

<b>ORDENANZA</b>		 <b>ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA</b>
CÓDIGO: PM-02-R05	VERSIÓN: 04	VIGENTE DESDE: 06/01/2023

**No. 23**

( 20 AGO 2024 )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE REGLAMENTA EL FUNCIONAMIENTO DEL FONDO DE LA VIVIENDA DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA Y SE DEROGAN LAS ORDENANZAS 067 DE 2016 Y 027 DE 2017”**

**LA ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA**, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial la que le confiere el artículo 300, numeral 1 de la constitución política, y el artículo 19 numeral 2 de la Ley 2200 del 2022.

**ORDENA**

**TÍTULO I**

**REGLAMENTO GENERAL DEL FONDO DE LA VIVIENDA**

**CAPÍTULO I**

**PRINCIPIOS RECTORES**

**Artículo 1º.** La gestión del Fondo de la Vivienda del departamento de Antioquia, se sujetará a los principios rectores consagrados en la Constitución Política, en especial a los contenidos en su Artículo 209 y desarrollados en las leyes 489/98, 1437/11, 2200/22 y en el Decreto Ordenanza Departamental 2020070002567 del 5 de noviembre de 2020, y sus modificaciones o en la norma que lo reemplace y en especial a los siguientes:

- 1. Principio de Vida y Vivienda Digna.** El Fondo de la Vivienda del departamento de Antioquia, deberá facilitar el acceso y la permanencia de los beneficiarios y su núcleo familiar a vivienda digna, que propicie y garantice el mejoramiento de la calidad de vida, y garanticen la seguridad y salubridad.
- 2. Principio del Debido Proceso.** Todas las actuaciones administrativas que, con ocasión de la gestión del Fondo de la Vivienda del departamento de Antioquia, se ajustarán al principio constitucional del debido proceso, por ello, serán impugnables, los actos administrativos, por lo que se concederán los recursos en vía administrativa ante los funcionarios correspondientes, así mismo, se podrán presentar pruebas, ampliaciones, alcances y demás pronunciamientos que evidencien su aplicación.

En atención al principio del debido proceso, las actuaciones que se surtan al interior de los trámites del Fondo de la Vivienda del departamento de Antioquia, deberán evidenciar la aplicación de principios constitucionales tales como legalidad, competencia, publicidad, y los derechos de defensa, contradicción y controversia probatoria, así como el derecho de impugnación. Salvo norma especial en contrario se aplicarán de manera preferente las disposiciones contenidas en las Leyes 1437 de

<b>ORDENANZA</b>		 <b>ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA</b>
CÓDIGO: PM-02-R05	VERSIÓN: 04	VIGENTE DESDE: 06/01/2023

2011 y 2080 de 2021 y las demás normas que las modifiquen, sustituyan o adicionen. Para todos los casos se tendrán diez (10) días hábiles siguientes a la notificación.

3. **Principio de Favorabilidad.** Los operadores jurídicos del Fondo de la Vivienda del departamento de Antioquia, en la aplicación de la normativa pertinente, deberán frente a hipótesis normativas, preferir aquella que favorezca al beneficiario.
4. **Principio de Eficiencia.** El Fondo de la Vivienda del departamento de Antioquia deberá garantizar la simplificación de trámites y deberá garantizar la accesibilidad a los beneficiarios para la obtención de los beneficios que surjan de esta Ordenanza, por lo que se deberán suscribir los convenios con las entidades públicas y privadas para la verificación de los requisitos o datos necesarios para la adecuada gestión del Fondo.
5. **Principio de Lealtad Procesal y Moralidad Administrativa.** Todas las personas deberán acudir con lealtad, veracidad y buena fe, de tal forma que su incumplimiento dará lugar a informar a instancias de control, por ello, la información que propicie confusión y se llegare a comprobar sumariamente su incoherencia, dará lugar a la pérdida del beneficio solicitado.
6. **Principio de Confianza Legítima.** El Fondo de la Vivienda del departamento de Antioquia garantizará a través de sus actuaciones que no alterará sus condiciones de operación de manera súbita y respetará las condiciones y derechos adquiridos cuando así favorezca a los beneficiarios, sin perjuicio de atentar contra la moralidad administrativa y el orden jurídico aplicable.
7. **Principio de Confidencialidad.** Los operadores jurídicos del Fondo de la Vivienda del departamento de Antioquia deberán guardar reserva de los datos personales que no tengan el carácter de públicos, de conformidad con las normas que regulan la materia, en especial los datos de naturaleza sensible; el Fondo de la Vivienda del departamento de Antioquia podrá reportar ante las centrales de riesgo, la información necesaria a efectos de garantizar el debido cobro en su favor.
8. **Principio de Colaboración y Coordinación Administrativa.** Las entidades estatales y en especial las departamentales tendrán el deber de contribuir con la información y recursos necesarios para la adecuada gestión del Fondo de la Vivienda del departamento de Antioquia.
9. **Principio de Igualdad y Equidad.** En virtud del principio de igualdad, las autoridades darán el mismo trato y protección a las personas e instituciones que intervengan en las actuaciones bajo su conocimiento. No obstante, serán objeto de trato y protección especial las personas que por su condición económica, física o mental se encuentran en circunstancias de debilidad manifiesta.

<b>ORDENANZA 23</b>		 <b>ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA</b>
CÓDIGO: PM-02-R05	VERSIÓN: 04	VIGENTE DESDE: 06/01/2023

## **CAPÍTULO II**

### **NATURALEZA, ORDENADOR DE GASTO, OBJETIVO, BENEFICIARIOS Y ALCANCE**

**Artículo 2º. Naturaleza Jurídica.** El Fondo de la Vivienda del departamento de Antioquia, creado mediante Ordenanza 20 de 1947, será una cuenta especial dentro del presupuesto, sin personería jurídica, administrado por el Secretario (a) de Talento Humano y Desarrollo Organizacional u organismo que lo reemplace, quien podrá delegarla en los niveles administrativos que permita el ordenamiento jurídico.

El Fondo de la Vivienda tiene una participación del sistema especializado de financiación de vivienda, fundamentado a través del marco legal para la adquisición de vivienda en Colombia por medio de la Ley 546 de 1999, artículo 4 numeral 6, artículo 17 parágrafo único y artículos 23 y 31, y el Decreto 2280 de 2008.

**Artículo 3º. Ordenador del Gasto.** El ordenador del gasto del Fondo de la Vivienda es el Gobernador quien podrá delegar en el Secretario (a) de Talento Humano y Desarrollo Organizacional u organismo que lo reemplace.

**Artículo 4º. Objeto.** El Fondo de la Vivienda, tiene como objeto principal propiciar la solución de la única vivienda de los empleados públicos, trabajadores oficiales, jubilados y pensionados que, de acuerdo a esta Ordenanza, tengan la calidad de beneficiarios a través de sus diferentes modalidades.

**Artículo 5º. Beneficiarios.** Tendrán derecho a los beneficios del Fondo de la Vivienda del Departamento de Antioquia:

1. Los empleados públicos departamentales del sector central.
2. Los pensionados y jubilados del sector central.
3. Los empleados públicos de la Contraloría General de Antioquia.
4. Los empleados públicos de la Asamblea departamental de Antioquia.
5. Los Trabajadores Oficiales sector central departamento.
6. Los Empleados Públicos de los establecimientos públicos del orden departamental.

**Parágrafo 1º.** No son beneficiarios del Fondo de la Vivienda los docentes, directivos docentes, los jubilados o pensionados docentes, y los sustitutos de los pensionados y jubilados.

**Parágrafo 2º.** No son beneficiarios los empleados públicos o trabajadores oficiales de las Empresas Sociales del Estado, Instituciones Universitarias, o aquellos Establecimientos Públicos del Departamento de Antioquia donde opera un Fondo o programa de Vivienda.

<b>ORDENANZA</b>		 <b>ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA</b>
CÓDIGO: PM-02-R05	VERSIÓN: 04	VIGENTE DESDE: 06/01/2023

**Artículo 6°.** Los préstamos para los jubilados o pensionados que salieren favorecidos en cualquiera de las diferentes modalidades que regula la presente Ordenanza - serán establecidos de acuerdo al rango de su mesada de pensión o jubilación, según tabla del artículo 24°.

**Artículo 7°.** Los pensionados por invalidez absoluta se asimilarán a los jubilados del Departamento de Antioquia que hayan laborado por no menos de diez (10) años de servicio al Departamento de Antioquia, de manera continua o discontinua, laborados dentro de los últimos quince (15) años anteriores a la fecha de pensión o jubilación, para adquirir puntaje.

**Artículo 8°.** El beneficiario de un préstamo puede comprar vivienda en cualquier municipio, distrito de Antioquia, cuando su grupo familiar viva en uno cualquiera de estos municipios, distritos y dicho beneficiario labore fuera de éstos, siempre que el inmueble adquirido sea habitado por su familia.

**Artículo 9°. Alcance.** El Fondo de la Vivienda, es un programa de bienestar laboral, destinado a mejorar la calidad de vida de los beneficiarios y su núcleo familiar, por medio de la apropiación de recursos para financiar la compra, compra para mejoramiento, adecuaciones, cancelación total de las obligaciones garantizadas con hipoteca, y construcción de vivienda en lote o terraza individual a largo plazo, con una tasa de interés diferencial, no contempla capitalización de intereses, y acepta el prepago de la obligación, todo dentro de los lineamientos del sistema especializado de financiación de vivienda.

### **CAPÍTULO III RECURSOS, INFORMACIÓN CONTABLE Y GASTOS OPERATIVOS**

**Artículo 10°. Recursos.** Los recursos del Fondo de la Vivienda están conformados por:

1. Los ingresos de las partidas que se apropien en el presupuesto departamental con destino a sus programas.
2. Toda clase de ingresos provenientes de la ejecución de los contratos o convenios que se celebren con relación a los servicios que a través del programa de bienestar - Fondo de la Vivienda se presenten.
3. Las cuotas de amortización que abonen los beneficiarios y deudores por cualquier concepto.
4. Los rendimientos financieros que generan las cuentas que tiene el Fondo de la Vivienda.
5. Las donaciones que se hagan al Departamento de Antioquia con destino al Fondo de la Vivienda.
6. Los recursos recuperados en los procesos ejecutivos adelantados contra los deudores morosos del Fondo de la Vivienda.

# ORDENANZA 23



CÓDIGO: PM-02-R05

VERSIÓN: 04

VIGENTE DESDE: 06/01/2023

7. Los bienes inmuebles que adquiera el Departamento de Antioquia como parte de pago o en dación en pago, o adjudicados en remate como resultado de los procesos ejecutivos adelantados contra los deudores morosos Fondo de la Vivienda.
8. Con el producto del uno por ciento (1%) de la renta la participación que se causa sobre los licores destilados que se consuman en la respectiva jurisdicción departamental en donde se ejerza el monopolio según lo dispuesto en la Ley 1816 de 2016 o aquellas normas que la modifiquen.
9. Con el producto del uno por ciento (1%) de la participación que se causa sobre el alcohol potable con destino a la fabricación de licores que se utilice en la producción de los mismos en la respectiva jurisdicción departamental en donde se ejerza el monopolio, según lo dispuesto en la Ley 1816 de 2016 o aquellas normas que lo modifiquen.
10. Los aportes que realicen los establecimientos públicos para el Fondo de la Vivienda.
11. Las cuotas de amortización que aporten los beneficiarios de los créditos de los establecimientos públicos del orden departamental.

**Parágrafo 1°.** Los bienes e ingresos del Fondo de la Vivienda no podrán destinarse a fines distintos de los señalados en la presente Ordenanza.

