



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

RESOLUCIÓN N° 027 DE 2023

Por medio de la cual se expide la Reglamentación del Programa de Vivienda para los servidores de la Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas - ESU.

El Gerente de la Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas ESU.

En uso de las facultades legales y estatutarias, y en especial las conferidas por el Acuerdo 102 de 2021, y

CONSIDERANDO QUE:

- a) El Artículo 51 de la Constitución Política de Colombia de 1991, consagra el derecho que nos asiste a todos los colombianos de tener una vivienda digna en los siguientes términos:

"...Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda..."

- b) El artículo 20 del Decreto 1567 de 1998, *Por el cual se crean (sic) el sistema nacional de capacitación y el sistema de estímulos para los empleados del Estado*, contempla: *"Los programas de bienestar social deben organizarse a partir de las iniciativas de los servidores públicos como procesos permanentes orientados a crear mantener y mejorar las condiciones que favorezcan el deseando integral del empleado, el mejoramiento de su nivel de vida y el de su familia: así mismo deben permitir elevar los niveles de satisfacción, eficacia, eficiencia, efectividad e identificación del empleado con el servicio de la entidad en la cual labora. PARAGRAFO. Tendrán derecho a beneficiarse de los programas de bienestar social todos los empleados de la entidad y sus familias".*

- c) La Ley 546 de 1999, *Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones, faculta a las entidades públicas para otorgar créditos para adquisición de vivienda, siempre y cuando cumplan los requisitos del Artículo 17, entre ellos que los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses, no se impongan sanciones por prepago, que se pacte una tasa fija de interés durante todo el crédito, salvo que las partes acuerden una reducción de la misma por autonomía de voluntad, y que estos no constituya fondo rotatorio, que los préstamos se*

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia

Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

garanticen con hipotecas de primer grado, que se tenga estipulada la tasa de mora. Que el artículo 9o. de la Ley 2079 de 2021, estipulo lo siguiente: PLAZO MÁXIMO DE FINANCIAMIENTO DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA INDIVIDUAL. Modifíquese el numeral 3 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así: “3. Tener un plazo mínimo de cinco (5) años para su amortización. El Gobierno nacional fijará el plazo máximo, respetando criterios de estabilidad financiera, el cual, en todo caso, no podrá ser inferior a treinta (30) años”.

La Corte Constitucional en Sentencia SC-955 de 2000, se pronunció frente a la exequibilidad de la Ley 546 de 1999. “*Declárase EXEQUIBLE la Ley 546 de 1999, “por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones”, en cuanto, por los cargos formulados, el Congreso no incurrió en vicios de trámite”*

- d) La Ley 2079 de 2021, Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat. La presente ley tiene por objeto reconocer la política pública de hábitat y vivienda como una política de Estado que diseñe y adopte normas destinadas a complementar el marco normativo dentro del cual se formula y ejecuta la política habitacional urbana y rural en el país, con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos para todos los colombianos
- e) La Ley 1952 de 2019, Código Disciplinario Único, en los numerales 4 y 5 del artículo 37; además de los contemplados en la Constitución, la ley y los reglamentos, estipulan lo siguiente:
4. Participar en todos los programas de bienestar social que para los servidores públicos y sus familiares establezca el Estado, tales como los de vivienda, educación, recreación, cultura, deporte y vacacionales.
 5. Disfrutar de estímulos e incentivos conforme a las disposiciones legales o convencionales vigentes.

Frente a la finalidad y viabilidad del programa de vivienda para los empleados del Distrito de Medellín, en su última reforma de 2016, la Personería municipal, mediante Radicado 2016011255873EE; se pronunció frente a los programas de Bienestar Social, dentro de los cuales se encuentran los programas de vivienda,

(...)

“Esta Agencia del Ministerio Público ve con buenos ojos aquellos planes, y programas con el propósito de incrementar el bienestar de los servidores que elevará los niveles de eficiencia, satisfacción, desarrollo y bienestar de los mismos en el desempeño de su labor y de contribuir al cumplimiento efectivo de los resultados institucionales.

Se debe recordar que los programas de Bienestar Social, dentro de los cuales se encuentran los programas de vivienda, deben estar orientados a crear, mantener y mejorar las condiciones

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia

Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

que favorezcan al desarrollo integral del empleado y el de su familia, maximizar los niveles de satisfacción, eficacia, eficiencia, efectividad, identificación, compromiso y lealtad de los empleados del Municipio y que estos programas que se desarrollen deben garantizar la optimización de los recursos públicos.”

(...)

Y la Secretaria General Alcaldía de Medellín Radicado 201600335258.

(...)

“Dicho proyecto procura generar bienestar y mejorar la calidad de vida de los servidores públicos activos, jubilados y pensionados y sus familias, a través de unas líneas de crédito para la compra, construcción o mejora de vivienda o para la cancelación de hipoteca. Los referidos créditos se ofrecen en condiciones más ventajosas que las disponibles en el sistema financiero, lo que se traduce en bienestar para muchas familias, debido a que el núcleo familiar puede adquirir o mejorar su vivienda sin necesidad de acudir a créditos onerosos que podrían afectar su capacidad adquisitiva.

- f) Los Planes de Bienestar Social tienen una finalidad social y no lucrativa diferente a los créditos de entidades bancarias vigiladas por la superintendencia financiera, las cuales tienen como objetivo recapitalizar intereses y obtener ganancias derivados de dichos préstamos.
- g) Frente a la finalidad de los planes de bienestar social, el Departamento Administrativo de la Función Pública, mediante Concepto 78.641 consideró: *“...los programas de bienestar social que adelanten las entidades públicas deberán enmarcarse dentro del área de protección y servicios sociales y del área de calidad de vida laboral. Dentro de los programas de protección y servicios sociales se deben estructurar programas mediante los cuales se atiendan las necesidades de protección, ocio, identidad y aprendizaje del empleado y su familia, para mejorar sus niveles de salud, vivienda, recreación, cultura y educación; Programas que serán atendidos en forma solidaria y participativa por los organismos especializados, con el apoyo y coordinación de cada entidad”.*

Para efectos de atender los programas de bienestar social e incentivos que adopten las entidades públicas, deberán apropiar anualmente en sus respectivos presupuestos, los recursos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones emanadas de los mismos.

- h) Que conforme al Decreto 1083 de 2015, que compila toda la reglamentación existente en materia de estímulos y bienestar social, los programas que adelanten las entidades públicas deberán enmarcarse en el principio de protección y servicios sociales y de calidad de vida laboral, de forma tal que atiendan las necesidades de protección, ocio, identidad y aprendizaje del empleado y su familia, para mejorar sus niveles de salud, vivienda, recreación, cultura y educación.

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- i) Que en sus sesiones del 3 de febrero de 2022 y 11 de enero de 2023 como consta en sus actas 248 y 262 respectivamente, la Junta Directiva de la ESU autorizó la creación del Fondo y el correspondiente traslado de recursos, al paso que autorizó al gerente de la Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas- ESU, para adoptar las normas que desarrollen el Programa de Vivienda para los empleados y trabajadores oficiales de la Entidad.
- j) Que conforme a los postulados de la administración pública y con el fin de agilizar el proceso de los créditos de vivienda, los cuales deben desarrollarse con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad e imparcialidad se hace necesario expedir la reglamentación que establecerá las políticas a seguir, en el programa de vivienda.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

REGLAMENTO PROGRAMA DE VIVIENDA DE LA ESU

CAPITULO 1

Objeto del Programa de Vivienda de la Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas – ESU

CLÁUSULA PRIMERA: Objeto. El Programa de Vivienda de la Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas - ESU, tendrá por objeto contribuir a solucionar las necesidades de vivienda de los servidores públicos, establecidos en los planes institucionales de bienestar laboral de la entidad.

Parágrafo 1. Excepciones. El servidor público de la ESU que se encuentre en comisión de servicio en otra entidad, desempeñando algún cargo de libre nombramiento y remoción o de período, no podrá ser beneficiario del Programa de Vivienda, mientras dure el término de la comisión.

Parágrafo 2. Exclusión. No podrá ser beneficiario, el servidor que se encuentre pagando un crédito de algún Programa o Fondo de Vivienda de otra entidad del orden estatal, en su condición de servidor Público, excepto que se trate de una solicitud para liberación de gravamen hipotecario por el crédito otorgado por una de esas entidades.

Parágrafo 3. Denominación. Para todos los efectos, cuando se indique Programa de Vivienda de la ESU en la presente resolución, entiéndase que se trata del Programa de Vivienda de la Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas - ESU - para sus servidores públicos.

CAPÍTULO 2

Administración, recursos, conformación, obligaciones y reuniones del Comité de Vivienda

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CLÁUSULA SEGUNDA: Administración del Programa. El Programa de Vivienda de la ESU, será administrado por el Comité de Vivienda y la Secretaria General y la Subgerencia Administrativa y Financiera o quien haga sus veces.

Parágrafo: Responsabilidades

SUBGERENCIA DE SERVICIOS.

Esta Subgerencia prestará la asesoría técnica requerida y conforme a la modalidad del crédito, deberá presentar las observaciones que consideren pertinentes con relación a las condiciones de habitabilidad, iluminación, ventilación, accesibilidad, movilidad, áreas mínimas y de ubicación del inmueble de acuerdo con el plan de ordenamiento territorial, y las demás que se considere oportunas y pertinentes.

OFICINA ESTRATÉGICA, mediante un aplicativo apoyará la entrega de las solicitudes de crédito de vivienda a través de la intranet de la Entidad, garantizando transparencia e igualdad en el ingreso de las solicitudes, asignando el orden de recepción de estas.

SUBGERENCIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA.

Oficina de Contabilidad y Presupuesto, se garantizarán los recursos del Programa de Vivienda a través del Presupuesto de Ingresos y Gastos.

Oficina de Tesorería, llevará el estricto control a la cartera, se registrará en el sistema de información la forma de financiación de los créditos, informando a las áreas competentes la deducción o cobro correspondiente, expedir paz y salvos y certificados del crédito, proyectar el crédito aprobado bajo las condiciones financieras previstas, presentar informes financieros al Comité de Vivienda, cuando se requiera. Además, manejar adecuadamente los flujos de efectivo del programa de vivienda, al igual que realizar los giros de los créditos otorgados una vez se cumpla con el registro en el certificado de tradición y libertad del inmueble de la garantía hipotecaria de primer grado constituida a favor del ESU y previa verificación de la capacidad de deducción de nómina.

