar a la deuda, se permite que la hipoteca a favor del Programa de Vivienda para Empleados adscritos al Concejo de Medellín, sea de segundo grado.

**Artículo 34. Anticipo para protocolización.** Podrá entregarse al beneficiario del crédito una parte del mismo para cancelación de los gastos que tengan origen en la protocolización, pago de impuestos departamentales y de registro, originados en las escrituras públicas, previa presentación al Comité de Vivienda de un cálculo aproximado del costo de éstas, expedido por la entidad respectiva y otorgando Pagaré con fiador por el monto de los dineros otorgados como adelanto para gastos notariales, de impuestos departamentales y de registro. El Secretario General proferirá acto administrativo motivado, para el desembolso del valor restante, previa legalización del anticipo.

**Artículo 35. Precio consignado en la Escritura.** El precio que se estipule en la escritura pública de compraventa debe ascender mínimo al valor del crédito otorgado por el *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*.

**Artículo 36. Destinación diferente del crédito.** Los préstamos otorgados para adquisición de vivienda no podrán tener destinación diferente para la cual fueron otorgados, excepto en los casos debidamente justificados, para otra modalidad de crédito y con previa autorización del Comité de Vivienda.

**Artículo 37. De la congelación de la deuda.** Cuando un beneficiario de crédito se desvincule del Concejo de Medellín, por ser requisito para obtener el pago de la pensión de vejez o de invalidez, a petición del beneficiario se le suspenderá el pago de la cuota de amortización hasta cuando reciba la primera mesada. En el evento en que suceda el fallecimiento del deudor del *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, a petición del grupo familiar, se suspenderá el pago de la cuota de amortización hasta el reconocimiento del seguro de vida. Si no existe este amparo, corresponde a los herederos continuar con el pago de la obligación.

**Artículo 38. Conservación del inmueble.** Es obligación del beneficiario del *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, desarrollar las acciones necesarias para la conservación y buen estado del inmueble objeto de garantía.

**Artículo 39. Liquidación parcial de Cesantías.** Para efectos de los pagos que deban realizar los favorecidos con préstamo de vivienda, se hará la liquidación del auxilio de cesantía parcial a quienes lo soliciten.

El empleado deberá solicitar autorización para retiro de cesantías en los siguientes eventos: Compra de vivienda, liberación de gravámenes hipotecarios, reparaciones locativas.

Se seguirá el siguiente procedimiento:

1. El empleado presentará solicitud al Comité de Vivienda justificando la causal de retiro de cesantías, acompañada de los siguientes documentos: certificación del saldo de cesantías y prueba sumaria de la destinación de las cesantías.
2. El Comité autorizará la entrega de cesantías indicando los tiempos con que cuenta el beneficiario para aportar los respectivos soportes que den cuenta de la destinación de las cesantías. En todo caso, podrá solicitar cualquier requisito adicional para cumplir con su obligación de seguimiento al destino de las cesantías.

Cuando el empleado no destine las cesantías recibidas a los fines autorizados, el Comité de Vivienda oficiará inmediatamente a las autoridades disciplinarias, penales y fiscales para que se inicien las investigaciones correspondientes.

**Parágrafo: Procedimiento Interno.** El procedimiento de que trata el presente artículo, solo aplica para los créditos del *Programa de Vivienda del Concejo de Medellín*.

**Artículo 40. Falsedad en documentos.** El hecho de que el beneficiario del *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, presente documentación falsa o alterada, suspenderá el trámite de adjudicación del crédito y se remitirán los mismos a las autoridades competentes para

efecto de la investigación disciplinaria y/o legal a que hubiere lugar.

**Artículo 41. Paz y salvo y devolución de documentos.**

Una vez cancelada totalmente la deuda con el Concejo de Medellín, el beneficiario solicitará el paz y salvo correspondiente y la cancelación o devolución de las garantías otorgadas.

**Artículo 42. Administración del programa de vivienda.**

El *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, será administrado con cargo al presupuesto del Concejo de Medellín, en el rubro presupuestal creado para el efecto.

**Artículo 43. Presentación de informes.**

El Secretario del Comité de vivienda presentará a los integrantes, un informe de los deudores hipotecarios con mora superior a seis (6) meses, así mismo el avance de los créditos concedidos por el *Programa de Vivienda del Concejo de Medellín*.

Al inicio de cada reunión del comité de vivienda, el secretario informará a los integrantes del comité: solicitudes presentadas, trámites pendientes y estados de los mismos.

**Artículo 44. Instrucciones para retención.**

En todos los casos que corresponda, se proyectará comunicación para la firma del presidente y secretario del Comité, dirigida a la Tesorería, en donde se solicita la deducción de la cuota de amortización del crédito y el tiempo durante el cual se hace la retención.

A esta carta se le debe anexar: el registro presupuestal, copia de las escrituras de compraventa y de hipoteca y folio de matrícula inmobiliaria donde figure la garantía hipotecaria inscrita, a favor del Concejo de Medellín, que debieron ser entregadas previamente por el interesado a la Oficina de Talento Humano, salvo casos especiales donde el Acuerdo o la presente resolución autoricen el desembolso previa suscripción de pagaré con el cumplimiento de los requisitos legales. Se le solicita al Municipio que en caso de que el beneficiario del préstamo no tenga capacidad de pago, suspenda el desembolso y reporte inmediatamente la novedad al Concejo de Medellín.

Otra comunicación se envía a la sección de seguros del municipio de Medellín, donde se informa los datos del bien a asegurar en cuanto riesgos de vida, incendio, terremoto y se diligencia la declaración de asegurabilidad.

**Artículo 45. Aplicación.**

El presente Acuerdo se aplicará a todos los créditos de vivienda que se concedan a partir de su vigencia y a los otorgados por el *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*, que se encuentren vigentes.

**Artículo 46. Representante de los empleados.**

El representante de los empleados en el Comité de Vivienda, será elegido en los primeros días del mes de enero, para un período de cuatro (4) años y podrá ser reelegido.

**Parágrafo Transitorio.**

Para la vigencia fiscal 2014, continuará en dicho cargo quien haya sido elegido con anterioridad.

**Artículo 47. Peritos.**

El avalúo de los inmuebles contemplados en este Acuerdo se debe efectuar por perito evaluador del Municipio de Medellín o particular adscrito a una organización que los agremie. En ningún caso, el avalúo comercial del inmueble puede ser inferior al 70% del valor del crédito concedido por el *Programa de Vivienda del Concejo de Medellín*.

Todo avalúo o visita a los inmuebles que garanticen créditos del fondo del *Programa de Vivienda Concejo de Medellín*,

tendrán adjunto fotografías del lugar.

**Parágrafo 1. Honorarios Perito.**

En caso de que el perito evaluador sea adscrito a una organización diferente al Municipio de Medellín, el empleado beneficiario, asumirá los gastos que generen dichos servicios profesionales.

**Artículo 48.**

El presente Acuerdo rige a partir de su publicación en la Gaceta Municipal y deroga los Acuerdos 16 de 1997; 46 de 2000, 48 de 2002 y 101 de 2013, así como las disposiciones que los complementan, desarrollan y reglamentan; como también las normas que le sean contrarias.

Dado en Medellín a los 31 días del mes de julio de dos mil catorce (2014).

Presidente

**JAIME ROBERTO CUARTAS OCHOA**

Secretario

**VICTOR HUGO PIEDRAHITA ROBLEDO**

Post scriptum: Este Proyecto de Acuerdo tuvo (2) debates en dos días diferentes y en ambos fue aprobado como consta en Acta 494.

Secretario

**VICTOR HUGO PIEDRAHITA ROBLEDO**