**Parágrafo 2°.** Los ingresos del Fondo de la Vivienda serán llevados al fondo cuenta especial, denominada “Fondo de la Vivienda del Departamento de Antioquia”, de acuerdo con las normas fiscales y presupuestales existentes, de manera que permita su inversión inmediata, en la adjudicación que se encuentre en curso.

**Parágrafo 3°.** El Gobernador celebrará los convenios con los establecimientos públicos que se requieran para la estructuración del proceso y el monto del aporte.

**Artículo 11°. Información Contable.** La Tesorería General del Departamento informará dentro de los quince (15) primeros días de cada mes, los ingresos y egresos que se produzcan, acompañados de comprobantes pertinentes, tales como copia de los extractos bancarios, recibos de caja y demás documentos contables y la Dirección de Contabilidad certificará mensualmente los ingresos. Esta información, se podrá consultar en línea por el Fondo de la Vivienda a través de los sistemas de información disponibles.

**Artículo 12°. Gastos Operativos.** Los rendimientos financieros de los recursos del Fondo de Vivienda, serán invertidos en el equipo de apoyo y gastos operativos como: dotación, logísticos, judiciales, administrativos y además de adquisición tecnológica, contratación de personal, que sean estrictamente necesarios y estén directamente relacionados, para evaluación, aprobación y seguimiento de los créditos y su recaudo. En ningún caso estos gastos podrán superar los rendimientos financieros, de cada vigencia fiscal.

<b>ORDENANZA</b>		 <b>ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA</b>
CÓDIGO: PM-02-R05	VERSIÓN: 04	VIGENTE DESDE: 06/01/2023

## **CAPÍTULO IV DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN**

**Artículo 13º. La Dirección del Fondo de la Vivienda.** Estará a cargo de la Junta del Fondo de la Vivienda compuesta por los siguientes servidores públicos:

1. El Gobernador del Departamento quien la presidirá o su delegado.
2. El Secretario (a) de Talento Humano y Desarrollo Organizacional.
3. El Secretario de Hacienda.
4. El Subsecretario (a) de Prevención del Daño Antijurídico.
5. Un representante del Sindicato de Trabajadores Oficiales del Departamento.
6. Un representante de la Asociación de Empleados del Departamento – ADEA.
7. Un representante de los Servidores Públicos del departamento elegido por éstos en votación directa por el período de cuatro (4) años.
8. Un representante de los Pensionados.
9. El Director Desarrollo del Talento Humano quien tendrá el carácter de secretario técnico de la Junta, sin voto, pero con derecho a voz en las deliberaciones.

**Parágrafo 1º.** El representante de los pensionados será elegido por el Director Desarrollo del Talento Humano u organismo que lo reemplace, de terna que será enviada por las organizaciones de pensionados existentes y que tengan derecho a acceder a los créditos del Fondo de la Vivienda del Departamento de Antioquia. El período de este representante será igual al del representante de los Servidores públicos.

**Parágrafo 2º.** Los miembros de la Junta que ocupan las secretarías y las subsecretarías podrán designar un representante en la misma.

**Parágrafo 3º.** Serán invitados permanentes de la Junta del Fondo de la Vivienda con voz, pero sin voto: la Contraloría General de Antioquia, la Gerencia de Auditoría Interna y un (1) representante de las demás Organizaciones Sindicales de empleados públicos diferente a ADEA; quienes definirán por consenso el delegado que asistirá a las reuniones y el término de duración de su participación.

**Artículo 14º. Funciones de la Junta del Fondo de la Vivienda.** La Junta del Fondo de la Vivienda tendrá las siguientes funciones:

1. Proponer al Gobernador de Antioquia, las medidas que califique como indispensables y convenientes, para la correcta administración del Fondo de la Vivienda y la óptima inversión de sus recursos.
2. Aprobar el cronograma para las adjudicaciones de créditos, que se llevarán a efecto en la forma indicada por esta Ordenanza.
3. Aprobar las adjudicaciones, condicionadas al cumplimiento de los requisitos exigidos en esta Ordenanza.

# ORDENANZA 23



CÓDIGO: PM-02-R05

VERSIÓN: 04

VIGENTE DESDE: 06/01/2023

4. Recomendar la celebración de contratos o convenios con el fin de mejorar las condiciones actuales de los créditos para los beneficiarios del Fondo de la Vivienda.
5. Velar por el cumplimiento de lo estipulado en la ordenanza y el funcionamiento adecuado del Fondo de la Vivienda.
6. Revisar y hacer control de los ingresos del Fondo de la Vivienda del Departamento de Antioquia.
7. Aprobar las solicitudes de los adjudicatarios ante situaciones de: desplazamiento, embargos, amenaza de ruina, desastre natural, FOVIS y orden público, pudiendo delegarla en un servidor público del nivel directivo de la Secretaría de Talento Humano y Desarrollo Organizacional u organismo que lo reemplace.
8. Expedir su propio reglamento.

**Artículo 15°. Sesiones.** La junta Directiva se reunirá ordinariamente como mínimo dos (2) veces al año, o de forma extraordinaria cuando sea citada por el presidente o la mitad más uno de sus miembros a través del secretario de Talento Humano y Desarrollo Organizacional u organismo que lo reemplace.

Las sesiones de la junta constarán en acta suscrita por el presidente o su delegado y el secretario técnico, y las decisiones se tomarán mediante resolución.

**Artículo 16°. Quórum Decisorio y Deliberatorio de la Junta del Fondo de la Vivienda.** Para sesionar se requiere de la asistencia por lo menos de la mitad más uno, de los miembros que integran la Junta y la presencia del Gobernador o su delegado.

Para tomar decisiones válidamente, se requiere como mínimo el voto de la mitad más uno de los miembros de la Junta. En caso de empate, decidirá el voto del Gobernador o su delegado.

**Artículo 17°. Equipo de Apoyo.** El Secretario (a) de Talento Humano y Desarrollo Organizacional u organismo que lo reemplace, conformará un grupo de apoyo interdisciplinario de servidores públicos o contratados para apoyar el control de las solicitudes, créditos, administración del archivo de gestión, el cobro de las acreencias derivadas del mutuo con hipoteca y la contabilidad, entre otras.

**Parágrafo 1°.** El personal administrativo y jurídico de servidores públicos o contratados, apoyarán los procedimientos que conllevan el trámite para la legalización del crédito y cuando el beneficiario incumpla hasta tres (3) cuotas mensuales, iniciar el cobro al que haya lugar.

**Parágrafo 2°.** El equipo de apoyo estará coordinado por el Director (a) de Desarrollo del Talento Humano u organismo que lo reemplace.

**Artículo 18°. Funciones del Coordinador.** El coordinador tendrá las siguientes funciones:

# ORDENANZA



CÓDIGO: PM-02-R05

VERSIÓN: 04

VIGENTE DESDE: 06/01/2023

1. Ejecutar las directrices, emanadas por parte de la junta del Fondo de la Vivienda.
2. Presentar a la junta del Fondo de la Vivienda los informes financieros, jurídicos, contables y administrativos.
3. Solicitar mensualmente al subsecretario (a) de Tesorería, el traslado de los ingresos y demás recaudos a las cuentas bancarias del Fondo de la Vivienda con base en la información certificada por la Dirección de Contabilidad y los sistemas de información vigentes.
4. Implementar acciones y estrategias necesarias para asegurar el correcto recaudo y seguimiento de la cartera del Fondo de la Vivienda.
5. Presentar y ejecutar el cronograma de las adjudicaciones de los préstamos del Fondo de la Vivienda con previa autorización por parte de la Junta.
6. Realizar estudios de mercado con el fin de buscar mejores oportunidades para los beneficiarios y proponer a la junta del Fondo de Vivienda la posible realización de convenios o alianzas estratégicas.
7. Velar porque los solicitantes y los adjudicatarios del crédito cumplan con los requisitos establecidos y llevar el registro y el archivo relativo a los mismos.
8. Supervisar los bienes e ingresos financieros destinados al fondo, proyectar, ejecutar y controlar el presupuesto de cada vigencia.
9. Administrar la cartera del Fondo de la Vivienda y generar informes mensuales del estado de los créditos otorgados a los beneficiarios.
10. Reportar a la Subsecretaría de Prevención del Daño Antijurídico de la entidad u organismo que lo reemplace, la recuperación de la cartera, los beneficiarios incursos en mora, con el fin de que allí se adelanten los procesos correspondientes.
11. Decidir sobre las siguientes novedades, una vez analizada la justificación y el cumplimiento de los requisitos establecidos para cada caso:
  - 11.1 Cambio de garantía hipotecaria.
  - 11.2 Períodos de gracia.
  - 11.3 Cambio de modalidad.
  - 11.4 Conceder prórrogas.
  - 11.5 Autorización para cancelar la afectación a vivienda familiar.
  - 11.6 Acuerdos de pago hasta veinticuatro (24) cuotas, siempre y cuando el cobro no se encuentre bajo la competencia de un juez.
  - 11.7 Cancelación de la obligación hipotecaria.
  - 11.8 Disminución hasta del 25% de los anticipos de las cesantías pignoradas al Fondo de la Vivienda.
12. Liderar el Equipo de Apoyo del Fondo de la Vivienda, para la adecuada gestión de todos los asuntos de su competencia.
13. Coordinar la realización de avalúos y visitas domiciliarias para la verificación de los requisitos de que trata esta Ordenanza.
14. Gestión de las PQRSD (peticiones, quejas, reclamos, sugerencias y denuncias) presentadas por los servidores públicos en ejercicio del derecho de petición, relacionadas con los trámites propios del Fondo de la Vivienda.

# ORDENANZA 23



CÓDIGO: PM-02-R05

VERSIÓN: 04

VIGENTE DESDE: 06/01/2023

15. Decidir sobre los asuntos que sean delegados por la Junta del Fondo de la Vivienda y/o aquellos que delegue el Secretario (a) de Talento Humano y Desarrollo Humano u organismo que lo reemplace.
16. Ejercer la Secretaría Técnica de la Junta del Fondo de la Vivienda.

**Parágrafo 1º.** La cartera del Fondo de la Vivienda estará integrada por los recursos del Fondo de la Vivienda del sector central y los recursos correspondientes a la Secretaría Seccional de Salud y Protección Social de Antioquia y estará a cargo del coordinador del Fondo de la Vivienda.

**Parágrafo 2º.** La Secretaría Seccional de Salud y Protección Social de Antioquia deberá informar mensualmente al coordinador del Fondo de la Vivienda la cartera, las situaciones judiciales y administrativas en las que se encuentran cada uno de los créditos otorgados.

**Artículo 19º. Trámite para la legalización de las novedades de competencia del coordinador.**

## 1. PARA CAMBIO DE GARANTÍA DE HIPOTECA.

Este cambio procederá por una sola vez, siempre y cuando el beneficiario se encuentre aún vinculado a la entidad, lleve un mínimo de cinco (5) años con el crédito y haya pagado el 40% de su obligación.

Para el cambio de garantía hipotecaria, se deberá presentar:

1. Petición del beneficiario, mediante oficio dirigido al Director (a) que deberá contener el nombre, cédula, correo electrónico, solicitud y autorización para recibir notificación a través del correo electrónico.
2. Avalúo realizado por un Avaluador que se encuentre registrado en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA). El cual será revisado por quien designe el Director (a) de Desarrollo del Talento Humano.
3. Escritura de compraventa del inmueble que ofrece para cambio de garantía hipotecaria.
4. Certificado de libertad del inmueble que ofrece para cambio de garantía hipotecaria.
5. Debe de actualizar los documentos del inmueble que tiene hipotecado.