Oficina de Facturación y Cartera, se encargará de realizar la gestión de cobro persuasivo cuando evidencie mora en el crédito a partir de la primera (1a) cuota de retraso. De no lograrse el recaudo de las cuotas adeudadas o la suscripción de un acuerdo de pago, el cual podrá otorgarse por un periodo máximo de un año a la tasa de interés pactada, deberá dar traslado al Comité de Vivienda y al Equipo de la Unidad Jurídica para los fines pertinentes, una vez generado el incumplimiento en el acuerdo de pago, o de no haberse suscrito después de causarse la cuota número cuatro (4) quincenal o la cuota número tres (3) mensual, según sea el caso.

Oficina de gestión Humana, se encargará de constituir los seguros que amparen o aseguren los riesgos que puedan afectar los intereses patrimoniales de la Entidad, en relación con los créditos otorgados por el Programa de Vivienda, en la medida que se realicen los desembolsos de los respectivos créditos, según reporte de la Oficina de Tesorería y durante todo el plazo de este.

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia

Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Comunicará la convocatoria para la asignación de los créditos, presentar al Comité la correspondencia recibida, preparar para la revisión del Comité el informe “Solicitudes Crédito y Análisis” de las solicitudes de crédito presentadas, la capacidad de deducción de nómina del empleado y la verificación del cumplimiento de los demás requisitos de cada solicitante, aplicar las deducciones a favor del Programa de Vivienda en cada nómina, conforme a la información suministrada por la Oficina de Tesorería y sobre la liquidación anual de cesantías y posterior abono inmediato al préstamo de vivienda del cincuenta por ciento (50%) de las mismas, Así mismo, proyectar respuesta de las decisiones adoptadas por el Comité y comunicarlas.

Solicitar a las subgerencias pertinentes, la designación de los empleados para la realización de las visitas técnicas previas al desembolso, los cuales deberán realizar igualmente las visitas posteriores a la construcción o reparaciones y/o mejoras de la vivienda, para la verificación de la ejecución de las obras. El informe de éstas deberá ser entregado al Comité de Vivienda y al beneficiario del crédito en un plazo máximo de ocho (8) días hábiles, contados a partir de la comunicación de solicitud de la respectiva visita técnica.

Solicitar la revisión y eventual impugnación de los avalúos a efectos de tener claridad sobre situaciones particulares que se presenten en el desarrollo del proceso, de acuerdo con los términos y normatividad vigente y si es del caso autorizar los gastos en que se incurran para aclarar los mismos a cargo de los recursos del fondo de vivienda.

Y todas las demás que se requieran para la buena marcha y administración del Programa.

SECRETARÍA GENERAL.

Unidad de Gestión Jurídica, brindará la asesoría sobre todas las actuaciones legales, realizara la tramitación y legalización de los préstamos adjudicados, esto es, escrituración y registro, una vez cumplan con el lleno de los requisitos establecidos, revisar la constitución de las garantías hipotecarias a favor de la ESU dentro de los tres (3) días hábiles siguientes. Una vez dado lo anterior, remitirá a la Oficina de Gestión Humana para el respectivo trámite de la autorización del desembolso del crédito, lo que deberá surtirse dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, a fin de remitirlo a la Subgerencia Administrativa y Financiera para que proceda al desembolso del crédito y custodia del título.

Llevar a cabo los procesos jurídicos una vez se declare vencido el plazo de la obligación por alguna de las causales previstas y exigir el pago de lo adeudado; esto implica llevar todas las acciones judiciales para los cobros jurídicos de las deudas de los beneficiarios y demás procesos tendientes a recuperar la cartera morosa, previa información de la dependencia respectiva de la Subgerencia Administrativa y Financiera.

Oficina de Atención al Usuario y Gestión Documental, radicar la documentación anexa a la solicitud del crédito de vivienda, así como las solicitudes físicas que no sean ingresadas a través del aplicativo dispuesto para ello en la intranet de la Entidad, durante los días señalados en la convocatoria, así como toda la correspondencia relacionada con el Programa de Vivienda. Esta Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia

Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Oficina deberá velar por la digitalización de las Actas del Comité y su debida incorporación al Sistema de Información de la Entidad.

DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA.

Monitorear durante la vigencia de los créditos, que los beneficiarios se encuentren habitando el inmueble para el cual se le otorgó dicho crédito e informar al Comité de Vivienda y al gerente de la Entidad el resultado de dicho control.

CLÁUSULA TERCERA: Recursos: Anualmente con el producto del uno por ciento (1%) de los Ingresos Corrientes del Presupuesto aprobado al inicio de cada vigencia fiscal. No obstante, se podrá aumentar el valor anteriormente referenciado y solicitar los traslados presupuestales a que haya lugar, siempre supeditados a la disponibilidad de recursos.

Parágrafo 1.

Para el desarrollo del Programa de Vivienda de la ESU, se conformará un fondo rotativo con los siguientes recursos:

- a) Partida anual que se asigne en el presupuesto de la ESU, durante la respectiva vigencia fiscal.
- b) Los aportes, donaciones, remates, intereses, negociaciones y demás ingresos que pueda percibir de otras entidades o personas naturales o jurídicas, privadas, oficiales, nacionales o internacionales, sin que se constituya obligación para con ellas.
- c) Los dineros provenientes de las cuotas de amortización de los préstamos de vivienda.
- d) Los dineros provenientes de la venta o remate de bienes inmuebles pertenecientes al programa de vivienda de la ESU.
- e) Los rendimientos financieros que genere la cuenta donde se administraran los recursos del Programa de Vivienda de la ESU.

Parágrafo 2. Cuenta para el manejo de recursos. Para tal efecto, todos los ingresos que provengan del Programa de Vivienda de la ESU, serán trasladados a una cuenta de ahorros creada para tal fin, denominada "*Programa de Vivienda para los servidores de la ESU*", acorde con las normas legales existentes.

El recaudo de los ingresos por pago de cuotas de amortización se destinará a la cuenta del Programa de Vivienda de la ESU, dinero que se reinvertirá nuevamente en el Programa de Vivienda de la entidad.

CLÁUSULA CUARTA: Conformación. Se conformará un Comité de Vivienda, el cual estará integrado por los servidores públicos del Comité de Beneficios:

- El Gerente o su delegado
- El Secretario General
- El Subgerente Administrativo y Financiero
- El Jefe de la Oficina Estratégica

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





- El Líder de Programa de la Unidad de Gestión Humana

Parágrafo 1. Delegaciones. La Secretaría General podrá delegar su asistencia al comité en un servidor público competente en el tema.

Parágrafo 2. Asistente sin voto. El jefe de la Oficina de Control Interno podrá ser invitado permanente con voz, pero sin voto.

Parágrafo 3. Invitados. Podrán asistir en calidad de invitados los servidores o terceros que se requieran para atender asesorías o consultas de manera especial.

Parágrafo 4. En caso de reestructuración o cambio en las denominaciones de las dependencias o cargos enunciados, se entenderá que las que asuman las funciones de estas serán los integrantes del Comité.

Parágrafo 5. Para todos los efectos, cuando se indique “Comité” en la presente resolución, entiéndase que se trata del Comité de Vivienda para los Servidores Públicos de la ESU.

CLÁUSULA QUINTA: Funciones. El Comité tendrá las siguientes funciones:

- a) Convocar a los servidores públicos de la ESU, a fin de que presenten solicitudes de créditos de vivienda en las diferentes modalidades;
- b) verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos para el trámite de las solicitudes y los adjudicatarios;
- c) Aprobar y adjudicar los créditos a quienes cumplan los requisitos establecidos en este reglamento, y con sujeción a la disponibilidad presupuestal determinada por la entidad para los préstamos hipotecarios de vivienda.
- d) Aprobar o no los casos especiales que se puedan presentar, siempre con sujeción al presente reglamento y demás disposiciones legales.
- e) Convocar a los integrantes del comité a sus sesiones, las cuales se realizarán dentro de los dos (2) primeros meses de cada semestre de la vigencia fiscal, o cuando lo disponga el comité.
- f) Autorizar las adjudicaciones de crédito. Estas podrán ser varias durante un mismo año y será su potestad determinar que se presenten o no nuevas solicitudes.
- g) Administrar los recursos destinados al programa de Vivienda de la ESU.
- h) Vigilar el cumplimiento de los requisitos contemplados en el presente reglamento y demás normas que se expidan para el efecto.
- i) Velar por el cumplimiento y distribución de la partida destinada a préstamos, acorde con los porcentajes establecidos, en lo referente a los préstamos para compra, construcción, mejoras, reformas, cancelación o abono a hipoteca y compra sobre planos.
- j) Realizar los estudios socioeconómicos, para determinar las condiciones y necesidades de los beneficiarios y el monto del préstamo que se va a adjudicar. Para el caso de los préstamos para

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- mejoras o reformas, se estudiará el presupuesto presentado, acorde con las necesidades del solicitante.
- k) Verificar la puntuación asignada a cada solicitud y adjudicar los préstamos, previo cumplimiento de los requisitos contemplados en la presente resolución.
 - l) Analizar las solicitudes presentadas por los beneficiarios de los créditos, inclusive las relacionadas con situaciones especiales o calamitosas que les sobrevenga, relacionadas con las necesidades de vivienda, y aprobar las pertinentes.
 - m) Autorizar la venta de los inmuebles adquiridos con préstamo otorgado por el Programa de Vivienda de la ESU, cuando se presenten situaciones de fuerza mayor, caso fortuito, para que proceda dicha autorización el interesado deberá aportar prueba sumaria de la situación de fuerza mayor o caso fortuito, antes de transcurrido un periodo no inferior a un (1) año.
 - n) Autorizar la venta de los inmuebles adquiridos con préstamo otorgado por el Programa de Vivienda de la ESU, cuando se haga la solicitud de venta para compra de vivienda con el fin de mejorar, después de transcurrido un periodo no inferior a un (1) año.
 - o) Autorizar el levantamiento de hipoteca en los casos en que sea procedente.
 - p) Imponer, cuando a ello hubiere lugar, las sanciones contempladas en este reglamento, siempre en observancia de las garantías fundamentales del debido proceso como los derechos de representación, defensa y contradicción; y con sujeción a los principios de legalidad de las faltas y de las sanciones, de presunción de inocencia, de no reformatio in pejus (*reformatio in pejus*) y non bis in íden (*es una garantía jurídico penal que impide una doble imputación y un doble juzgamiento o punición por un mismo hecho*).
 - q) Las demás relacionadas con el objeto del programa y necesarias para su desarrollo.

Parágrafo 1. Para el adecuado cumplimiento de las anteriores funciones, las diferentes subdirecciones de la ESU prestarán apoyo, información y asesoría al comité en los temas requeridos.

Parágrafo 2. Funciones de la Secretaría Técnica

La Secretaría Técnica del Comité estará a cargo de quien la ejerza en el Comité de beneficios y, tendrá las siguientes funciones:

1. Convocar a los integrantes del comité a sus sesiones, las cuales se realizarán dentro de los dos (2) primeros meses de cada semestre de la vigencia fiscal, o cuando lo disponga el comité.
2. Elabora las actas del comité y llevará control de firmas de los asistentes.
3. Publicará circular en la que se informará a los interesados la apertura de la convocatoria para los servidores de la ESU que estén interesados en acceder a créditos de vivienda, otorgando diez (10) días hábiles para presentar las solicitudes con la documentación requerida

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CLÁUSULA SEXTA: De las Reuniones. El comité se reunirá de manera ordinaria para la adjudicación general de préstamos en el primer trimestre de la vigencia fiscal, y de forma extraordinaria cuando se requiera.

Parágrafo 1. Para sesionar se requiere de la asistencia por lo menos de la mitad más uno de los integrantes del comité, con voz y voto.

Parágrafo 2. Para tomar decisiones válidamente, se requiere el voto favorable de la mitad más uno de los asistentes a la reunión.

Parágrafo 3. De las actas. De las reuniones del comité se dejará constancia en acta firmada por todos los integrantes del comité que intervengan en cada sesión.

De las reuniones de comité se dejará constancia en acta firmadas por el presidente y el secretario (a), adicional se tendrá un registro de asistencia de los demás asistentes al comité.

CAPITULO 3

Condiciones para ser beneficiario

CLÁUSULA SÉPTIMA: Condiciones para ser beneficiario. Los aspirantes a obtener los beneficios que otorga el programa de vivienda de la ESU, deberán acreditar los siguientes requisitos:

- a) Ser servidor público de la ESU.
- b) Tener un tiempo de vinculación con la ESU no inferior a un (1) año continuo
- c) Tener capacidad de endeudamiento para cumplir las obligaciones que adquiera con el Programa de Vivienda de la ESU.
- d) Tener conocimiento de las normas que rigen el Programa de Vivienda de la ESU y manifestar que se somete al cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el presente reglamento.

Parágrafo 1: Tipos de Beneficiarios. Los aspirantes a obtener los beneficios son de dos tipos:

Beneficiario por primera vez: Son los aspirantes que se postulan por primera vez a créditos hipotecarios de la ESU. **Beneficiario por segunda vez:** Corresponde a los aspirantes que ya fueron beneficiados con crédito por parte de la ESU y tienen completamente cancelado su primer préstamo.





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Parágrafo 2. Convocatoria. El Líder de Gestión Humana, o quien haga sus veces, quien actúa, además, como secretario del comité, publicará una circular en la que se informará a los interesados la apertura de la convocatoria para los servidores de la ESU que estén interesados en acceder a créditos de vivienda, otorgando diez (10) días hábiles para presentar las solicitudes con la documentación requerida. En ningún caso se dará trámite a las solicitudes extemporáneas. La solicitud de crédito y sus correspondientes anexos deberán entregarse en correspondencia y archivo.

Parágrafo 3. Salario Mínimo Legal. Las deducciones y retenciones realizadas al beneficiario deberán respetar el salario mínimo legal mensual vigente.

CLÁUSULA OCTAVA: Grupo Familiar. Para todos los efectos de este reglamento, se entiende por grupo familiar los siguientes miembros de la familia del servidor público de la ESU: Padres, hijos menores, o hijos mayores hasta los 25 años de edad que sean estudiantes, o hijos de cualquier edad con discapacidad física o mental; hermanos menores o mayores hasta los 25 años de edad que sean estudiantes de educación formal o en instituciones para el trabajo y desarrollo humano, o de cualquier edad con discapacidad física o mental; además, el cónyuge, compañero o compañera permanente del servidor público de la ESU.

Parágrafo 1. Cónyuges o compañeros permanentes vinculados a la ESU. Cuando se trate de solicitantes casados o compañeros permanentes, y ambos estén vinculados a la ESU, solo tendrán derecho a un préstamo como grupo familiar, y se adjudicará al cónyuge o compañero o compañera permanente con mayor puntaje. Los ingresos de ambos servidores públicos podrán computarse para efectos de determinar la capacidad de pago y de endeudamiento, y se deducirá a cada uno el cincuenta por ciento (50%) del valor de la cuota de amortización del préstamo, sujeto al cumplimiento de los requisitos contemplados en el presente reglamento. Cada uno será titular de derecho de dominio proindiviso y la hipoteca será constituida conjuntamente.

En el evento en que el beneficiario del préstamo pierda su capacidad de pago, tal y como se definirá en el presente reglamento, su cónyuge, compañera o compañero permanente, podrá asumir solidariamente el cumplimiento de las obligaciones con el programa de vivienda de la ESU.

Parágrafo 2. Limitación al Grupo Familiar. Para efectos de la conformación del grupo familiar, debe entenderse que, el grupo familiar conformado con hijos en los términos del inciso primero de este artículo es excluyente al de hermanos y padres.

CLÁUSULA NOVENA: Acreditación del grupo familiar. El grupo familiar se acreditará así:

- a) **Hijos, hermanos y padres:** Con fotocopia del registro civil de nacimiento o tarjeta de identidad para hijos menores de edad y cédula de ciudadanía para los dependientes mayores de edad.
- b) **Unión Marital de hecho:** Según lo consagrado en las Leyes 54 de 1990, y 979 de 2005, o las normas que lo modifiquen, debe acreditarse la existencia, con uno de los siguientes documentos:

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Escritura Pública ante notario, en la que, por mutuo consentimiento de los compañeros permanentes, se declare que tienen una unión marital de hecho.
- Acta de conciliación suscrita por los compañeros permanentes, en centro legalmente constituido, en la que se declare que tienen una unión marital de hecho.
- Sentencia judicial ejecutoriada.
- c) **Estado civil del solicitante:** Casado, soltero por viudez se acredita con el registro civil del matrimonio, o de defunción respectivamente.
- d) **La acreditación de la escolaridad, dependencia económica y discapacidad:**
 - La acreditación de la escolaridad: Con el certificado de estudio
 - La dependencia económica: Certificado expedido por la EPS a la cual estén afiliados, que acredite quién es el cotizante y quién el beneficiario, o certificado de la caja de compensación.
 - La discapacidad física o mental: Certificado expedido por el médico laboral o por el médico tratante de la EPS.

Parágrafo 1. Acreditación del grupo familiar. La acreditación del grupo familiar del solicitante se hará mediante el certificado expedido por la EPS a la cual estén afiliados. En caso de que alguno de los integrantes del grupo familiar presentado por el solicitante no esté en su misma EPS, se acreditará así:

- Hijos, con su registro civil de nacimiento y certificado de ser beneficiario en la EPS del otro progenitor.
- El Estado Civil del solicitante se acredita con los documentos que lo soporten legalmente. La unión marital de hecho se acreditará mediante el cumplimiento de las estipulaciones legales.

Parágrafo 2. Solteros. Los solteros pueden participar en la convocatoria aún sin tener personas a cargo.

CAPITULO 4

Modalidades del préstamo

CLÁUSULA DÉCIMA: Modalidades de Préstamos. El Programa de Vivienda de la ESU otorgará préstamos en las siguientes modalidades:

- a) **Compra de vivienda nueva o usada:** En esta modalidad se incluyen los créditos para la compra de vivienda, así como para aquellos inmuebles que hayan sido adquiridos previamente por el funcionario a través del leasing habitacional; siempre y cuando se constituya la garantía hipotecaria y demás garantías exigidas a favor de la ESU.
- b) **Construcción de vivienda aires, lotes y terrenos:** Debe estar reglamentada como propiedad horizontal (desenglobada) previo a la solicitud del crédito, de propiedad del beneficiario y/o su Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

grupo familiar, siempre que el predio con sus anexos o mejoras sobre el cual se construye, cuente con garantía suficiente para cubrir el monto del préstamo otorgado y se realice la protocolización de la garantía a favor de la ESU, so pena de hacer exigible el monto total del préstamo.

- c) **Compra de vivienda sobre planos:** Siempre que el beneficiario y/o de su grupo familiar otorgue garantía hipotecaria sobre el bien inmueble de un tercero que cubra la totalidad del crédito que se concede.
- d) **Cancelación y/o abono a gravamen hipotecario:** Que provenga de la adquisición de vivienda, ya sea propiedad del beneficiario y/o de su grupo familiar.
- e) **Mejoras o reformas de la vivienda:** Ya sea de propiedad del beneficiario y/o su grupo familiar. Las reformas de la vivienda pueden ser de cualquier tipo: estructurales, locativas o cualquiera que contribuya a mejorar las condiciones de habitabilidad.
- f) **Para cambio de vivienda con el fin de mejorar:** Aplica para quienes teniendo o habiendo tenido un (1) inmueble habitacional opten por adquirir uno de mayor valor, en este caso, una vez adjudicado el préstamo, el beneficiario deberá efectuar la venta de su propiedad, si no lo hubiere hecho, para que con dicho valor sumado al del préstamo, adquiera su nueva vivienda, sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos. En este caso se prestará la diferencia entre el valor de la propiedad a adquirir y el valor correspondiente a la venta del inmueble que enajenó (si el beneficiario o su grupo familiar acreditado, solo son propietarios de un porcentaje sobre el inmueble enajenado se le tendrá en cuenta el valor correspondiente), para ello se tomará el valor establecido en la escritura pública de venta, sin que el monto a adjudicar supere el tope máximo a prestar en la vigencia respectiva, para la modalidad de cambio de vivienda. Este préstamo se dará siempre que no existan solicitudes para compra por primera vez o deshipoteca y haya disponibilidad de recursos.
- g) **Compra de lote o terraza para construcción de vivienda:** Siempre que el beneficiario y/o de su grupo familiar otorgue garantía hipotecaria sobre el bien inmueble de un tercero que cubra la totalidad del crédito que se concede.