## 2. DESAFECTACIÓN DEL INMUEBLE.

Cuando del inmueble sobre el cual se constituyó la hipoteca que garantiza el pago del préstamo realizado, se deriven otras unidades inmobiliarias por adiciones, reforma del reglamento de propiedad horizontal, y se solicite su desafectación, éste será procedente, siempre y cuando el inmueble sobre el cual quede la garantía hipotecaria

<b>ORDENANZA</b>		 <b>ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA</b>
CÓDIGO: PM-02-R05	VERSIÓN: 04	VIGENTE DESDE: 06/01/2023

a favor del Fondo de la Vivienda, sea suficiente respaldo para cubrir el monto de la deuda.

Para hacer la desafectación del inmueble debe acreditar:

1. Solicitud de la desafectación mediante oficio dirigido al Director (a) que deberá contener el nombre, cédula, correo electrónico, solicitud y autorización para recibir notificación a través del correo electrónico.
2. Reglamento de propiedad horizontal vigente.
3. Certificado de tradición vigente.
4. Avalúo realizado por un evaluador que se encuentre registrado en el Registro Abierto de Avaluadores. (RAA) o por quien designe el Director (a) de Desarrollo del Talento Humano.

### **3. CANCELACIÓN DE HIPOTECA DEL CRÉDITO DEL FONDO DE LA VIVIENDA.**

Una vez cancelada totalmente la obligación hipotecaria, el beneficiario del préstamo debe de acercarse al Fondo de la Vivienda para tramitar la cancelación del gravamen hipotecario.

Se deberá iniciar el trámite de cancelación de la hipoteca, dentro de los dos (2) meses siguientes al pago de la última cuota.

Para tramitar la cancelación de la hipoteca se deberá adelantar el siguiente procedimiento:

1. Oficio dirigido al Director (a) que deberá contener el nombre, cédula, correo electrónico, solicitud y autorización para recibir notificación a través del correo electrónico.
2. Anexar copia del certificado de tradición con una vigencia que no supere treinta días (30) de expedición.
3. El certificado de paz y salvo emitido por el Fondo de la Vivienda.
4. Elaboración de la Minuta de cancelación del gravamen por el abogado del Fondo de la Vivienda y se le entrega al peticionario o a quien sea autorizado para que la lleve a la Notaría.
5. La Notaría realiza la escritura y el peticionario firma al igual que el Director (a) en delegación del Gobernador.
6. La escritura se debe llevar a registro y pagar los impuestos correspondientes.

### **4. PERÍODOS DE GRACIA.**

Es un beneficio que puede solicitar el servidor público que tenga un crédito en el Fondo de la Vivienda cuando sea desvinculado, con la finalidad de suspender el pago de las cuotas de amortización por un término definido.

# ORDENANZA 23



CÓDIGO: PM-02-R05

VERSIÓN: 04

VIGENTE DESDE: 06/01/2023

1. El Director (a) de Desarrollo Humano u organismo que lo reemplace, previa solicitud podrá otorgar hasta cuatro (4) meses de período de gracia al exservidor público.
2. El período de gracia podrá ampliarse hasta doce (12) meses, siempre y cuando esté cubierto por un seguro de desempleo, el cual podrá ser contratado por el Departamento de Antioquia. El valor de la prima será cubierto por el beneficiario en las cuotas de los créditos.
3. El exservidor tiene 30 días calendario a partir de la desvinculación para solicitar el período de gracia.

## **Procedimiento para solicitar período de gracia.**

1. Oficio dirigido al Director (a) que deberá contener el nombre, cédula, correo electrónico, término, solicitud del período de gracia y autorización para recibir notificación a través del correo electrónico.
2. Acto administrativo de desvinculación.
3. Solicitud de seguro por desempleo para optar por el período de gracia hasta doce (12) meses
4. Los Servidores públicos que tienen crédito con el Fondo de la Vivienda y sean desvinculados, podrán solicitar dentro del mes siguiente un período de gracia hasta cuatro meses (4) al Director (a) de Desarrollo Humano u organismo que lo reemplace; quedando a cargo el valor de los seguros (seguro de vida y contra incendios).
5. La decisión deberá proferirse los quince (15) días siguientes, le será comunicada a través de oficio enviado al correo electrónico y contra la negativa de acceder a la petición solo procede el recurso de reposición conforme a la Ley 1437 de 2011 y las normas que lo modifiquen o lo adicionen.

## **5. ACUERDOS DE PAGO.**

Es el acto mediante el cual el Fondo de la Vivienda, a través del Director (a) acuerdan con el beneficiario del crédito, cancelar el saldo en mora de las cuotas adeudadas.

1. El término máximo para cancelar el saldo en mora es de hasta veinticuatro (24) cuotas mensuales, siempre y cuando no se encuentre en cobro jurídico.
2. Este acuerdo solo podrá ser solicitado una (1) sola vez en la vigencia del crédito.

## **CAPÍTULO V MODALIDAD DE LOS PRÉSTAMOS**

**Artículo 20°. Modalidades de Préstamos del Fondo.** El Fondo de la Vivienda, en cumplimiento de su objeto, celebrará y constituirá un contrato de mutuo con hipoteca de primer grado, en favor del Departamento de Antioquia - Fondo de la Vivienda cuando se presenten una de las siguientes modalidades de crédito:

<b>ORDENANZA</b>		 <b>ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA</b>
CÓDIGO: PM-02-R05	VERSIÓN: 04	VIGENTE DESDE: 06/01/2023

1. Compra de vivienda.
2. Compra para mejoramiento de la vivienda.
3. Construcción de vivienda en lote o terraza.
4. Cancelación total de las obligaciones garantizadas con hipoteca.
5. Adecuaciones de la única residencia de la cual es propietario.

### **COMPRA DE VIVIENDA.**

El crédito habrá de ser utilizado para la adquisición de un inmueble que deberá destinar para su vivienda.

Cuando el inmueble que se vaya a adquirir este gravado con una hipoteca, no será impedimento para otorgar el crédito del Fondo, siempre que con el valor del préstamo se cancele la misma, en consecuencia, el adjudicatario deberá presentar dentro de los dos (2) meses siguientes al desembolso la cancelación del respectivo gravamen, so pena de incumplimiento del contrato de Mutuo con 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.

Se autorizará la compra sobre planos, siempre y cuando el proyecto cuente con las licencias de construcción, el permiso de venta, los planos debidamente aprobados, la escritura del régimen de propiedad horizontal, certificado de tradición y libertad del o de los inmuebles a adquirir, debidamente registrados; estos requisitos deben cumplirse dentro del plazo que se otorga para la entrega de los documentos en el Fondo de la Vivienda, para el inicio del estudio de títulos y legalización del crédito autorizado.

El beneficiario del préstamo de compra podrá solicitar el cambio de modalidad de compra sobre planos, cuando en el transcurso del trámite de legalización del crédito tuvo que gestionar con una entidad bancaria la hipoteca, la cual debe cancelar con el préstamo, por ello deberá solicitar al Director (a) de Desarrollo Humano u organismo que lo reemplace, el cambio de modalidad de compra para cancelación total de las obligaciones garantizadas con hipoteca.

### **COMPRA PARA EL MEJORAMIENTO DE VIVIENDA.**

Se podrá acceder a crédito para comprar una vivienda que mejore la que actualmente posee, siempre y cuando al momento de presentar la documentación para el estudio de títulos, se demuestre que la propiedad que va a adquirir es mejor que la que se tenía, según concepto del técnico que designe el Fondo de la Vivienda, y que ya no es propietario de ningún bien inmueble, acreditando el certificado de tradición y libertad del inmueble que vendió.

# ORDENANZA 23



CÓDIGO: PM-02-R05

VERSIÓN: 04

VIGENTE DESDE: 06/01/2023

El inmueble que se debe vender para comprar otro mejor con el préstamo autorizado por el Fondo de la Vivienda, no se podrá transferir a ningún título a los parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civil, en los términos señalados en el Código Civil. Se otorgará el crédito del Fondo de la Vivienda, siempre que con el valor de este se cancele el mismo.

Se podrá realizar el cambio de destinación de compra para mejoramiento de vivienda al de adecuaciones de la única residencia, mediante solicitud debidamente motivada al coordinador del Fondo de la Vivienda.

## **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LOTE O TERRAZA.**

Este crédito se destinará a la construcción de vivienda en lote o terraza propiedad del beneficiario, su cónyuge o compañero (a) permanente y deberá estar sometido al régimen de propiedad horizontal, cuando aplique, además de 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.

Para tener derecho al préstamo el adjudicado en esta modalidad, se deberá emitir concepto favorable en avalúos, por el funcionario certificado que tenga el Fondo de la Vivienda preferiblemente u otro que sea competente que, para este fin, pudiendo ser apoyados por otras secretarías que cumplan con las competencias para desarrollar los avalúos.

Los préstamos en esta modalidad de construcción, su valor se pagará en dos (2) instalamentos o cuotas iguales, así:

1. El primero, cuando se encuentre registrada la escritura pública de mutuo con hipoteca.
2. El segundo, cuando se compruebe la inversión del 80% del primero, mediante la inspección administrativa, por un evaluador que se encuentre registrado en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

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

El adjudicatario de esta modalidad, deberá presentar dentro de los dos (2) meses siguientes al desembolso del segundo instalamento, el certificado de tradición y libertad donde se demuestre la declaración de la edificación en sitio propio, so pena de incumplimiento del contrato de mutuo con hipoteca. Esta condición debe incluirse en el mutuo con hipoteca y por ende debe verse reflejada en la escritura pública que presta merito ejecutivo.

<b>ORDENANZA</b>		 <b>ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA</b>
CÓDIGO: PM-02-R05	VERSIÓN: 04	VIGENTE DESDE: 06/01/2023

## **CANCELACIÓN TOTAL DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON HIPOTECA.**

El préstamo será destinado a la cancelación del gravamen que pese en la vivienda del beneficiario o de su cónyuge o compañero (a) permanente y que provenga de su adquisición o constitución del gravamen hipotecario. El crédito otorgado no podrá ser utilizado para cancelar cualquier otro gravamen que pese en otra propiedad diferente a la vivienda.

En el evento en que el valor de la hipoteca fuere inferior al valor del crédito, el adjudicatario del préstamo en esta modalidad, podrá hacer adecuaciones al bien inmueble objeto del pago de la hipoteca, con cargo al valor del crédito previamente otorgado siempre y cuando no supere los topes de los préstamos de reformas en la escala salarial en la cual se le realizó el préstamo.

Cuando un servidor público sea deudor del Fondo de la Vivienda y solicite un nuevo préstamo en la modalidad de adecuaciones de la única residencia y que implique la constitución de una nueva garantía hipotecaria, con el previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ordenanza, no habrá necesidad de cancelar la hipoteca se hará la ampliación de la misma.

Los préstamos en esta modalidad de pago de hipoteca en el que se vayan a realizar reformas, su valor se pagará en dos (2) instalamentos o cuotas iguales, así:

1. El primero, cuando se encuentre registrada la escritura pública de mutuo con hipoteca.
2. El segundo, cuando se compruebe la inversión del 80% del primer pago, mediante la inspección administrativa por un evaluador que se encuentre registrado en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA).

## **ADECUACIONES DE LA ÚNICA RESIDENCIA DE LA CUAL ES PROPIETARIO.**

Este crédito se destinará para realizar adecuaciones en el inmueble, que mejoren la calidad de vida del beneficiario o de su cónyuge o compañero (a) permanente y su núcleo familiar.