Parágrafo 1. Obligatoriedad de residencia. El beneficiario y/o su grupo familiar se obligarán a residir en el inmueble adquirido con crédito del Programa de Vivienda de la ESU, por el término de dos (2) años siguientes a la adquisición o construcción de la vivienda, salvo las excepciones contempladas en este reglamento.

Parágrafo 2. Concurrencia de préstamos. Podrá concederse más de un préstamo al mismo beneficiario, siempre que: 1) esté a paz y salvo en obligaciones anteriores, 2) tenga capacidad de endeudamiento, 3) no haya en curso solicitudes de préstamo por primera vez, y 4) exista disponibilidad de recursos.

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Parágrafo 3. Segunda vivienda. Podrá concederse un préstamo para la adquisición de una segunda vivienda siempre y cuando: 1) se tenga capacidad de endeudamiento, 2) no haya en curso solicitudes de préstamo por primera vez en ninguna de las modalidades mencionadas, y 3) exista disponibilidad de recursos.

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

CAPITULO 5

Procedimientos para la selección de aspirantes; Procedimiento para las adjudicaciones y procedimiento para legalización del crédito adjudicado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: Selección y requisitos para ingresar al listado de aspirantes. Para la selección de los aspirantes que desean obtener los préstamos en las modalidades contempladas en el presente reglamento, se tendrán en cuenta los siguientes requisitos:

- a) Ser empleado público o trabajador oficial de la ESU.
- b) Tener un tiempo de vinculación con la ESU no inferior a un (1) año continuo en el momento de presentar la respectiva solicitud.
- c) Tanto el solicitante como su grupo familiar acreditado no deben haber sido propietarios de algún inmueble habitacional durante el último (1) año contado hasta el día en que se recibe la solicitud de crédito, exceptuando un único inmueble habitacional cuando va a ser objeto de cancelación de hipoteca, mejoramiento o reformas. Lo anterior, deberá constar en declaración juramentada presentada por el servidor ante notario; igualmente se excluyen de este requisito a los aspirantes cuyos padres hagan parte de su grupo familiar acreditado y que estos (padres) posean inmueble(s).
- d) Diligenciar y entregar formulario de solicitud de crédito de vivienda al cual deberá adjuntar la siguiente documentación:
 - Fotocopias de los documentos de identidad de las personas que conforman el grupo familiar acreditado.
 - Certificado expedido por la EPS, con una vigencia no superior a un mes donde conste la conformación del grupo familiar acreditado.
 - Certificación de discapacidad o limitación funcional, física y/o mental del médico especialista tratante.
 - Constancia de la condición de cabeza de familia del solicitante, cuando se ostente tal calidad, la cual se deberá acreditar con base en lo que establezca la normatividad vigente.
 - Registro civil de matrimonio o declaración jurada de convivencia para los compañeros permanentes
 - Declaración jurada donde conste que las personas mayores de dieciocho (18) años dependen económicamente del solicitante y que no reciben pensión alguna.

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- e) Certificado del área financiera de la capacidad de pago, lo que significa que, tanto al momento del estudio de la solicitud del préstamo como durante el proceso de legalización, las deducciones judiciales y no judiciales del beneficiario, incluida la cuota para el préstamo de vivienda, no deben ser superiores al cincuenta por ciento (50%) del salario neto.
- f) Certificado de educación formal vigente de los hijos mayores de dieciocho (18) y menores de veinticinco (25) años, que dependan económicamente del solicitante.
- g) Certificado de la Procuraduría y Contraloría donde conste que no se encuentra sancionado disciplinaria y fiscalmente.

Requisitos Específicos:

Los aspirantes al programa de vivienda de la ESU, en cualquiera de sus modalidades, deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos específicos que se encuentran establecidos en los formatos definidos en el proceso de Gestión Humana para el programa de vivienda, previamente aprobados por el comité de vivienda.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Solicitudes para crédito de vivienda. A partir de la entrada en vigencia de la presente resolución, los listados de créditos de beneficiarios por primera vez y beneficiarios por segunda vez, no fenecerán, sino que se continuará realizando adjudicaciones sobre los mismos hasta agotarlos completamente, con excepción de los solicitantes que al momento de análisis de la solicitud no tengan capacidad de endeudamiento o incumplan alguno de los requisitos establecidos en el presente reglamento, quienes quedarán excluidos del respectivo listado y deben volver a presentar solicitud en las fechas establecidas por la convocatoria y hayan subsanado la situación por la cual fueron excluidos.

Después de calificar las solicitudes, éstas se agregarán al final del respectivo listado, ordenadas de mayor a menor según puntaje obtenido, y en este orden se realizarán las adjudicaciones.

Cada aspirante a crédito de vivienda tendrá un puesto en la lista de posibles beneficiarios, el cual le permitirá estimar en cuál adjudicación podrá salir favorecido.

Parágrafo: El Comité deberá adjudicar los créditos dentro de un (1) mes siguiente al vencimiento de la convocatoria. No obstante, se podrá prorrogar por un mes más.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: Adjudicación del crédito. A cada aspirante al crédito de vivienda, se le asignará una calificación con su respectivo puntaje, siendo cien (100) puntos el mayor puntaje a otorgar, el cual se asignará conforme a los siguientes criterios:

1. **Tipo de vinculación: Máximo puntaje a otorgar: dieciocho (18) puntos:**

- Trabajador Oficial: dieciocho (18) puntos.

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





- Libre Nombramiento y remoción: Diez (10) puntos.

2. Tiempo de Servicio: Máximo puntaje a otorgar: veinte (20) puntos:

El tiempo de servicio para los servidores públicos, se puntuará de acuerdo con los siguientes parámetros, contado hasta el último día fijado para la recepción de la solicitud:

- De uno (1) a cinco (5) años: cuatro (4) puntos.
- Más de cinco (5) y hasta diez (10) años: ocho (8) puntos.
- Más de diez (10) y hasta quince (15) años: doce (12) puntos.
- Más de quince (15) y hasta veinte (20) años: dieciséis (16) puntos.
- Más de veinte (20) años: veinte (20) puntos.

3. Composición familiar y personas a cargo: Máximo puntaje a otorgar veinticuatro (24) puntos:

Para la asignación de puntos se tendrán en cuenta los siguientes ítems, siempre que se acredite la dependencia económica mediante certificado de la Entidad Prestadora de Salud (EPS) y demás documentos requeridos. El beneficiario podrá obtener puntuación por uno o varios de estos ítems, si es el caso.

- Por el cónyuge o compañero o compañera permanente: cuatro (4) puntos.
- Por ser madre o padre divorciado o cabeza de familia, viudo, o soltero con hijos: cuatro (4) puntos.
- Por cada hijo hasta los dieciocho (18) años de edad, o mayores hasta los veinticinco (25) años de edad que estudien o con discapacidad física o mental de cualquier edad: un (1) hijo: cinco (5) puntos; dos (2) hijos: nueve (9) puntos; tres (3) hijos o más: trece (13) puntos.
- Por personas distintas a las señaladas en los literales anteriores, que dependan económicamente del empleado y a las cuales el solicitante deba alimentos de acuerdo con la Ley Civil: cuatro (4) puntos.
- Por discapacidad comprobada del cónyuge, compañero o compañera permanente, o padres del beneficiario, cuando dependan económicamente de este: cuatro (4) puntos.
- Por discapacidad sobreviviente del empleado activo al servicio de la ESU: cuatro (4) puntos.
- Solteros sin hijos, siempre que no adquieran puntaje por ninguno de los literales establecidos en este numeral del presente artículo: cinco (5) puntos.

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





4. Modalidad del crédito: Máximo puntaje a otorgar: catorce (14) puntos:

Para la asignación de puntos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Compra: catorce (14) puntos.
- Cancelación de hipoteca: diez (10) puntos.
- Construcción: diez (10) puntos.
- Mejoramiento de vivienda: diez (10) puntos.
- Reformas: cuatro (4) puntos.

5. Ingreso salarial: Máximo puntaje a otorgar: doce (12) puntos:

Para la asignación de puntos, se tendrá en cuenta los Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) devengados en la ESU, así:

- Hasta cuatro (4) SMLMV: doce (12) puntos.
- Más de cuatro (4) y hasta siete (7) SMLMV: ocho (8) puntos.
- Más de siete (7) SMLMV: cuatro (4) puntos.

6. Criterio adicional para conformar el listado de beneficiarios por segunda vez: Máximo puntaje a otorgar: doce (12) puntos:

Para conformar el listado de beneficiarios por segunda vez, se tendrá en cuenta un criterio adicional con base en la antigüedad del último crédito, teniendo como referencia la fecha de adjudicación del mismo, de la siguiente manera:

- Más de veinte (20) años: doce (12) puntos.
- Más de quince (15) y hasta veinte (20) años: ocho (8) puntos.
- Más de diez (10) y hasta quince (15) años: cuatro (4) puntos.
- Hasta diez (10) años: un (1) punto.

Parágrafo 1: Recursos. Para atender cualquier recurso ante los puntajes asignados, el aspirante deberá manifestarlo por escrito, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fijación de la lista.





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CLÁUSULA DECIMA CUARTA: Empates. En caso de que dos (2) o más aspirantes presenten el mismo puntaje, este se dirimirá en de la siguiente manera:

1. Mujer u hombre cabeza de familia, siempre que la condición se haya declarado ante autoridad competente, de conformidad con la Ley, antes de entregar la solicitud debidamente diligenciada.
2. Según modalidad del préstamo, en este orden: Compra, Cancelación de hipoteca, Construcción, Mejoramiento, Reformas y compra de lote o terreno para vivienda.
3. Por antigüedad, se define a favor de aquel solicitante que tenga mayor tiempo de servicio con en la ESU.
4. De persistir el empate, en última instancia así:

En urna sellada se depositan los nombres de los solicitantes en esta situación y al azar en presencia de los integrantes del Comité de Vivienda, se sacan uno por uno los nombres de los solicitantes y en este orden se realiza la adjudicación hasta agotar el presupuesto.

CLÁUSULA DECIMA QUINTA: De la publicación de pre adjudicatarios. El listado de aspirantes se publicará cada seis (6) meses, en orden descendente con el puntaje y el puesto obtenido, actualizado con las nuevas solicitudes recibidas, las cuales se ubicarán al final de los listados que vienen vigentes.

Parágrafo. La publicación de la lista se realiza con el objeto de dar transparencia y claridad frente a los puntajes obtenidos por cada aspirante, en todo caso, la adjudicación de los créditos estará condicionada a la disponibilidad presupuestal y al cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente reglamento.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA: De la capacidad de endeudamiento y financiera. La capacidad de endeudamiento será analizada cada vez que se vaya a realizar adjudicación de créditos según disponibilidad presupuestal. Si se evidencia que un aspirante no tiene la capacidad de endeudamiento mínima legal establecida para ser adjudicatario del crédito, se excluirá del listado de aspirantes, y se procederá a revisar el siguiente en la lista.

Esta operación se realizará de manera sucesiva hasta agotar el listado o el presupuesto.

El salario básico a tener en cuenta para la capacidad de endeudamiento será el del empleo del cual es titular el servidor.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: De la adjudicación en Comité de Vivienda. El Comité de Vivienda se reunirá para realizar las adjudicaciones, con base en lo establecido en el artículo quinto de la presente resolución y a la disponibilidad de recursos presupuestales.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: Préstamos por fuerza mayor o caso fortuito. Podrá ser reajustado el préstamo otorgado o adjudicarse un préstamo de vivienda, en los siguientes casos especiales, Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia

Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





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

- a) Cuando la vivienda del beneficiario sufra destrucción o deterioro como resultado de un evento de caso fortuito o fuerza mayor. Para esta situación se podrá considerar solicitudes de servidores públicos que hayan disfrutado, estén o no disfrutando de los beneficios del programa de vivienda de la ESU, siempre que cumplan los requisitos del presente reglamento.
- b) La situación descrita anteriormente, se acreditará mediante certificados expedidos por autoridades competentes en los términos siguientes: Para el Municipio de Medellín, el ente competente es el DAGRD, y para el resto del Departamento, el ente competente es el DAPARD o quienes hagan sus veces.
- c) Cuando la vivienda sufre deterioro natural o presente riesgos que amenazan peligro para la salud e integridad física de sus ocupantes, evaluados por el Comité de Vivienda, Previa certificación de ingeniero, arquitecto o médico, según sea el caso.
- d) Los beneficiarios del programa de vivienda de la ESU interesados en adquirir la cuota parte de la propiedad que en común y pro-Indiviso corresponde al otro cónyuge, excónyuge, compañero o compañera permanente; por adjudicación de gananciales en la liquidación de la sociedad conyugal o en la liquidación de la sociedad patrimonial de hecho, respectivamente. En este caso se otorgará préstamo hasta por el cincuenta por ciento (50%) del avalúo comercial del inmueble, siempre que reúna los requisitos y no supere el tope determinado en el presente reglamento.
- e) Para los casos contemplados en los literales a y b de ésta cláusula, el comité autorizará la entrega de formularios en cualquier tiempo, previo el lleno de los requisitos establecidos en este reglamento, los cuales debe cumplir el empleado afectado. Cuando el caso especial coincida con la convocatoria ordenada
- f) para la adjudicación de créditos de vivienda, tendrán prioridad los casos especiales sobre los demás créditos.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: Procedimiento para la legalización del crédito adjudicado. Los beneficiarios seguirán los siguientes pasos de acuerdo con la modalidad de crédito otorgado:

1. Compra de vivienda nueva o usada.

Para la solicitud de esta modalidad de crédito, el Beneficiario deberá seguir el siguiente procedimiento:

- g) Una vez el beneficiado del crédito seleccione la vivienda que desea adquirir, solicitará al funcionario del proceso de Gestión Humana o a quien haga sus veces, la programación de visita con el perito evaluador, quien presentará informe técnico, el cual deberá aportarse para legalizar los requisitos del crédito.





- h) Una vez se cuente con el avalúo del inmueble a adquirir, se procederá a diligenciar el formato, el cual será radicado en la oficina de registros e instrumentos públicos en la oficina de Reparto Notarial para la asignación de la correspondiente notaria.
- i) Posteriormente, se informará al Subdirector Administrativo y Financiero o su delegado, acerca del inmueble a adquirir para asegurarlo frente a los riesgos de vida, incendio y terremoto, para lo cual se diligenciará la declaración de asegurabilidad del mismo.
El valor asegurado en el riesgo de vida será el monto de la deuda; cada año la ESU, actualizará este valor y allegará copia al beneficiario del crédito de vivienda, con el fin que sea ajustada la deducción de la cuota de amortización del crédito.
- j) El valor asegurado en los riesgos incendio y terremoto, será el valor de reconstrucción, el cual en principio corresponderá al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial, salvo que la
- k) Aseguradora o el beneficiario del crédito presente avalúo del valor de reconstrucción del inmueble donde se demuestre que el valor es diferente, en tal caso será obligación ajustar el valor asegurado.
- l) El desembolso del crédito se hará siguiendo las directrices establecidas en el presente reglamento.

Parágrafo: Para los inmuebles que estén sometidos a régimen de propiedad horizontal, se aceptará el respectivo Endoso del seguro de incendio y terremoto emitido cada año por la aseguradora, de lo cual el empleado deberá allegar, copia de dicho documento en original, remitido al Comité de Vivienda.

En caso de que el beneficiario por situación ajena a su voluntad, (preexistencias medicas y/o justa causa) no pueda acceder al aseguramiento establecido por la entidad, este deberá aportar una póliza de seguro de vida de iguales o mejores condiciones que las establecidos en el presente reglamento, donde la entidad sea la beneficiaria de la cobertura de dicho aseguramiento, la cual deberá allegarse oportunamente dependiendo de la vigencia de cada póliza.

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

Para la solicitud de esta modalidad de crédito, el Beneficiario deberá seguir el siguiente procedimiento:

- a) El beneficiario del crédito deberá aportar el folio de matrícula inmobiliaria con la correspondiente escritura pública que demuestre la propiedad del lote, aire o terraza en cabeza del empleado público y/o su grupo familiar.
- b) El folio de matrícula inmobiliaria y la escritura pública que demuestre la sujeción del aire o terraza al régimen de propiedad horizontal.
- c) Si el lote, aire o terraza es de propiedad de un miembro del grupo familiar distinto al empleado debe aportar el documento que valide su parentesco.
- d) El perito evaluador verificará el lote, aire o terraza y con fundamento en los planos previamente aprobados por la Curaduría respectiva y aportados por el beneficiario del crédito, realizará un avalúo

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- e) aproximado del bien a construir, en todo caso este avalúo no podrá ser inferior al valor del crédito otorgado y se continuará con el trámite de adjudicación del crédito de vivienda.
- f) En la aprobación del crédito, el Comité concederá un término máximo de dos (2) meses, contados a partir de la notificación de la resolución de adjudicación, prorrogable previa demostración de justa causa por dos (2) meses más, para la construcción de la vivienda. Vencido el término otorgado, el perito evaluador, visitará con un (1) integrante del Comité de Vivienda, la construcción realizada y elaborará un informe que se archivará en la carpeta del crédito correspondiente y se remitirá copia a la Aseguradora para garantizar el cubrimiento de la vivienda. El avalúo final que realiza el perito evaluador, no podrá ser inferior al crédito otorgado.
- g) La vivienda que se construya debe quedar habitable.
- h) Para la construcción en lote o terraza de propiedad del Beneficiario y/o su grupo familiar, cónyuge, compañero o compañera permanente, se constituirá hipoteca del lote a favor del Programa de Vivienda de la ESU. Si el bien no garantiza la totalidad del crédito, deberá suscribir un pagaré avalada por un (1) codeudor que posea propiedad raíz, que no esté afectada a vivienda familiar, ni a patrimonio de familia inembargable.

En todo caso, el plazo máximo para la utilización del crédito y la culminación de la construcción de la vivienda en condiciones habitables será de ocho (8) meses, prorrogables por seis (6) meses más, previa solicitud y justificación ante el Comité de Vivienda.

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

Para la solicitud de esta modalidad de crédito, el beneficiario deberá seguir el siguiente procedimiento:

- a) El Comité le otorgará al beneficiario un plazo de sesenta (60) días hábiles para constituir hipoteca del inmueble del tercero, contado a partir del Registro de la Escritura de Compraventa, que le hace el vendedor al servidor público. En todo caso, el secretario del Comité solo autorizará el levantamiento de hipoteca sobre el bien del tercero, una vez esté constituida la hipoteca sobre la vivienda del servidor público.
- b) El desembolso se hará una vez aporte la escritura de constitución de hipoteca y copia del folio de matrícula inmobiliaria donde aparezca registrado el gravamen sobre el bien del tercero a favor de la ESU.
- c) El desembolso se hará a la persona o entidad que designe el respectivo proyecto.
- d) El beneficiario deberá aportar copia de la minuta y de todos los demás documentos suscritos con la constructora.