Para tener derecho al préstamo el adjudicado en esta modalidad, se deberá emitir concepto favorable de un evaluador, el funcionario que para esa función tenga el Fondo de la Vivienda o funcionarios que para este fin nos puedan suministrar y apoyar otras secretarías que cumplan con las competencias para desarrollar los avalúos.

Los préstamos en esta modalidad de reforma, su valor se pagará en dos (2) instalamentos o cuotas iguales, así:

# ORDENANZA 23



CÓDIGO: PM-02-R05

VERSIÓN: 04

VIGENTE DESDE: 06/01/2023

1. El primero, cuando se encuentre registrada la escritura pública de mutuo con hipoteca.
2. El segundo, cuando se compruebe la inversión del 80% del primer pago, mediante la inspección administrativa por un evaluador que se encuentre registrado en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

Se considera reparación o mejoras aquellas obras destinadas a la ampliación, restauración o mejoramiento de una vivienda ya existente.

**Artículo 21º. Modalidad de Préstamos de Casos Especiales.** Se consideran casos especiales aquellos que no se someten al procedimiento de la adjudicación ordinaria y serán aprobados por la Junta del Fondo de la Vivienda.

El Fondo de la Vivienda en cumplimiento de su objeto realizará los siguientes préstamos especiales:

## 1. Del Embargo.

Cuando el préstamo se solicite para cancelación total de las obligaciones garantizadas con hipoteca y el bien se encuentre embargado por causa de una obligación hipotecaria derivada de la adquisición o construcción de dicho bien, el préstamo se otorgará previa firma de un pagaré por parte del beneficiario.

Una vez se cancele el embargo, el beneficiario tendrá dos (2) meses para constituir hipoteca a favor del Fondo de la Vivienda por el valor del préstamo otorgado, so pena de hacerle exigible por vía ejecutiva la totalidad de la deuda.

## 2. Del Desastre Natural.

Entiéndase terremoto, inundación, deslizamiento, incendio, etc. Cuando se solicite préstamo para compra, construcción o reparación de vivienda en los casos contemplados como de desastre natural, se requerirá previo concepto técnico del Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres de Antioquia - DAGRAN u organismo que lo reemplace.

## 3. De la Amenaza de Ruina.

Cuando por cualquier causa una propiedad se encuentre en la situación de amenaza de ruina y se solicite préstamo para solucionar este problema, se requerirá previo concepto técnico de ingenieros de la Secretaría de Infraestructura Física del Departamento de Antioquia o Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres de Antioquia - DAGRAN u organismo que lo reemplace.

## 4. De la Alteración del Orden Público.

<b>ORDENANZA</b>		 <b>ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA</b>
CÓDIGO: PM-02-R05	VERSIÓN: 04	VIGENTE DESDE: 06/01/2023

Cuando por esta causa, de manera forzosa se tenga que abandonar la vivienda y se solicite préstamo para una nueva adquisición, se requerirá certificación por escrito del alcalde o personero de la localidad y constancia del juez o fiscal sobre la denuncia penal del caso.

## 5. Del FOVIS.

Tendrán derecho a préstamo por esta causa aquellos solicitantes que estén adquiriendo vivienda de interés social nueva, quienes a su vez sean beneficiarios del subsidio en un monto comprendido entre el 15% y 20% de la vivienda a adquirir, previa certificación de la entidad administradora del subsidio.

**Artículo 22°.** Serán beneficiarios a créditos especiales, los empleados y trabajadores oficiales que cumplan con los requisitos contemplados en esta ordenanza, previa verificación de la condición ante las autoridades competentes, la realización de un estudio socio económico y la aprobación de la junta del Fondo de la Vivienda.

Igualmente, serán beneficiarios, quienes hayan sufrido pérdida total de su única vivienda a causa de desastre natural o desplazamiento, previo concepto técnico emitido por el funcionario competente, la fiscalía y avalado por la Dirección Desarrollo del Talento Humano previa certificación de la oficina de planeación, del alcalde o personero de la localidad y constancia del juez o fiscal sobre denuncia penal del caso, tanto en el momento de presentar la solicitud como durante su vigencia y la legalización del préstamo.

## CAPÍTULO VI

### CUANTÍA, TASAS DE INTERÉS, INTERESES, SEGUROS, PLAZOS DE AMORTIZACIONES, DESEMBOLSO Y ABONOS A CAPITAL

**Artículo 23°.** **Cuantía de Préstamos.** El valor máximo del préstamo será de trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes; y el valor mínimo del préstamo será de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes; en las modalidades de compra, compra para mejoramiento de vivienda, construcción de vivienda en lote o terraza y para cancelación total de las obligaciones garantizadas con hipoteca.

Para la modalidad reparaciones o adecuaciones, que requiere la única vivienda del beneficiario, el valor máximo del préstamo será de noventa y cinco (95) salarios mínimos mensuales legales vigentes; y el valor mínimo del préstamo será de sesenta (60) salarios mínimos mensuales legales vigentes, siempre y cuando este monto no supere el 70% del valor comercial del inmueble a reformar, y que el beneficiario tenga capacidad de pago.

# ORDENANZA 23



CÓDIGO: PM-02-R05

VERSIÓN: 04

VIGENTE DESDE: 06/01/2023

**Artículo 24°. Montos y Tasas de Interés.** Los montos máximos de los préstamos y la tasa de interés anual diferencial, de acuerdo con los rangos salariales, son los siguientes:

RANGOS SALARIALES EN SMMLV	VALOR MÁXIMO PARA COMPRA, COMPRA PARA MEJORA CONSTRUCCIÓN, CANCELACIÓN TOTAL DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON HIPOTECA	VALOR MÁXIMO PARA REPARACIONES
1 SMMLV hasta 2,2 SMMLV	150 SMMLV	60 SMMLV
Más de 2,2 SMMLV hasta 3,1 SMMLV	194 SMMLV	69 SMMLV
Más de 3,1 SMMLV hasta 4,0 SMMLV	237 SMMLV	77 SMMLV
Más de 4,0 SMMLV hasta 8,0 SMMLV	281 SMMLV	86 SMMLV
Mayor a 8,0 SMMLV	300 SMMLV	95 SMMLV

**Parágrafo 1°.** El valor del préstamo del beneficiario se establece en dos punto cinco por ciento (2.5%) para sus gastos notariales, rentas y de registro y se entregará una vez haya registrado la respectiva escritura pública en debida forma. En materia de impuesto de registro se aplicarán las normas que se encuentren vigentes.

**Parágrafo 2°.** Se establece una tasa de interés anual diferencial de la siguiente manera: para los niveles asistencial y técnico del 3%, para el nivel profesional del 4% y para los niveles asesor y directivo del 5%. En caso de que el IPC del año inmediatamente anterior, debidamente certificado por el DANE, sea inferior a la tasa establecida para los niveles asistencial, técnico y profesional, se aplicará de preferencia.

**Parágrafo 3°.** Para los jubilados, pensionados y trabajadores oficiales del Departamento de Antioquia la tasa de interés anual diferencial por los créditos que se otorguen será del 3% para pensiones hasta 4.0 SMMLV y para los de SMMLV mayores a 4.0 será del 4%. En caso de que el IPC del año inmediatamente anterior, debidamente certificado por el DANE, sea inferior a la tasa establecida para las pensiones hasta 4.0 SMMLV y para los de SMMLV mayores a 4.0 será del 4%, se aplicará de preferencia.

**Parágrafo 4°.** Para los trabajadores oficiales se tendrá en cuenta la cuantía mínima de ciento cincuenta (150) S.M.M.L.V, aplicando la convención colectiva, dependiendo de su capacidad de endeudamiento.

**Artículo 25°. Intereses de Mora.** Por cada mes o fracción de mes, en mora sobre las cuotas atrasadas, serán liquidados los intereses moratorios legalmente establecidos por el Gobierno Nacional, sin perjuicio de lo estipulado sobre causales de terminación del contrato.

<b>ORDENANZA</b>		 <b>ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA</b>
CÓDIGO: PM-02-R05	VERSIÓN: 04	VIGENTE DESDE: 06/01/2023

**Artículo 26°. Seguros.** El adjudicatario pagará el valor de la prima anual correspondiente a la cobertura en las pólizas de vida e incendio adquiridas por el Departamento de Antioquia, de acuerdo a las tasas que fijen las compañías de seguros en cada renovación.

El valor del seguro de vida se calculará de acuerdo al valor del préstamo y la tasa fijada por la compañía aseguradora y el valor de la prima del seguro de incendio, se calculará de acuerdo al valor comercial del inmueble y la tasa fijada por la compañía aseguradora.

El adjudicatario del Fondo de la Vivienda cada dos (2) años, como mínimo, deberá actualizar el valor comercial de su inmueble a través de un avalúo comercial, el cual enviará a la Dirección de Desarrollo del Talento Humano, con el fin de actualizar los valores en la póliza de incendio y evitar un infra seguro y que en caso de presentarse un evento no se reconozca el valor comercial por parte de la aseguradora.

**Parágrafo 1°.** El seguro de vida será por la cuantía del préstamo como mínimo y el de incendio por el valor comercial del inmueble. Será beneficiario del seguro de vida el Departamento de Antioquia, y del de incendio el beneficiario, quien con su valor procederá a la restauración o reconstrucción del inmueble, bajo la supervisión del Fondo de la Vivienda.

**Parágrafo 2°.** En caso de muerte del beneficiario del préstamo, la deuda adquirida solamente quedará cancelada cuando la compañía de seguros lo haya aceptado como asegurado y ya se le esté pagando la respectiva prima. La falta de póliza de vida por parte de dicho beneficiario, conlleva a que el cónyuge compañero o compañera permanente y/o los herederos continúen respondiendo por la obligación contraída.

**Artículo 27°. Plazo de Amortización de la Deuda de los Préstamos del Fondo de la Vivienda.** Los créditos otorgados con destino a las diferentes modalidades de que trata la presente Ordenanza, se pagarán con el sistema de amortización gradual, mediante cuota quincenal o mensual según el caso, en un plazo hasta de veinticinco (25) años para los empleados públicos, trabajadores oficiales, jubilados y pensionados, excepto para los servidores públicos de los niveles directivo y asesor, que será de quince (15) años.

Los préstamos para adecuaciones residenciales, no podrán exceder el plazo de quince (15) años para todos los beneficiarios.

**Artículo 28°. Desembolso del Crédito.** El valor del préstamo otorgado por el Fondo de la Vivienda y que regula la presente Ordenanza se pagará y entregará de la siguiente manera:

# ORDENANZA 23



CÓDIGO: PM-02-R05

VERSIÓN: 04

VIGENTE DESDE: 06/01/2023

1. Directamente a la persona o entidad vendedora, si está destinado a adquisición de vivienda. (Compra, Mejoramiento de Vivienda).
2. Si el crédito tiene por finalidad la cancelación total de obligaciones garantizadas con hipoteca, el valor se entregará al respectivo acreedor hipotecario.
3. Si el destino del préstamo es para reformas o construcción, su valor se entregará al beneficiario del préstamo.

El monto del préstamo otorgado a los beneficiarios que contempla la presente ordenanza, será entregado previo cumplimiento de requisitos para legalización y la entrega de la escritura pública de mutuo con hipoteca debidamente registrada.

**Parágrafo 1º.** El monto del préstamo será desembolsado, siempre y cuando el beneficiario continúe vinculado al momento de suscripción de la escritura que legaliza el mutuo otorgado.