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

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Para la solicitud de esta modalidad de crédito, el Beneficiario deberá seguir el siguiente procedimiento:

- a) Aportar el certificado de tradición y libertad con una vigencia no mayor a tres (3) días calendario, con la escritura pública contentiva del gravamen hipotecario sobre el inmueble. En ella deberá constar la calidad de la vivienda y su propiedad a nombre del Beneficiario.
- b) Cuando la vivienda sea de propiedad del grupo familiar, deberá aportar la documentación necesaria para acreditar su parentesco.
- c) Declaración juramentada manifestando que el inmueble al que se le hará cancelación o abono al gravamen hipotecario estará destinado para la residencia del solicitante y su grupo familiar.
- d) Certificación del acreedor hipotecario (persona natural o jurídica) con no más de tres (3) días de expedido, donde conste la vigencia, el valor de la deuda a la fecha de la solicitud y constancia de que el deudor no se encuentra en mora, ya que esta modalidad de crédito no podrá ser destinada a pagar intereses moratorios.

Parágrafo. Para el desembolso en los casos de cancelación de gravamen hipotecario, el crédito otorgado por la ESU, debe garantizarse mediante la constitución de una hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía.

Mientras se procede con estos trámites, el beneficiario del crédito deberá suscribir un pagaré avalado por un codeudor con propiedad raíz. Una vez registrada la hipoteca de primer grado a favor de la ESU, el pagaré será destruido.

El inmueble del codeudor no podrá tener ningún gravamen o afectación al dominio real.

El plazo para la constitución de hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía a favor de la ESU, será hasta de treinta (30) días hábiles, contados a partir del desembolso del dinero garantizado con el pagare.

Vencido este término, el Beneficiario deberá radicar en la ESU los documentos que soporten el registro del gravamen hipotecario a favor de la ESU. El desembolso se hará al acreedor hipotecario.

El beneficiado debe aportar copia del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble del tercero que le servirá de codeudor, con no más de tres (3) días calendario de expedido, y se programará visita con el perito evaluador para constatar que el inmueble del codeudor garantice el crédito otorgado por la ESU.

5. Mejoras y Reformas.

Para la solicitud de esta modalidad de crédito, el Beneficiario deberá seguir el siguiente procedimiento:

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- a) Aportar el certificado de tradición y libertad de la vivienda no mayor a tres (3) días calendario de expedición.
- b) Si la vivienda es de propiedad de un miembro del grupo familiar distinto al empleado, debe aportar el documento que valide su parentesco.
- c) Aportar el presupuesto de obra elaborado por un ingeniero sobre las mejoras y/o reformas de la vivienda.
- d) El beneficiario debe aportar documento proferido por la Caja de Compensación o EPS, o en su defecto el formato establecido para tal fin en la entidad, que demuestre la dependencia económica del Beneficiario con el miembro de su grupo familiar propietario de la vivienda, si es del caso.
- e) El beneficiario debe aportar certificación de la dirección de residencia que reposa en la hoja de vida.
- f) Se programará visita con el perito evaluador y un (1) integrante del Comité de Vivienda, con el fin de realizar avalúo a la propiedad para garantizar que el valor de la vivienda no sea inferior al crédito otorgado y conceptuar si las mejoras o reformas son procedentes y ascienden al valor presupuestado.

Parágrafo. Una vez realizada la visita y con el informe final del perito, se convoca al Comité de Vivienda para que autorice el desembolso del cincuenta por ciento (50%) del crédito otorgado. El otro cincuenta por ciento (50%), se desembolsará previa visita del perito evaluador, con un (1) integrante del Comité de Vivienda o un delegado que certifique el avance de la obra con el monto desembolsado. En todo caso, el empleado tiene como plazo máximo para culminar las obras y solicitar la visita del perito evaluador hasta el treinta (30) de noviembre de cada vigencia fiscal, so pena de perder el segundo desembolso.

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

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

6. Para Cambio de vivienda.

Para la solicitud de esta modalidad de crédito, el Beneficiario deberá seguir el siguiente procedimiento:

- a) El Beneficiario solicitará al comité de vivienda autorización para el levantamiento de hipoteca sobre la vivienda adquirida con el crédito otorgado por la ESU, con el fin de venderla y acceder a una vivienda mejor, la cual deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en el literal d) del artículo décimo primero del presente reglamento.
- b) El Comité responderá por escrito, y en caso de acceder a la solicitud, le indicará al beneficiario qué documentos debe aportar, entre los cuales se encuentran: a) fotocopia de la cédula del Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia

Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- codeudor con propiedad raíz, y b) folio de matrícula inmobiliaria del inmueble del codeudor con no más de tres (3) días calendario de expedido. Adicionalmente, se le advertirá que solo se levantará la hipoteca sobre el bien, una vez se cumplan los requisitos anteriores y se suscriba el pagaré por el deudor y el codeudor.
- c) La propiedad del codeudor no podrá estar afectada a vivienda familiar, ni puede tener constituido patrimonio de familia inembargable.
 - d) Se programará visita con el perito evaluador para realizar avalúo a la propiedad; teniendo en cuenta que dicho avalúo comercial, no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del valor comercial del inmueble.
 - e) Suscrito el pagaré, el beneficiario cuenta con seis (6) meses a partir de que se le notifique la aceptación de su solicitud para vender la propiedad actual, adquirir nueva vivienda y constituir hipoteca a favor de la ESU, lo que se demostrará aportando el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.
 - f) Una vez el beneficiario del crédito seleccione la vivienda que desea adquirir, solicita al Comité de Vivienda la programación de visita con el perito evaluador, quien presentará informe técnico, el cual deberá apodarse para legalizar los requisitos del crédito. Será acompañado por lo menos de un (1) integrante del Comité de Vivienda, quien verificará el cumplimiento de este trámite.
 - g) Una vez se tiene el avalúo, el beneficiario deberá diligenciar el formulario único de solicitud para el trámite de reparto notarial, el cual deberá ser radicarlo en la oficina de registro de instrumentos públicos.
 - h) El desembolso se hará previa entrega a la secretaria del Comité, de la escritura de compraventa, con la respectiva hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía y folio de matrícula inmobiliaria donde figure inscrita la garantía hipotecaria a favor de la ESU.

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

Para la solicitud de esta modalidad de crédito, el Beneficiario deberá seguir el siguiente procedimiento:

- a) El crédito de la ESU debe quedar garantizado con una hipoteca de primer grado a favor de la entidad; el beneficiario del crédito constituirá garantía real hipotecaria de un codeudor solidario avalado con propiedad raíz y un pagaré, que se cancelará al momento que se constituya hipoteca de primer grado sobre la propiedad a favor de la ESU.
- b) El avalúo del lote o terraza realizado por el perito, no será inferior al crédito otorgado. En caso contrario, solo se autorizará el desembolso hasta el valor del avalúo comercial realizado por el perito. El beneficiario del crédito debe aportar prueba de los recursos restantes con que iniciará la construcción de la vivienda.
- c) El adjudicatario debe aportar copia del folio de matrícula inmobiliaria y de la escritura correspondiente que demuestre que la terraza se encuentra desenglobada.
- d) Que la terraza a adquirir se encuentra sometida al régimen de propiedad horizontal, libre de todo gravamen y limitación al dominio.

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia

Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co



- e) Que el lote a adquirir se encuentre libre de todo gravamen y limitación al dominio.
- f) Para el desembolso en esta modalidad, el Beneficiario deberá allegar: copia de la hipoteca y del folio de matrícula inmobiliaria donde se encuentra registrado el gravamen hipotecario que respalda la obligación crediticia.
- g) Informe original del avalúo del lote o terraza emitido por el perito.
- h) En la aprobación, el Comité concederá un término máximo de seis (6) meses, prorrogable por cuatro (4) meses más para la construcción de la vivienda, previa demostración de justa causa vencido el término otorgado, el perito visitará con un (1) integrante del Comité de Vivienda, la construcción realizada y elaborará un informe que se archivará en la carpeta del crédito correspondiente.
- i) La vivienda que se construya debe quedar habitable.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: Refinanciación de créditos. El Comité de Vivienda podrá autorizar la refinanciación de créditos a los beneficiarios de préstamos hipotecarios que lo requieran y soporten debidamente, la cual se concede mediante resolución motivada y modificación del título ejecutivo cuyo trámite y costo debe ser asumido por el beneficiario.

Capítulo 6

Cuantía de préstamos y plazos

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: Cuantías de los préstamos. La cuantía de los préstamos será fijada en Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), en la respectiva vigencia, en donde los préstamos tendrán los siguientes límites de acuerdo al Nivel del Cargo:

Nivel del cargo	SMLMV			
	<i>Compra o cambio de vivienda</i>	<i>Cancelación de hipoteca</i>	<i>Reformas</i>	<i>Compra lote</i>
Asistencial	180	80	70	100
Técnico	210	110	80	120
Profesional Universitario grados 1 y 2.	240	140	90	140

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Profesional Especializado y Líder de programa	270	170	100	160
Nivel directivo y Asesor	300	200	110	180

Parágrafo 1. La cuantía del préstamo para cualquiera de las modalidades está sujeta a la capacidad de endeudamiento del beneficiario.

Para efectos de este reglamento, se entiende que un servidor público de la ESU posee capacidad de pago, cuando el cincuenta por ciento (50%) de su salario quede libre después de efectuar las deducciones voluntarias, las ordenadas por autoridad competente y la cuota del programa de vivienda de la ESU (amortización, capital, intereses y seguros). Para su cálculo no se tendrá en cuenta las deducciones de seguridad social ni retención en la fuente.

Parágrafo 2. Otros ingresos para ampliar la capacidad de endeudamiento. El beneficiario podrá certificar otros ingresos familiares, demostrados a través de certificación laboral, donde indique: cargo, antigüedad, clase de vinculación, y salario devengado; o contratos de prestación de servicios. El Comité de Vivienda, determinará si los demás ingresos logran aumentar dicha capacidad.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: Plazo para utilización del préstamo. Para la utilización de los préstamos, los adjudicatarios dispondrán de un plazo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha en la que se notifique personalmente la adjudicación del crédito. El Programa de Vivienda de la ESU, podrá conceder una prórroga hasta de tres (3) meses más, previa justificación.

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

Parágrafo 2: Límite para el desembolso. En todo caso el límite máximo para el desembolso del crédito para cada vigencia será el día treinta (30) de noviembre de cada año o el día hábil siguiente de la citada fecha, esto debido a los cierres presupuestales de la entidad.

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

Parágrafo 4. Consecuencia por la no utilización del crédito. En todos los casos en que el beneficiario de un crédito no lo utilice en los términos otorgados para ello, no podrá presentar

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia

Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

nueva solicitud hasta transcurrido mínimo un (1) año contados a partir de la fecha en que se venció el término otorgado para hacer uso del crédito inicialmente concedido, excepto cuando se presenten situaciones de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente aprobado ante el Comité de Vivienda.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: De los Plazos. Los préstamos otorgados se pagarán por el sistema de amortización gradual de cuotas fijas mensuales en los plazos que a continuación se detallan:

Modalidad Plazo máximo:

- Compra y Cambio de Vivienda: Hasta veinte (20) años.
- Cancelación de hipoteca: Hasta quince (15) años.
- Reformas y construcción: Hasta diez (10) años.

Parágrafo 1. Disminución voluntaria del plazo. Si el beneficiario del crédito desea disminuir el plazo de su crédito, lo deberá manifestar por escrito al comité de vivienda, lo cual implicará una nueva reliquidación del plan de amortización, siempre y cuando se encuentre al día con las cuotas de amortización del crédito y los seguros.

Parágrafo 2. Subrogación. Cuando la enajenación del inmueble se va a efectuar a otro empleado de la ESU, favorecido con préstamo de este, se podrá realizar la subrogación de la deuda.

Parágrafo 3. Extinción de plazo. Cuando el producto de la enajenación se destina a un fin distinto al de la adquisición de vivienda o en caso de inobservancia a lo dispuesto en este artículo, se producirá la extinción del plazo y se hará exigible la totalidad de la deuda.

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

Capítulo 7

Amortizaciones, intereses, garantía hipotecaria, Seguros

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: Amortización por deducción de nómina. Las cuotas de amortización a capital, intereses y la cuota correspondiente al pago del seguro, serán deducidas en cada uno de los pagos de nómina del beneficiario, en un monto equivalente al cincuenta por ciento (50%) del total de la cuota mensual y en forma continua, a partir del mes siguiente en que se haga el desembolso del crédito. Por año se harán los descuentos en cada una de las catorcenas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA: Amortización Parcial. Los beneficiarios del programa de vivienda de la ESU podrán solicitar el pago anticipado de las cuotas con la liquidación de sus cesantías o de su propio peculio, autorizando por escrito a la Entidad para que realice los trámites presupuestales y administrativos del caso.

Parágrafo 1. Los beneficiarios que se acojan a lo establecido en el presente capítulo, se harán acreedores a un descuento del cero punto cinco por ciento (0.5%) de la tasa efectiva anual vigente en este reglamento, teniendo esto como objetivo estimular el pago anticipado de su crédito de vivienda con la Entidad.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA: Cesantías. El empleado podrá manifestar al final de cada vigencia (diciembre) por escrito, su intención de abonar sus cesantías al capital o al saldo pendiente del crédito de vivienda que el servidor tenga con la Entidad. El valor de los intereses y los seguros se seguirán descontando de la nómina quincenal, previa reliquidación por parte de la subdirección financiera del plan de amortización.

Parágrafo 1. Los servidores de la ESU que se acojan al pago anualizado anticipado de capital con recursos de sus cesantías o recursos propios, se harán acreedores al beneficio de un descuento del cero punto cinco por ciento (0.5%) efectivo anual (E.A.) sobre la tasa fija de intereses definida en el presente reglamento.

Parágrafo 2. Pagos no deducidos por nómina. En caso de que el servidor de la ESU se desvincule de la Entidad, el pago de la cuota será mensual y consignado en la cuenta bancaria que designe la entidad para tal fin, cuya consignación deberá entregarse oportunamente dentro los primeros cinco (5) días de cada mes a la Subdirección Administrativa y Financiera de la Entidad a través de alguno de los siguientes medios:

- Correo electrónico
- Correo físico o personal a la dirección de la Entidad

Parágrafo 3. El servidor público desvinculado de la Entidad conservará todos los derechos y beneficios que se estipulan en el programa de vivienda de la ESU, salvo aquellos servidores públicos que sean destituidos por efectos de procesos disciplinarios.

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: Abono de cesantías por retiro definitivo. El beneficiario autorizará a la ESU, dentro del mismo contrato de hipoteca, para que, en caso de pensión, de retiro voluntario, destitución o declaración de insubsistencia, se le deduzca el ciento por ciento (100%) del valor de la liquidación definitiva del auxilio de cesantía para cancelar o abonar a la deuda que tenga con la ESU. Cuando el valor exceda el monto de la obligación, el abono proveniente de dicho auxilio será hasta el monto de la obligación.

La Entidad le comunicará a la Subdirección Administrativa y Financiera, en el evento en que el beneficiario no realice la inversión del préstamo para mejoras, construcción o en alguna de las modalidades contenidas en el presente reglamento, para que se le deduzca el ciento por ciento (100%) del valor del crédito desembolsado, de la liquidación del Auxilio de Cesantías, tanto parciales como definitivas, con el fin de abonar al saldo de la deuda pendiente, sin perjuicio de las acciones judiciales a que hubiere lugar, para lo cual el beneficiario del crédito se obliga a dar su autorización por escrito, para que la Entidad proceda con la respectiva deducción de las cesantías.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: Congelación de la obligación. El beneficiario, previa solicitud, podrá acceder a la congelación de la obligación por las siguientes situaciones:

- a) Cuando se presente una incapacidad superior a quince (15) días, para lo cual el beneficiario deberá aportar dentro de los cinco (5) primeros días de la misma la incapacidad al Instituto para que sea legalizada ante la EPS o ARL según el caso, trámite que debe surtirse en un solo evento; es decir, dicho reporte también surtirá su efecto en el Programa de Vivienda de la ESU, esta congelación será máximo por seis (6) meses, si la incapacidad es menor a seis (6) meses hasta que esta finalice, de acuerdo a la programación de pagos de nómina.
- b) Cuando se desvincule de la Entidad por cumplir los requisitos para jubilarse, podrá solicitar por escrito la congelación de la deuda mientras comienza a recibir la mesada pensional, por el término máximo de seis (6) meses; agotado el término, deberá iniciar los pagos correspondientes, de lo contrario incurrirá en mora.
- c) Cuando sea retirado del servicio por la ESU, se podrá congelar la deuda por un periodo máximo de seis (6) meses, previa solicitud del beneficiario.
- d) Cuando el beneficiario y su grupo familiar acreditado presente situación de fuerza mayor o caso fortuito que les imposibilite el pago oportuno de las cuotas correspondientes al crédito hipotecario, podrán presentar solicitud debidamente soportada al Comité de Vivienda para que le sea congelada la obligación.

Parágrafo. Los soportes para la congelación estipulada en el literal d, serán analizados por el Comité y con base en ellos podrá autorizar la congelación de la deuda, hasta por seis (6) meses, al término de los cuales se podrá otorgar prórroga por el mismo término, siempre y cuando se acrediten ante el Comité de Vivienda con una antelación no mayor a quince (15) días, que subsiste la situación que dio lugar a la congelación.

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA: Tasa de Interés crédito de vivienda. Los beneficiarios de los préstamos otorgados para el Programa de Vivienda de la ESU, pagarán una tasa del cinco por ciento (5%) Efectiva Anual (EA).

Parágrafo. Mora. En caso de mora, el adjudicatario pagará el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera, sobre el capital y los seguros en mora, sin perjuicio de que la Entidad, a partir de la sexta (6) cuota mensual moratoria inicie las acciones legales tendientes al Cobro Ejecutivo de la obligación.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA: Garantía hipotecaria. Todos los préstamos tendrán que ser garantizados con hipoteca de primer grado abierta sin límite de cuantía a favor de la ESU, sobre el inmueble respectivo o inmueble de propiedad de un tercero, que a juicio del Comité de Vivienda garantice adecuadamente las obligaciones, previa celebración y legalización del contrato de mutuo.

Se exceptúan los siguientes casos:

- a) Para el caso de compra, el beneficiario en el mismo instrumento público de compra constituirá la garantía hipotecaria de que trata este artículo; si no lo hiciera, el gerente, no suscribirá la minuta de la escritura pública.
- b) Si el inmueble que va a comprar el beneficiario del crédito tiene gravamen hipotecario, no será impedimento para la legalización del crédito, siempre que con el préstamo se cancele la misma.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA: Seguros. El adjudicatario del crédito deberá tomar a su cargo los seguros de vida, incendio y terremoto que sean necesarias para respaldar o cubrir totalmente los créditos y los riesgos señalados, con la correspondiente declaración de asegurabilidad; a través de las pólizas colectivas (grupo deudores) con la compañía de seguros que contrate la ESU. Las cuotas por este concepto se contabilizarán de manera separada a la cuota del préstamo de vivienda.

El valor asegurado en la póliza de vida será el del saldo total de la deuda del préstamo otorgado. Para Incendio y terremoto, el valor asegurado corresponde al de reconstrucción del inmueble.

En las modalidades de construcción y reformas, los inmuebles se amparan temporalmente con la póliza “Todo Riesgo y Construcción” sobre los desembolsos parciales.

Terminadas las obras, el beneficiario debe informar por escrito al Programa de Vivienda de la ESU, las modificaciones realizadas en la propiedad, a fin de determinar el nuevo avalúo e incluirla en la póliza de incendio y terremoto.

No cumplir lo estipulado en el presente artículo, exime de responsabilidad a la ESU frente a los siniestros que llegaren a presentarse sobre el bien. Los costos de las coberturas, establecidos en

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

los contratos de seguros, serán asumidos directamente por el adjudicatario del crédito de vivienda, los cuales serán proporcionales a los valores asegurados en cada caso. La prima de seguro se reflejará en forma separada a la cuota del crédito hipotecario en la respectiva colilla de pago.

En todo caso, todos los bienes adquiridos con recursos del Programa de Vivienda de la ESU bajo cualquier modalidad, se deberán asegurar.