**Parágrafo 2º.** En los casos contemplados en esta Ordenanza, la entrega de las sumas a cargo del Departamento de Antioquia- Fondo de la Vivienda, se hará al vendedor, acreedor o al beneficiario del préstamo, según el caso.

**Artículo 29º. Abonos a Capital.** Los beneficiarios de préstamos para vivienda, podrán en cualquier tiempo, cancelar en todo o en parte el saldo de la obligación.

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

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

**Artículo 30º. Cesantías.** En relación con las cesantías, los beneficiarios deberán autorizar ante la entidad correspondiente:

1. La congelación de las cesantías, excepto para fines educativos, hasta que se le comunique la legalización o no del préstamo. Una vez suscrito el mutuo con hipoteca, las cesantías se pignoran en porcentaje equivalente al 50% para ser abonadas al crédito anualmente.
2. Liquidación total del anticipo de las cesantías que le corresponda, cuando haya reunido los requisitos necesarios para legalizar el crédito. Si el valor conjunto del préstamo y de las cesantías liquidadas, excede la cantidad que se necesita invertir en la vivienda, se descontará del monto del crédito la parte excedente.
3. Comprometer a favor del Departamento de Antioquia - Fondo de la Vivienda el 50% de las cesantías causadas o que se causen a su favor, para abonarlo al capital u

<b>ORDENANZA</b>		 <b>ASAMBLEA</b> DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA
CÓDIGO: PM-02-R05	VERSIÓN: 04	VIGENTE DESDE: 06/01/2023

obligación principal si estuviere al día en el pago, o a la cancelación de las cuotas vencidas primeramente, y su excedente si los hubiere, a capital; para tal efecto autoriza al Fondo de la Vivienda a través del contrato de mutuo con hipoteca debidamente registrado, para que solicite cada año la liquidación parcial, y el pago de las cesantías comprometidas, se notifique de la resolución respectiva, a través del Director (a) de Desarrollo Humano, y adelante todos los trámites que se requieran para obtener el efectivo abono de dichas cesantías, lo cual le será comunicado de dicho beneficiario. El Fondo de la Vivienda presentará a la Dirección de Compensación y Sistema Pensional u oficina competente, las solicitudes respectivas anexándole únicamente el saldo de la deuda certificado por el funcionario encargado de la cartera del Fondo de la Vivienda.

4. El abono de parte de las cesantías pignoradas a favor del Departamento, en caso de liquidación definitiva por retiro o desvinculación del beneficiario del servicio Departamental, a menos que su valor exceda el monto de las obligaciones del beneficiario con el mismo Fondo, caso en el cual el abono se limitará al valor de tales obligaciones.

## **CAPÍTULO VII FACTORES DE VALORACIÓN**

**Artículo 31°. Factores de Valoración para la Adjudicación de Préstamos.** La Junta tendrá en cuenta los siguientes factores que otorgan puntaje para establecer el orden de prioridad en la adjudicación de préstamos del Fondo de la Vivienda, así:

### **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 otras modalidades tales como: Libre Nombramiento y Remoción y para Jubilados.

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

### **2. Composición familiar.**

- 2.1 Tres (3) puntos por el (la) cónyuge o compañero (a) permanente, siempre y cuando no sea cabeza de familia.
- 2.2 Tres (3) puntos por cada hijo a cargo.
- 2.3 Un (1) punto para hijos aportados o de crianza.
- 2.4 Un (1) punto cuando tiene padre o madre que viven o dependen económicamente del servidor público.

El puntaje máximo asignable por este factor, será de 22 puntos.

### **3. Ingreso salarial o pensional básico.**

- 3.1 Diez (10) puntos para aspirantes entre cero (0) hasta dos punto dos (2.2) salarios mínimos mensuales legales vigente (SMMLV).

# ORDENANZA 23



CÓDIGO: PM-02-R05

VERSIÓN: 04

VIGENTE DESDE: 06/01/2023

- 3.2 Ocho (8) puntos para aspirantes mayores de dos punto dos (2.2) hasta tres punto uno (3.1) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV).
- 3.3 Seis (6) puntos para aspirantes mayores a tres punto uno (3.1) hasta cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV).
- 3.4 Cuatro (4) puntos para aspirantes entre cuatro (4) hasta ocho puntos (8.0) salarios mínimo mensual legal vigente (SMMLV).
- 3.5 Dos (2) puntos para aspirantes con salario superior a ocho puntos (8.0) salarios mínimos mensuales legales vigente (SMMLV).

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

#### **4. Modalidad del préstamo.**

- 4.1 Cinco (5) puntos para compra de vivienda.
- 4.2 Cuatro (4) puntos para construcción de vivienda en lote o terraza.
- 4.3 Tres (3) puntos para cancelación total de las obligaciones con hipoteca.
- 4.4 Dos (2) puntos para compra para mejoramiento de la vivienda.
- 4.5 Uno (1) punto para reparaciones de la vivienda.

El puntaje máximo asignable por este factor será de 5 puntos.

#### **5. Número de veces en que ha utilizado el préstamo.**

- 5.1 Seis (6) puntos por la primera vez.
- 5.2 Dos (2) puntos por la segunda vez.

El puntaje máximo asignable por este factor, será de 6 puntos.

#### **6. Puntaje por otras condiciones.**

- 6.1 Ocho (8) puntos para los beneficiarios que acrediten estar en condiciones de discapacidad, de acuerdo con lo establecido en la ley.
- 6.2 Cinco (5) puntos, por la condición de hombre o mujer cabeza de familia
- 6.3 Tres (3) por cada hijo en situación de discapacidad.
- 6.4 Tres (3) puntos para los beneficiarios que acrediten la calidad de víctimas del conflicto, lo cual se prueba con el respectivo certificado de inclusión en el Registro Único de Víctimas (RUV).
- 6.5 Un (1) punto por otras personas a cargo diferentes al padre o la madre, a las cuales se les deba alimentos que compartan la vivienda del beneficiario del crédito, máximo hasta tres (3) puntos

El puntaje máximo asignable por este factor, será de 30 puntos.

#### **7. Tiempo de servicio:**

- 7.1 Un (1) punto por cada cinco (5) años de servicio

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

<b>ORDENANZA</b>		 <b>ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA</b>
CÓDIGO: PM-02-R05	VERSIÓN: 04	VIGENTE DESDE: 06/01/2023

## **CAPÍTULO VIII DISTRIBUCIÓN DEL PRESUPUESTO**

**Artículo 32º. Distribución del Presupuesto.** Para la distribución de los valores disponibles en el presupuesto de cada adjudicación de préstamos, se tomarán los siguientes porcentajes:

1. Para empleados públicos y pensionados por Jubilación o Invalidez: el ochenta por ciento (80%), de éste se distribuirá en porcentajes, así:
  - 1.1. Un tres por ciento (3%) para casos de destrucción de vivienda, amenaza de ruina, desastre natural y/o alteración del orden público, previo concepto técnico emitido por el funcionario competente, la fiscalía y avalado por la Dirección Desarrollo del Talento Humano; embargo inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria, siempre y cuando provenga del incumplimiento de las obligaciones que se contraigan al momento de la adquisición o construcción de su única vivienda, previo estudio socioeconómico y debidamente analizado por la Junta del Fondo de la Vivienda.
  - 1.2. Un dos (2%) por ciento, para empleados que se les adjudique vivienda por parte de los Fondos de Vivienda de Interés Social (FOVIS). Cajas de Compensación Familiar, entidades públicas o privadas que participen en los programas de vivienda de interés social, siempre que los funcionarios sean beneficiarios del subsidio.
  - 1.3. Un quince por ciento (15%) para pensionados y jubilados.
  - 1.4. El ochenta por ciento (80%) restante será para empleados públicos.
  
2. Para Trabajadores Oficiales del Departamento de Antioquia, el veinte (20%).
  - 2.1 Un tres por ciento (3%) para casos de destrucción de vivienda, amenaza de ruina, desastre natural y/o alteración del orden público, previo concepto técnico emitido por el funcionario competente, la fiscalía y avalado por la Dirección Desarrollo del Talento Humano; embargo inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria, siempre y cuando provenga del incumplimiento de las obligaciones que se contraigan al momento de la adquisición o construcción de su única vivienda, previo estudio socioeconómico y debidamente analizado por la Junta del Fondo de la Vivienda.
  - 2.2 Un dos (2%) por ciento, para trabajadores oficiales que se les adjudique vivienda por parte de los Fondos de Vivienda de Interés Social (FOVIS). Cajas de Compensación Familiar, entidades públicas o privadas que participen en los programas de vivienda de interés social, siempre que los funcionarios sean beneficiarios del subsidio.
  - 2.3 El noventa y cinco por ciento (95%) restante, será para los trabajadores oficiales vinculados por contrato de trabajo.

**Parágrafo 1º.** Cuando los recursos de los ítems 1.1 y 1.2 del numeral 1 no se utilicen, éstos se sumarán al porcentaje destinado para los empleados públicos. Igual situación

<b>ORDENANZA 23</b>		 <b>ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA</b>
CÓDIGO: PM-02-R05	VERSIÓN: 04	VIGENTE DESDE: 06/01/2023

ocurre con los recursos que no se empleen para los trabajadores oficiales, los cuales podrán ser adicionados para los empleados públicos.

**Parágrafo 2º.** En los casos de los ítems 2.1 y 2.2 del numeral 2, no se someterán al procedimiento establecido para la adjudicación ordinaria; dado que son considerados préstamos de casos especiales.

**Parágrafo 3º.** Si después de estudiadas y aprobadas todas las solicitudes de préstamo, a alguno de los porcentajes en que se distribuyó el presupuesto disponible para adjudicación, le hiciera falta recursos para atender la demanda de crédito, se podrá trasladar los remanentes de los otros porcentajes sin importar a que beneficiarios o destinación que estuvieren asignados.

**Artículo 33º. Distribución del Presupuesto según Modalidad del Crédito.** De acuerdo con las modalidades del Fondo de la Vivienda, los porcentajes de distribución del presupuesto para cada uno de estos serán los siguientes:

1. **Compra, compra para mejoramiento y construcción:** Un 65% de la adjudicación. De este porcentaje se distribuirá el 15 % para la modalidad de Construcción.
2. **Cancelación total de las obligaciones garantizadas con hipoteca:** Un 20%, de la adjudicación.
3. **Para adecuaciones de la única residencia:** Un 15% de la adjudicación.

**Artículo 34º.** Los recursos necesarios para la adjudicación de los empleados públicos o trabajadores oficiales, de la Secretaría Seccional de Salud y Protección Social de Antioquia, serán provistos por dicho organismo, y previo a la adjudicación se expedirán los respectivos certificados de disponibilidad presupuestal y demás actos relacionados con el gasto de acuerdo al Estatuto Orgánico del Presupuesto.

**Artículo 35º.** Los recursos que actualmente tiene la Secretaría Seccional de Salud y Protección Social de Antioquia u organismo que lo reemplace, y los recaudos que por concepto de cartera del mismo Fondo se realicen, se destinarán para la adjudicación de préstamos para vivienda de los servidores públicos, trabajadores oficiales y jubilados de dicha Secretaría.

## **CAPÍTULO IX REQUISITOS PARA ASPIRAR A LOS PRÉSTAMOS**

**Artículo 36º. Requisitos para Aspirar a los Préstamos.** Los aspirantes a los préstamos del Fondo deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Estar vinculado al Departamento de Antioquia, sector central y a los establecimientos públicos del orden departamental, por un lapso de dos (2) años de manera continua o discontinua para todos los beneficiarios, al momento de presentar la solicitud.