Parágrafo 1. Los adjudicatarios de crédito de vivienda podrán adquirir una póliza de vida adicional para su cónyuge o compañero permanente, con el fin de amparar el crédito de vivienda; siempre y cuando éste cumpla las condiciones de asegurabilidad exigidas por la compañía de seguros. El trámite y pago de esta prima será asumido en su totalidad por el adjudicatario del crédito de vivienda, quien lo cancelará directamente a la compañía aseguradora.

Parágrafo 2. Asegurabilidad. Una vez la Entidad adjudique los créditos de vivienda a los beneficiarios, la subdirección administrativa y financiera deberá proceder con el respectivo trámite para la adquisición de las pólizas de seguro de vida incendio y terremoto de los bienes inmuebles.

Parágrafo 3. Responsabilidad del asegurado. En caso de que el adjudicatario de un préstamo no pueda ser incluido en la póliza colectiva del contrato de seguro de vida, en razón de su edad o enfermedad no asegurable a su fallecimiento, los herederos continuarán pagando las respectivas cuotas mensuales del préstamo y hasta la cancelación de la deuda. Así mismo, los herederos deberán contratar las pólizas para cubrir los riesgos señalados en este artículo, so pena de hacer exigible el monto total adeudado en razón del préstamo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA: Gastos Legales, Los gastos que demande la legalización de los préstamos, incluyendo lo correspondiente a las primas de seguros, serán a cargo de los beneficiarios del crédito.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA: Otorgamiento de Escritura. Las escrituras públicas que se constituyan de conformidad y en ejecución del presente reglamento, se otorgarán a favor del beneficiario y si es del caso, porque así lo decida el beneficiario del crédito, también de su cónyuge o compañero o compañera permanente. Siempre con hipoteca a favor de la ESU.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA: Levantamiento de hipoteca con saldo a favor de la ESU. Existiendo saldo de deuda a favor de la ESU, se autorizará el levantamiento de hipoteca en el siguiente caso:

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

El Comité de Vivienda exigirá un pagaré en blanco con carta de instrucción suscrita por un tercero con propiedad raíz libre de todo gravamen o limitación al dominio, solo hasta tanto el beneficiario

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

del préstamo adquiera el nuevo inmueble, siempre que el setenta por ciento (70%) del avalúo comercial cubra el saldo de la deuda y se paguen las primas de los seguros de incendio y terremoto. El beneficiario del préstamo continuará con el seguro de vida, o en su defecto suscribirá pagaré a favor de la ESU, para lo cual deberá adjuntar el Certificado de Tradición y Libertad, con no menos de tres (3) días calendario de expedido.

A partir de ese momento, el beneficiario autorizado, cuenta con sesenta (60) días hábiles para constituir garantía hipotecaria abierta y sin límite de cuantía, sobre el nuevo inmueble a favor de la ESU. La obligación cesa cuando el beneficiario del crédito aporta folio de matrícula inmobiliaria con la correspondiente inscripción de la garantía hipotecaria a favor de la ESU. Todos los gastos que genere el trámite serán asumidos por el beneficiario del crédito.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA: Traslado de cuenta. En caso de que el adjudicatario o beneficiario de préstamo de vivienda se desvincule de la ESU y se vincule laboralmente con otra entidad pública o privada, que permita el descuento por nómina de la cuota de amortización, el beneficiario del crédito deberá informar tal circunstancia al Comité, para que se realice el trámite pertinente.

Capítulo 8

Resolución del Contrato de Mutuo

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA: Resolución contrato. Es un efecto legal que se produce en los contratos bilaterales, es decir, donde las partes se han obligado recíprocamente, y que consiste en que, frente al incumplimiento de una de las partes, nace para la otra el derecho de pedir que se deje sin efecto el contrato reparándosele los perjuicios sufridos.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA. Causales -Son causales de Resolución del Contrato de Mutuo suscrito con el Programa de Vivienda de la ESU, las siguientes:

- a) Una vez vencido el término de congelación de la obligación establecido en el artículo trigésimo segundo del presente reglamento, iniciará a contarse la mora en el pago de las cuotas correspondientes.
- b) Falsedad o alteración en los documentos en virtud de los cuales se haya obtenido la adjudicación del préstamo: Si el beneficiario del Programa de Vivienda de la ESU, presenta documentación falsa o alterada para que le permitió obtener el crédito de vivienda. Ésta causal, generará el envío de las actuaciones pertinentes a la Fiscalía General de la Nación, y a la Oficina de Control Interno Disciplinaria de la ESU para que adelantar las acciones pertinentes.
- c) Enajenar a cualquier título el inmueble adquirido con préstamo de vivienda, y con obligaciones pendientes con el Programa de Vivienda de la ESU, sin la autorización respectiva, salvo los casos expresamente definidos en el presente reglamento.
- d) Hipotecar o constituir cualquier tipo de gravamen sobre el inmueble que ha sido gravado a favor de la ESU, sin la correspondiente autorización del Comité de Vivienda.

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





e) Además de incumplir las obligaciones estipuladas en el presente reglamento, las contempladas en la legislación vigente.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA PRIMERA: Sanción por incumplimiento. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de mutuo o de las establecidas en este reglamento por parte del Beneficiario, generará la declaratoria de vencimiento del plazo pactado y la exigibilidad inmediata del crédito o la cancelación de la adjudicación del préstamo si este no ha sido desembolsado.

Capítulo 9

Disposiciones Varias

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. Colaboración institucional. Para la ejecución del Programa de Vivienda de la ESU, y para el adecuado cumplimiento de sus funciones, esta entidad podrá celebrar convenios de colaboración con las dependencias de la Administración Municipal, a fin de acogerse a los programas de vivienda de interés social u otra modalidad de vivienda que ofrezca la entidad Municipal, tanto en sus planes de urbanizaciones, como en la financiación y subsidios contemplados en la ley.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA TERCERA: Verificación. El uso del crédito acorde con las modalidades contenidas en el presente reglamento y conforme a las necesidades de los servidores públicos en cuanto a los objetivos del Programa de Vivienda de la ESU, serán verificados por el servidor que determine el Comité.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA CUARTA: Precio consignado en la Escritura. El precio que se estipule en la escritura pública de compraventa debe ascender mínimo al valor del crédito otorgado por el Programa de Vivienda de la ESU.

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

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SEXTA: Presentación de informes. El secretario del Comité presentará a sus integrantes, un informe de los deudores hipotecarios que presentan mora superior a seis (6) meses, así mismo el avance de los créditos concedidos por el Programa de Vivienda de la ESU.

Al inicio de cada reunión del Comité, el secretario informará a los integrantes acerca de las solicitudes presentadas, los trámites pendientes, y el estado de los mismos.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA: Instrucciones para deducción. En todos los casos que corresponda, la Subdirección Administrativa y Financiera, hará la proyección del plan de

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

amortización de cada uno de los créditos adjudicados, discriminando en este, la cuota fija de amortización, seguros y plazo definido por el Beneficiario.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA OCTAVA: Paz y salvo y Levantamiento de Hipoteca. Una vez cancelada totalmente la deuda con la ESU, el beneficiario solicitará el paz y salvo correspondiente y el levantamiento de la hipoteca otorgada.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA NOVENA: Peritos. El avalúo de los inmuebles contemplados en este reglamento se deberá efectuar por un Perito Avaluador adscrito a una organización que los agremie.

En ningún caso, el avalúo comercial del inmueble puede ser inferior al setenta por ciento (70%) del valor del crédito concedido por el Programa de Vivienda de la ESU.

El informe del avalúo de los inmuebles que garanticen créditos del Programa de Vivienda de la ESU, deberá contener además fotografías del bien a adquirir.

Parágrafo: Honorarios del Perito. El empleado beneficiario del crédito de vivienda, asumirá los gastos que generen los servicios profesionales del perito evaluador.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA: Conservación del Inmueble. Es obligación del beneficiario del Programa de Vivienda de la ESU, desarrollar las acciones necesarias para la conservación y buen estado del inmueble objeto de garantía.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA PRIMERA: Aplicación. El presente reglamento se aplicará a todos los beneficiarios del programa de vivienda de la ESU.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA SEGUNDA: Obligatoriedad. Es obligación de todo empleado que aspiren a ser beneficiarios del Programa de Vivienda de la ESU, conocer toda la reglamentación proferida por la ESU sobre el tema.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA TERCERA: Desembolsos. Una vez constituida la hipoteca abierta y sin límite de cuantía a favor de la ESU, para los desembolsos se procederá de la siguiente manera:

1. Para compra, el pago se realizará directamente a nombre del vendedor.
2. Para cancelación de hipoteca, se cancelará directamente a la persona natural o jurídica acreedora.
3. Para construcción o mejoras, el crédito se pagará en dos (2) contados, el cincuenta por ciento (50%), contra la legalización del préstamo, y el saldo restante, una vez se compruebe que se ha utilizado el cincuenta por ciento (50%) desembolsado conforme a lo solicitado y autorizado, previo informe de verificación a cargo de la persona designada por el Comité de Vivienda.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA CUARTA: Situaciones Especiales. En los eventos que se presenten situaciones no previstas en el presente reglamento, será el comité de vivienda el encargado de
Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

estudiarlos, verificarlos y decidirlos, asegurando en todo caso, la efectiva realización del derecho constitucional a la vivienda.





CLÁUSULA QUINGUAGÉSIMA QUINTA: Vigencia y derogatorias. El presente reglamento rige a partir de la fecha de su expedición, y deroga toda otra disposición que contradiga lo en él establecido.

ARTÍCULO TERCERO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su comunicación.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Distrito Especial de Medellín, a los veintiséis (26) días del mes de enero de dos mil veintitrés (2023)


Edwin Muñoz Aristizábal
Gerente

Aprobó:	Juan Felipe Hernández Giraldo	Secretario General	
Aprobó:	Marelbi Verbel Peña	Subgerente Administrativa y Financiera	
Revisó:	Erika Natalia Ramírez Miranda	Abogada Contratista – Asesora Gerencia	
Proyectó:	Ramiro Andrés Mejía Bedoya	Profesional Especializado – Unidad de Gestión Jurídica	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.			

Carrera 48 # 20 - 114, Centro Empresarial Ciudad del Río, torre 3, piso 5. Medellín - Colombia
Teléfono: (604) 444 34 48 - Info@esu.com.co - www.esu.com.co