<b>ORDENANZA</b>		 <b>ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA</b>
CÓDIGO: PM-02-R05	VERSIÓN: 04	VIGENTE DESDE: 06/01/2023

2. Para los pensionados o jubilados del sector central, cuando ésta mesada le sea pagada directamente por esta entidad, o la administradora de pensiones de Antioquia correspondiente, en su valor total, o en cuota parte, por no menos de diez (10) años de servicio al Departamento de Antioquia laborados dentro de los últimos quince (15) años anteriores a la fecha de pensión o jubilación, siempre y cuando se jubile estando al servicio del Departamento de Antioquia.
3. Tener capacidad económica para cumplir con las obligaciones que adquieran con el Fondo de la Vivienda. Dicha capacidad deberá tenerse al momento de la legalización del crédito, y se demuestra con el comprobante de pago mensual. En todo caso, es necesario que en su el comprobante se evidencie que cuenta con un salario mínimo legal vigente, después de las deducciones, incluidos la posible cuota del Fondo.

En relación con los jubilados y pensionados, frente a la capacidad económica, les deberá quedar el 50% de la mesada pensional, después de deducciones, incluyendo la correspondiente cuota al Fondo de la Vivienda

4. No ser propietario de otra vivienda (el beneficiario, su cónyuge o compañero (a) permanente), ni tener otros inmuebles, rural o urbano en el país que tengan vocación para ser habitados.

Se exceptúa de la restricción, las siguientes situaciones:

- 4.1 Cuando el beneficiario, o cónyuge o compañero (a) permanente, sean propietarios, cuyo derecho real de dominio se encuentre circunscrito en un porcentaje no mayor al cincuenta (50%) por ciento sobre un (1) bien; o cuando la sumatoria porcentual del derecho real de dominio que se ejerza sobre varios inmuebles no supere el cincuenta (50%) por ciento.
- 4.2 Cuando se ejerza propiedad sobre lotes ubicados en cementerios, osarios o parqueadero ubicado en propiedad horizontal de vivienda.
- 4.3 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, no le quede a ninguno de los dos, una propiedad superior al cincuenta (50%) por ciento.
- 4.4 Que el derecho real de dominio sobre bienes inmuebles, sea fruto de una sucesión, en cuyo caso el porcentaje de participación en uno o varios inmuebles, no puede ser superior al cincuenta (50%) por ciento.
- 4.5 Cuando el titular del derecho real de dominio recaiga sobre el cónyuge, o el compañero(a) permanente del beneficiario y dicha propiedad con una destinación diferente a vivienda, se origine en una sucesión por causa de muerte.
- 4.6 Que el derecho real de dominio sobre bienes inmuebles, sea fruto de liquidación de sociedad conyugal o liquidación de sociedad patrimonial

# ORDENANZA 23



CÓDIGO: PM-02-R05

VERSIÓN: 04

VIGENTE DESDE: 06/01/2023

entre compañeros permanentes, en cuyo caso el porcentaje de participación en uno o varios inmuebles no puede ser superior al cincuenta (50%) por ciento.

4.7 Cuando el beneficiario, o cónyuge o compañero (a) permanente, sean propietarios, de un lote que tenga afectación ambiental y cuente con restricción para ser construir o ser habitado, será necesario que el beneficiario acredite esta situación mediante un certificado expedido por la autoridad ambiental competente en la materia.

5. Cumplir las fechas establecidas en el cronograma que para el efecto fije la junta, salvo autorización expresa por parte de ésta y los casos especiales definidos.
6. Tener actualizada la hoja de vida en el SIGEP.
7. Para que un jubilado o pensionado pueda aspirar a los préstamos del Fondo de la Vivienda y tenga 75 o más años cumplidos, deberán contar con codeudor que avale el crédito respectivo, a cuyo cargo estén las pólizas de seguro de vida contratadas por el Departamento de Antioquia.

**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 adjudicación; para el efecto, la Dirección 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 37°. Número de Postulaciones.** Los beneficiarios del Fondo de la Vivienda solo pueden aspirar a ser favorecidos a un al máximo de tres (3) préstamos en cualquiera de las modalidades que contemple esta Ordenanza.

Se exceptúan los Trabajadores Oficiales, ya que lo regulan los acuerdos de la Convención Colectiva, la cual autoriza un cuarto (4) préstamo.

**Artículo 38°. Documentos para la postulación.** Se deberán aportar los documentos que a continuación se relacionan:

1. Solicitud conforme formato de préstamo establecido por el Fondo de la Vivienda, dentro del cronograma.
2. Registros Civiles de los hijos menores de edad que figuren en la solicitud.
3. Certificado de la universidad o institución de educación superior que demuestre que los hijos mayores de 18 años estudian.
4. Certificado de incapacidad del médico tratante e historia clínica, de los hijos, hermanos y familiares que dependan económicamente o se les deba alimentos.
5. Declaración que acredite que los padres dependen económicamente del servidor público y la constancia de tenerlos afiliados a la EPS o al SISBEN. Quedan excluidos los padres que se encuentren jubilados
6. Presentar registro civil de matrimonio, cuando son casados.

<b>ORDENANZA</b>		 <b>ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA</b>
CÓDIGO: PM-02-R05	VERSIÓN: 04	VIGENTE DESDE: 06/01/2023

7. Declaración juramentada de dos (2) testigos donde conste la convivencia del beneficiario con su compañero (a) permanente.
8. Certificados de Índice de No Propiedad, donde conste que ni el beneficiario del préstamo, ni su cónyuge o compañero o compañera permanente de manera individual o conjunta son propietarios de algún inmueble rural o urbano.
9. Últimos dos (2) comprobantes de pago.
10. Certificación de tiempo de servicio.
11. Certificado de tradición y libertad vigente, con no más de 30 días de Expedición, cuando sea el caso.
12. Fotocopia de cada una de las escrituras referidas al inmueble, que figuran en el certificado de libertad.
13. Acreditar la condición de hombre o mujer cabeza de familia, cuando sea el caso.
14. Copia de la cédula de ciudadanía del servidor público.
15. Copia de la resolución de la pensión o jubilación del sector central.
16. Certificado de REDAM.

El Fondo de la Vivienda podrá verificar los numerales 4), 5), 7), y 11) mediante visitas domiciliarias en cualquier momento.

## **CAPÍTULO X ADJUDICACIÓN, LEGALIZACIÓN DEL CRÉDITO Y CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE MUTUO CON HIPOTECA**

**Artículo 39°. Adjudicación.** La junta del Fondo de la Vivienda, deberá realizar como mínimo una (1) adjudicación dentro de la respectiva anualidad.

Para efectos de cada adjudicación, se ordenarán todas las solicitudes según el puntaje obtenido y de acuerdo con la modalidad (compra, compra para mejoramiento, o para adecuaciones, cancelación total de las obligaciones garantizadas con hipoteca, construcción y reformas). Se otorgarán los préstamos en estricto orden descendente de puntajes, siempre y cuando reúna los requisitos fijados en la presente Ordenanza.

Se otorgarán los préstamos en estricto orden descendente de puntajes, siempre y cuando reúnan los requisitos fijados en el artículo 36° de la presente Ordenanza y se cuente con el presupuesto suficiente para cubrir las diferentes necesidades.

**Artículo 40°. Criterios de desempate.** Cuando se presente igualdad de puntos entre dos o más beneficiarios del programa del Fondo de la Vivienda, en la lista quedará en primer orden quien se encuentre en condiciones de discapacidad de acuerdo con la ley; si persiste el empate se beneficiará a quien tenga derechos de carrera administrativa; si persiste el empate se preferirá a quien acredite mayor tiempo de servicio con el Departamento; si persistiere el empate se preferirá a quien tenga mayor puntaje en el factor de composición familiar y personas a cargo, si continúa éste, será dirimido en favor de quien haya obtenido mayor número de puntos en el ingreso salarial; si persiste el empate se preferirá a quien haya ejercido el derecho al voto, en la votación

# ORDENANZA 23



CÓDIGO: PM-02-R05

VERSIÓN: 04

VIGENTE DESDE: 06/01/2023

inmediatamente anterior a la respectiva adjudicación, si persistiere el empate, se escogerá al de mayor puntaje en la evaluación de desempeño, cuando ello aplique, si persiste el empate, deberá sortearse mediante balotas.

**Artículo 41°. Publicación de adjudicados.** La publicación de la lista de Adjudicados se hará por una sola vez en las carteleras del segundo piso de la Gobernación de Antioquia; los beneficiarios serán notificados por vía de correo electrónico, cuando así lo consienta de manera expresa el aspirante al préstamo; en el evento de no existir dicho consentimiento, se notificarán en los términos en los que lo anuncian las Leyes 1437 de 2011 y 2080 de 2021.

**Artículo 42°. Notificación.** Una vez efectuada la reunión de adjudicación, al servidor público o pensionado que saliere favorecido con el crédito, se le notificará por correo electrónico o personalmente.

La sola notificación no significa que efectivamente se va realizar la legalización del préstamo autorizado por la Junta del Fondo de la Vivienda, toda vez que para esto requiere del cumplimiento previo de los requisitos que exige la presente Ordenanza.

**Parágrafo.** Los servidores públicos y los jubilados o pensionados que salieren favorecidos podrán renunciar al préstamo sin ser sancionados, siempre que el oficio de renuncia sea presentado con quince (15) días de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo concedido para legalizar.

**Artículo 43°.** El beneficiario del préstamo tendrá un plazo máximo de tres (3) meses para realizar los trámites de notaría, rentas y registro de la escritura pública, contados a partir de la fecha de entrega por parte del Fondo de Vivienda de los documentos requeridos para dicha tramitación. Quien incumpla este plazo, no podrá continuar con la legalización de dichos préstamos y obtendrá la sanción consagrada en este artículo para la no utilización del mismo, salvo casos especiales y por causas no imputables al beneficiario, autorizados por la Junta del Fondo de la Vivienda.

**Artículo 44°. Requisitos generales para la legalización según la modalidad.** Son requisitos según la modalidad, los siguientes:

## PARA COMPRA DE VIVIENDA

1. Certificado de Índice de No Propiedad: Este certificado deberá actualizarse si ha pasado un (1) mes desde la expedición del entregado para la postulación.
2. Una copia de las escrituras del inmueble.
3. Fotocopia de cada una de las escrituras referidas al inmueble objeto del contrato, que figuran en el Certificado de Tradición y Libertad.
4. Contrato de promesa de compraventa.
5. Cédula de la persona con quien celebre el contrato

<b>ORDENANZA</b>		 <b>ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA</b>
CÓDIGO: PM-02-R05	VERSIÓN: 04	VIGENTE DESDE: 06/01/2023

6. Certificado de REDAM de la persona con quien celebre el contrato, siempre y cuando sea una persona natural y del beneficiario si ha perdido vigencia según la norma que lo regula.
7. Últimos dos (2) el comprobante de pago actualizadas.
8. Certificado del saldo de cesantías.
9. Informe de la Inspección ocular del inmueble
10. Notificación del préstamo y de la prórroga, si es del caso

#### **COMPRA PARA MEJORAMIENTO DE VIVIENDA.**

1. Certificado de Tradición y Libertad relativo al o los inmuebles que va a vender (mejorar) (apartamento, parqueadero y cuarto útil). Este certificado deberá actualizarse si ha pasado un (1) mes desde la expedición del entregado para la postulación.
2. Certificado de tradición y libertad, relativo al o los inmuebles que va a comprar (apartamento, parqueadero y cuarto útil) y no debe tener más de un mes de expedición.
3. Certificado de índice de no propiedad: este certificado deberá actualizarse si ha pasado un (1) mes desde la expedición del entregado para la postulación.
4. Fotocopia de cada una de las escrituras referidas al inmueble objeto de compra, que figuran en el certificado de tradición y libertad.
5. Contrato de promesa de compraventa.
6. Fotocopia de la cédula del comprador (es) y/o Certificado de existencia y representación legal con la copia de la cedula del representante legal
7. Certificado del REDAM: del vendedor (es); siempre y cuando sea una persona natural y del beneficiario si ha perdido vigencia según la norma que lo regula.
8. Fotocopia de los dos (2) últimos comprobantes de pago actualizados.
9. Certificado del saldo de cesantías.
10. Informe de la Inspección ocular del inmueble
11. Notificación del préstamo y de la prórroga, si es del caso

#### **PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA.**

1. Fotocopia de la licencia de construcción.
2. Una copia de las escrituras del inmueble.
3. Copia de los planos: completos de la vivienda a construir, debidamente aprobados por la entidad correspondiente. Con los permisos de construcción, de la autoridad competente.
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, en el lugar donde no hubiere aquellos profesionales; circunstancia esta que se acredita con un certificado otorgado por la primera autoridad de dicho municipio, distrito; se debe de anexar el presupuesto de obra debidamente especificado.

# ORDENANZA 23



CÓDIGO: PM-02-R05

VERSIÓN: 04

VIGENTE DESDE: 06/01/2023

5. Una (1) copia de cada una de las escrituras del lote o terraza: en que se piensa construir y que figuren en el certificado de tradición y libertad.
6. Certificado de índice de no propietario: este certificado deberá actualizarse si ha pasado un (1) mes desde la expedición del entregado para la postulación.
7. Certificado del REDAM: del contratista; siempre y cuando sea una persona natural y del beneficiario si ha perdido vigencia según la norma que lo regula.
8. Fotocopia de los dos (2) últimos comprobantes de pago actualizados.
9. Certificado del saldo de cesantías.
10. Informe de la Inspección ocular del inmueble
11. Notificación del préstamo y de la prórroga, si es del caso

## **PARA LA CANCELACIÓN TOTAL DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON HIPOTECA.**

1. Copia de la escritura pública registrada mediante la cual se constituyó la hipoteca que se pretende cancelar.
2. Una copia de las escrituras del inmueble.
3. Certificado del proveedor hipotecario en el que se especifique el saldo de la deuda al momento de entregar la documentación en el fondo.
4. Certificado de índice de no propietario, este certificado deberá actualizarse si ha pasado un (1) mes desde la expedición del entregado para la postulación.
5. Fotocopia de los dos (2) últimos el comprobantes de pago actualizados.
6. Certificado del saldo de cesantías.
7. Informe de la Inspección ocular del inmueble
8. Notificación del préstamo y de la prórroga, si es del caso

## **PARA REPARACIONES O ADECUACIONES QUE REQUIERA LA ÚNICA VIVIENDA DEL BENEFICIARIO O SU CÓNYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE.**

1. Certificado de tradición y libertad relativa al inmueble que va a reparar o donde realizará las adecuaciones, el cual no debe tener más de un (1) mes de expedición.
2. 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, en el lugar donde no hubiere aquellos profesionales; circunstancia esta que se acredita con un certificado otorgado por la primera autoridad de dicho municipio, distrito; se debe de anexar el presupuesto de obra debidamente especificado.
3. Dos (2) copias de la tarjeta profesional del ingeniero, arquitecto o tecnólogo que va a ejecutar la obra.
4. Una copia de las escrituras del inmueble en la que piensa hacer las reparaciones y/o adecuaciones.
5. Certificado de índice de no propiedad: estos certificados no deberán tener más de un (1) mes de expedición.
6. Certificado del REDAM del contratista; siempre y cuando sea una persona natural y del beneficiario si ha perdido vigencia según la norma que lo regula.

<b>ORDENANZA</b>		 <b>ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA</b>
CÓDIGO: PM-02-R05	VERSIÓN: 04	VIGENTE DESDE: 06/01/2023

7. Fotocopia de los dos (2) últimos comprobantes de pago actualizados.
8. Certificado del saldo de cesantías.
9. Informe de la Inspección ocular del inmueble
10. Notificación del préstamo y de la prórroga, si es del caso

**Parágrafo.** El Director de Desarrollo del Talento Humano u organismo que lo reemplace, informará al beneficiario del crédito, cuáles de estos requisitos debe anexar en original y copia, para cumplir con los trámites ante la notaría o la Secretaría de Hacienda.

**Artículo 45°. Inspección Ocular y Avalúo.** La visita ocular del inmueble debe solicitarse personalmente en las oficinas del Fondo de la Vivienda, se debe diligenciar el formato correspondiente según lo establecido en el Sistema Integrado de Gestión, adjuntar certificado de tradición y libertad.

Cuando se requiera, según la modalidad del crédito, la realización de la inspección ocular y/o del avalúo, éste deberá realizarse preferiblemente por un funcionario del equipo de apoyo o de la Dirección Desarrollo del Talento Humano que cuente con el Registro Abierto de Avaluadores (RAA); en caso contrario, se podrá contar con el apoyo de otras secretarías que cuenten con el personal competente para ello.

**Artículo 46°.** Son obligaciones de los Adjudicatarios, las siguientes

1. Constituir a favor del Departamento- Fondo de la Vivienda, la hipoteca o garantía que le sea exigida.
2. Abonar quincenal y/o mensualmente las cuotas de amortización, los intereses correspondientes y las primas de seguro, según se trate de personal vinculado o desvinculado respectivamente y autorizar al pagador para que se le retenga del salario y/o pensión éstos valores con destino al Fondo de la Vivienda.
3. El beneficiario una vez cancelado el crédito deberá solicitar al Fondo de la Vivienda iniciar el trámite para la cancelación de hipoteca.
4. Es responsabilidad del beneficiario, lo establecido en el mutuo con respecto al crédito para construcción, de hacer la declaración del edificio en sitio propio, con un plazo máximo de tres meses contados a partir de la entrega del segundo (2°) desembolso.
5. Acreditar la condición de discapacidad, condición de madre o padre cabeza de familia, hijos aportados o de crianza, condición de víctima, la destrucción de la vivienda

**Artículo 47°.** Los beneficiarios del Fondo de la Vivienda que hayan salido favorecidos con préstamo tendrán un plazo de seis (6) meses para cumplir los requisitos exigidos en esta Ordenanza para iniciar el trámite de legalización del préstamo adjudicado, contados a partir de la fecha en que se haya publicado la lista definitiva de los favorecidos.

# ORDENANZA 23



CÓDIGO: PM-02-R05

VERSIÓN: 04

VIGENTE DESDE: 06/01/2023

Este plazo podrá ser prorrogado por el Director Desarrollo del Talento Humano del Departamento de Antioquia hasta por tres (3) meses más por una sola vez, en los casos de compra para mejoramiento de vivienda y compra sobre planos, previa solicitud antes del vencimiento del término inicial.

Quien incumpla el plazo concedido para la legalización del crédito, no podrá continuar con la legalización de dicho préstamo y obtendrá la sanción consagrada en esta ordenanza.

**Artículo 48°. Constitución de Hipoteca.** El beneficiario del crédito dentro del contrato de mutuo como garantía del crédito, deberá constituir a favor del Departamento de Antioquia - Fondo de la Vivienda, hipoteca de primer grado.

**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 Departamento de Antioquia - Fondo de la Vivienda, otros gravámenes sin la previa autorización de la Junta del Fondo de la Vivienda.

**Parágrafo 3°.** Ningún adjudicatario podrá adquirir la vivienda que fue de su propiedad, compañera o cónyuge.

**Artículo 49°. Afectación a Vivienda Familiar.** Es una protección jurídica del bien inmueble destinado a la habitación de la familia. Procede cuando el adquirente del inmueble es de estado civil casado, o, siendo soltero, se encuentra en unión marital de hecho.

**Parágrafo.** Cuando la vivienda que se va adquirir está afectada a patrimonio de familia o afectación a vivienda familiar al momento de legalizar el préstamo, éste deberá cancelarse para poder otorgar la garantía hipotecaria a favor del Departamento de Antioquia - Fondo de la Vivienda. Salvo las excepciones legales.

**Artículo 50°. Condición Resolutoria.** Será obligación del beneficiario del crédito renunciar a la condición resolutoria, la cual deberá constar en el respectivo título de adquisición, siempre y cuando las normas civiles y comerciales así lo permitan.

**Artículo 51°. Causales de Terminación del Contrato de Mutuo.** Son causales de incumplimiento de las obligaciones a cargo del beneficiario las siguientes:

1. La no ocupación de la vivienda por el adjudicatario, sin previa autorización de la Junta del Fondo de la Vivienda debidamente justificada.
2. La mora en el pago de las cuotas correspondiente a tres (3) meses, excepto casos especiales debidamente comprobados y autorizados por la Junta del Fondo de la Vivienda.

<b>ORDENANZA</b>		 <b>ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA</b>
CÓDIGO: PM-02-R05	VERSIÓN: 04	VIGENTE DESDE: 06/01/2023

3. Falsedad de los documentos y datos aportados por el beneficiario y que sirvieron de fundamento para la adjudicación y perfeccionamiento del préstamo.
4. Si el (los) inmueble (s) hipotecado (s) es (son) perseguido (s) en todo o en parte por un tercero en ejercicio de cualquier acción legal.
5. Si el (los) inmueble (s) mismo (s) sufre desmejora (n) o sufre (n) deprecio tales que no llegue (n) a ser garantía suficiente del crédito a juicio de un perito que designe el Fondo de la Vivienda.
6. 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.
7. El constituir hipoteca de segundo grado sobre el inmueble objeto del crédito sin la previa autorización de la Junta.

**Parágrafo.** El beneficiario del crédito que constituya otros gravámenes sobre la vivienda hipotecada a favor del Departamento de Antioquia- Fondo de la Vivienda, incurre en incumplimiento de las condiciones del crédito y será causal de terminación del contrato de mutuo y se hará acreedor a que se haga efectiva la cláusula aceleratoria contemplada en el mutuo con hipoteca y estipulada en la escritura pública que presta mérito ejecutivo a favor del Departamento.

## **CAPÍTULO XI SUBSIDIO DE VIVIENDA**

**Artículo 52°.** Cuando a consecuencia de un accidente de trabajo, sobrevenga la muerte de un empleado, o trabajador oficial, el Fondo de la Vivienda subsidiará exclusivamente la adquisición o construcción de vivienda del cónyuge o del compañero (a) permanente y sus hijos menores de 18 años, con la suma de ochenta (80) salarios mínimos legales mensuales vigentes, acreditando la no propiedad de algún otro inmueble rural o urbano, derechos en inmuebles, o que hayan sido víctimas de desastres naturales o por alteración de orden público, y además que su patrimonio no exceda de cuarenta (40) salarios mínimos legales mensuales vigentes, sin que en esta suma se incluyan las prestaciones sociales causadas a favor del servidor por el Departamento de Antioquia, ni los derechos sobre inmuebles. La inversión se hará bajo la vigilancia del Fondo de la Vivienda. Siempre que el subsidio cubra el valor total de la vivienda, sobre éste se deberá constituir patrimonio de familia inembargable.

## **CAPÍTULO XII ACREDITACIONES Y DEFINICIONES**

**Artículo 53°.** Entiéndase por amenaza de ruina y/o destrucción de vivienda, el peligro inminente de caerse o destruirse un inmueble y los recursos se destinarán únicamente para detener el agente que produce el deterioro. Si el daño afecta estructuralmente la construcción, no se podrá realizar préstamo, salvo que un ingeniero civil de la Secretaría de Infraestructura Física u organismo que lo reemplace, certifique que se puede repotenciar la estructura.

# ORDENANZA 23



CÓDIGO: PM-02-R05

VERSIÓN: 04

VIGENTE DESDE: 06/01/2023

**Artículo 54°.** La calidad de los hijos de crianza se deberá acreditar mediante declaración extra proceso, adjuntando el respectivo certificado de las entidades de seguridad social en salud, donde consten como beneficiarios. 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 permanentes provenientes de una relación diferente.

**Artículo 55°.** La calidad de personas a cargo, a las cuales se les deban alimentos, de acuerdo con la ley civil, se acredita mediante la sentencia donde conste la tutela, curatela, o la calidad de guardador. En caso de que se carezca de ella, se hará por medio de declaración extra proceso ante Notario Público, emitida por la persona beneficiada, en caso que esté tenga una discapacidad que le impida tal declaración, deberá realizarse por parte de la persona que está a cargo, y adjuntando certificado o declaratoria judicial de dicha situación, además de anexar copia del documento de identidad.

**Artículo 56°.** La condición de padre o madre cabeza de familia se acredita probando las calidades exigidas por la ley y la jurisprudencia. En todo caso, se debe demostrar como mínimo las siguientes condiciones:

1. Que se tenga a cargo la responsabilidad de hijos menores o de otras personas incapacitadas para trabajar.
2. Que esa responsabilidad sea de carácter permanente.
3. Que aquella se sustraiga del cumplimiento de sus obligaciones.
4. Que la pareja no asuma la responsabilidad que le corresponde y ello obedezca a un motivo verdaderamente poderoso como la incapacidad física, sensorial, síquica o mental o, como es obvio, la muerte.
5. Que haya una deficiencia sustancial de ayuda de los demás miembros de la familia, lo cual significa la responsabilidad solitaria para sostener el hogar.

**Artículo 57°.** Para los efectos de la presente ordenanza se entiende por grupo familiar:

1. Hijos (as) menores de 18 años o mayores siempre y cuando dependan económicamente del beneficiario (a), previa comprobación de dicha situación.
2. Cónyuge o compañero (a) permanente.

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

**Artículo 58°.** Para acreditar una condición de discapacidad, el beneficiario deberá aportar la correspondiente certificación médica expedida por la entidad promotora de salud, entidad adaptada, administradora de regímenes especial o de excepción, o dictamen de pérdida de capacidad laboral y determinación de la invalidez expedida por las Juntas Nacional o Regional de Calificación de Invalidez.

<b>ORDENANZA</b>		 <b>ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA</b>
CÓDIGO: PM-02-R05	VERSIÓN: 04	VIGENTE DESDE: 06/01/2023

**Artículo 59°.** En el marco de esta Ordenanza se entiende por cláusula aceleratoria de pago, el derecho que se le otorga al Departamento de Antioquia – Fondo de la Vivienda de declarar vencida anticipadamente la totalidad de la obligación. En este caso se extingue el plazo convenido, debido a la mora del deudor, y se hacen exigibles de inmediato las cuotas pendientes.

### **CAPÍTULO XIII DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 60°.** Las viviendas adquiridas con financiación del Departamento de Antioquia - Fondo de la Vivienda, serán dedicadas exclusivamente para habitación del adjudicatario y del núcleo familiar y no podrán ser dadas en arrendamiento ni enajenadas sin previa autorización de la Junta del Fondo de la Vivienda, la cual le será concedida atendidas las razones que la justifiquen.

**Artículo 61°.** Cuando se presente solicitud por dos (2) veces y no se haga uso del préstamo, no podrán hacerlo nuevamente hasta después de tres (3) años del vencimiento de la última prórroga o de la fecha de radicación del oficio de la renuncia al préstamo.

**Artículo 62°.** 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.

Cuando un servidor de carrera administrativa le sea otorgada una comisión para desempeñar un empleo de libre nombramiento y remoción en otra entidad, diferente al Departamento sector central, no tendrá derecho a ser beneficiario del fondo de la vivienda.

**Artículo 63°.** Cuando se trate de cónyuges o compañeros permanentes vinculados al departamento de Antioquia o pensionados y ambos resultaren favorecidos con créditos, podrán hacerlo efectivo simultáneamente para invertirlo en un solo inmueble, salvo que hayan disuelto y liquidado la sociedad conyugal o marital de hecho.

**Artículo 64°.** Para los beneficiarios que pierdan la calidad de empleados públicos o trabajadores oficiales, la tasa de interés anual diferencial será la estipulada en esta ordenanza.

**Artículo 65°.** Cuando los préstamos sean para cancelación total de las obligaciones garantizadas con hipoteca o reparación de inmueble de propiedad del compañero o compañera del beneficiario, dichos compañeros deberán tener mínimo una convivencia de dos (2) años.

# ORDENANZA



CÓDIGO: PM-02-R05

VERSIÓN: 04

VIGENTE DESDE: 06/01/2023

**Artículo 66°.** 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 compra, compra para mejoramiento, construcción de vivienda en lote o terraza, cancelación total de las obligaciones garantizadas con hipoteca y adecuaciones de la única residencia de la cual es propietario, autorizan al Fondo de la Vivienda para que el valor del inmueble sea por el cien por ciento (100%) del préstamo concedido.

**Artículo 67°.** En los préstamos para cancelación total de las obligaciones garantizadas con hipoteca, el beneficiario podrá utilizar el excedente que le quedare, cuando no requiera la utilización del total del derecho, para ser utilizado en adecuaciones de su única residencia del (la) cónyuge o compañero (a) permanente, siempre y cuando no supere el monto máximo establecido para dicha modalidad, previo el lleno de los requisitos que establece esta ordenanza.

**Artículo 68°.** Los deudores del Fondo de la Vivienda que estén cancelando crédito concedido para compra, podrán acceder al préstamo en la modalidad de adecuación de la vivienda, cuando hayan cancelado el 30% de la deuda si son jubilados, y el 40% si son empleados o trabajadores oficiales y que el beneficiario del crédito lleve un mínimo de cinco (5) años de haberse legalizado dicho crédito, si el propósito de la enajenación es solicitar otro préstamo.

**Artículo 69°.** Los contratos que se requieran para la ejecución de los programas del Fondo de la Vivienda se sujetarán para su celebración a las normas vigentes en la materia.

**Artículo 70°. Liquidación del crédito:** Se hará proyectada al plazo máximo establecido en esta Ordenanza. Desde la primera cuota se hará amortización a capital. Los intereses se aplicarán desde la fecha de legalización del préstamo con base en los montos y tasas que se fijan en el artículo 24 de esta Ordenanza. Las cuotas se reliquidarán cada año, con una tasa de interés anual diferencial de la siguiente manera: para los niveles asistenciales y técnicos del 3%, para los profesionales del 4% y para los asesores y directivos del 5%. Para los jubilados, pensionados y trabajadores oficiales del Departamento de Antioquia la tasa de interés anual diferencial por los créditos que se otorguen será del 3% para pensiones hasta 4.0 SMMLV y para los de SMMLV mayores a 4.0 será del 4%.

En caso de que el IPC del año inmediatamente anterior, debidamente certificado por el DANE, sea inferior a la tasa establecida para los servidores públicos de los niveles asistencial, técnico y profesional se aplicará de preferencia. Igualmente, esto será aplicado a los pensionados y jubilados del Departamento de Antioquia.

**Artículo 71°.** 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

<b>ORDENANZA</b>		 <b>ASAMBLEA</b> DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA
CÓDIGO: PM-02-R05	VERSIÓN: 04	VIGENTE DESDE: 06/01/2023

restitución inmediata de los recursos girados y se traslada el caso a quien corresponda para la realización de las investigaciones y sanciones respectivas.

**Artículo 72°.** Las declaraciones de que trata esta ordenanza, se entienden realizadas bajo la gravedad del juramento.

**Artículo 73°.** Todos los actos administrativos, que profiera la junta del Fondo de la Vivienda, serán objeto sólo del recurso de reposición que deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación.

**Artículo 74°.** La notificación de los actos administrativos de contenido particular y los actos de trámite, serán notificados por vía de correo electrónico, cuando así lo autorice de manera expresa el beneficiario, adjudicatario, deudor o peticionario, según el caso; en el evento de no existir dicho consentimiento, se notificarán en los términos en los que lo anuncian las Leyes 1437 de 2011 y 2080 de 2021.

## TÍTULO II DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y VIGENCIA

**Artículo Transitorio 1°.** Los nombres de los organismos o dependencias que se mencionan en esta ordenanza, por efecto de la modernización que se adelante en ejercicio de las facultades concedidas por la Asamblea de Antioquia en la Ordenanza No. 01 de 2024, se entenderán sustituidos por aquellos que asuman las mismas funciones y/o equivalentes.

**Artículo Transitorio 2°.** Los empleados con nombramiento provisional que, por motivos del Concurso de méritos programado por la Comisión Nacional del Servicio Civil "Antioquia 3", tengan deudas con el Departamento de Antioquia - Fondo de la Vivienda, y no queden seleccionados en la convocatoria, se les dará un período de gracia de seis (6) meses, siempre y cuando hayan realizado abonos del 100% de sus cesantías y/o abonos extraordinarios, de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza al Fondo de la Vivienda durante mínimo tres (3) años en diferentes períodos que estuvo laborando en la Gobernación.

**Artículo Transitorio 3°.** Los beneficiarios que resultaron sancionados en la adjudicación del año 2023, por motivo de no encontrar un inmueble que se adecuada al monto del crédito asignado a su rango salarial, les será levantada la sanción para participar en la adjudicación del año 2024, teniendo en cuenta el principio de favorabilidad.

**Artículo 75°.** Concordancia. Para todos los efectos jurídicos y administrativos y en relación con los niveles jerárquicos de empleos decretados en esta ordenanza, se aplicará lo contemplado en el Decreto Ley 785 de 2015 o norma que lo sustituya, adicione o modifique.

<b>ORDENANZA 23</b>		 <b>ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA</b>
CÓDIGO: PM-02-R05	VERSIÓN: 04	VIGENTE DESDE: 06/01/2023

**Artículo 76. Vigencia y Derogatoria.** La presente Ordenanza rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias, en especial las Ordenanzas 67 de 2016 y 27 de 2017, y no modifica las situaciones consolidadas.

Dada en Medellín, a los 30 días del mes de julio de 2024



**ANDRÉS FELIPE BEDOYA RENDÓN**  
Presidente



**LEIDI JOHANA ZULUAGA ZULUAGA**  
Secretaria General

*E/P: Blanca Cecilia Henao Colorado, Auxiliar Administrativo*



**GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA**  
República de Colombia

Recibido para su sanción el día 14 de agosto de 2024

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA**

Medellín, 20 AGO 2024

**Publíquese y Ejecútese la ORDENANZA N°. 23 “POR MEDIO DE LA CUAL SE REGLAMENTA EL FUNCIONAMIENTO DEL FONDO DE LA VIVIENDA DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA Y SE DEROGAN LAS ORDENANZAS 067 DE 2016 Y 027 DE 2017”.**

**ANDRÉS JULIÁN RENDÓN CARDONA**  
Gobernador

**MARTHA PATRICIA CORREA TABORDA**  
Secretaria General

**SANTIAGO VALENCIA GONZÁLEZ**  
Secretario de Hacienda

