



REGLAMENTACIÓN FONDO ROTATORIO DE PROMOCIÓN A LA VIVIENDA
-SINPRO-

COMITÉ DE VIVIENDA, EDUCACIÓN, DEPORTE Y CULTURA

Versión 04

20 páginas

Octubre 6 de 2021






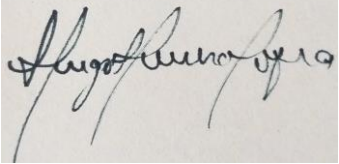
Rev. No.	MODIFICACION EFECTUADA	FECHA
01	Se incluye lo acordado en el Acta 266 en esta Reglamentación	(16/04/2021)

ÍTEM	ELABORÓ	REVISÓ	APROBÓ
CARGO	Profesional A Desarrollo Humano y Organizacional	Jefe Unidad Compensación y Beneficios	<ul style="list-style-type: none">○ Delegada de la VP. Talento Humano y Desarrollo Organizacional.○ Delegada de la Unidad Compensación y Beneficios○ Abogado delegado de la VP Asuntos Legales○ Representante SINPRO○ Representante SINPRO○ Representante SINPRO

**EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P.****COMITÉ DE VIVIENDA, EDUCACIÓN,
DEPORTE Y CULTURA SINPRO**

Versión 04

Página 2 de 20

ÍTEM	ELABORÓ	REVISÓ	APROBÓ
NOMBRE	Mary Sol Alarcón Hernández	Mónica María Cardona Marín	<ul style="list-style-type: none">○ Nora Cristina Aristizábal Vélez○ Mónica María Cardona Marín○ Álvaro Néstor Gil Araque○ Olga Lucia Arango Herrera○ Ditter Hugo Ruiz Burgos○ Hugo Albeiro Herrera Lopera
FIRMAS			 <hr/>  <hr/>  <hr/>  <hr/>  <hr/> 
FECHA	(6/10/2021)	(6/10/2021)	(6/10/2021)



**1.OBJETIVO Y ALCANCE DE LA NORMATIVIDAD DEL FONDO ROTATORIO DE
PROMOCIÓN A LA VIVIENDA 6**

2.CONSTITUCIÓN DEL FONDO ROTATORIO DE PROMOCIÓN A LA VIVIENDA6

2.1. Creación del Fondo Rotatorio de Promoción a la Vivienda6

2.2. Recursos económicos.....6

3. ADMINISTRACIÓN DEL FONDO ROTATORIO DE PROMOCIÓN A LA VIVIENDA6

3.1. Comité de Vivienda, Educación, Deporte y Cultura6

3.2. Representantes en el Comité de Vivienda, Educación, Deporte y Cultura.....7

4. BENEFICIARIOS DE LOS PRÉSTAMOS DE VIVIENDA.....7

4.1. Servidores casados o en unión marital de hecho.....7

4.2. Servidores solteros cabeza de familia.....7

4.3. Servidores solteros no cabeza de familia7

5. DESTINACIÓN Y TOPES DE LOS PRÉSTAMOS DEL FONDO DE VIVIENDA.....8

5.1 Destinación de los préstamos de vivienda8

5.1.1. Compra de vivienda.....8

5.1.2. Permuta de vivienda8

5.1.3. Abono o cancelación de gravamen hipotecario.....8

5.1.4. Abono o cancelación de préstamo de consumo inmobiliario con el FEPEP.....8

5.1.5. Iniciar construcción de vivienda9

5.1.6. Continuar construcción de vivienda.....9

5.1.7. Mejoras9

5.1.8. Reparaciones urgentes9

5.1.9. Cesión de hipoteca9

5.1.10. Leasing.....9

5.2. Topes de los préstamos de vivienda9

5.2.1. Topes para préstamos por primera vez:.....10

5.2.2. Topes para préstamos por segunda vez:.....10

5.2.3. Monto máximo10

5.3. Adjudicación de préstamos.....10

5.4. Solicitudes de cambios de destinación y renunciaciones.....11



EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P.

COMITÉ DE VIVIENDA, EDUCACIÓN,
DEPORTE Y CULTURA SINPRO

Versión 04

Página 4 de 20

5.5. Solicitudes de venta y traslado de la obligación hipotecaria.....	11
6. CONDICIONES Y AMORTIZACIONES FINANCIERAS DE LOS PRÉSTAMOS DEL FONDO DE VIVIENDA	11
6.1. Plazo y fórmula de pago del préstamo.....	11
6.1.1. Cuota de amortización.....	12
6.1.2. Intereses.....	12
6.1.3. Abonos extraordinarios	12
6.1.4. Abono de cesantías.....	12
6.2. Condiciones para servidores desvinculados de EPM.....	12
6.2.1. Mora o atraso en el pago.....	13
7. REQUISITOS PARA ACCEDER A LOS BENEFICIOS DEL FONDO DE VIVIENDA.	13
7.1. Solicitud para el préstamo.....	13
7.2. Porcentaje de endeudamiento.....	14
7.3. Para segundo préstamo de vivienda.....	14
7.4. Condiciones del inmueble.....	14
7.5. Certificados de catastro.....	14
7.6. Participación proindiviso en otras viviendas.....	15
7.7. Según la destinación del préstamo.....	15
7.7.1. Para compra o inicio de construcción	15
7.7.1.1. En caso de compra.....	15
7.7.1.2. En caso inicio de construcción.....	16
7.7.2. Para mejoras.....	16
7.7.3. Para permuta.....	16
7.7.4. Para abono o cancelación de gravamen hipotecario.....	16
7.7.5. Para abono o cancelación de préstamo de consumo inmobiliario con el FEPEP.	17
7.8. Orden de aprobación de préstamos.....	17
7.9. Avalúo del inmueble.....	17
7.10. Para el desembolso del préstamo.....	18
7.11. Gastos de legalización	18
7.12. Sanciones.....	18
7.13. Informe de Cumplimiento.....	19
8. PLAZO PARA EL USO DEL PRÉSTAMO UNA VEZ APROBADO	19



EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P.

COMITÉ DE VIVIENDA, EDUCACIÓN,
DEPORTE Y CULTURA SINPRO

Versión 04

Página 5 de 20

8.1 Plazo para vender y trasladar la obligación hipotecaria	19
8.2 Ampliación de plazo	19
9. GARANTÍAS EXIGIDAS PARA RESPALDAR LOS PRÉSTAMOS DE VIVIENDA.	20
9.1. Hipoteca.....	20
9.2. Pagaré en blanco.....	20
9.3. Constitución pólizas de seguros.....	20
9.3.1. Seguro de vida grupo deudores.....	20
9.3.2. Seguro de hogar.....	20
9.4. Vivienda no asegurable	21
9.5. Cobro del seguro al momento de desvinculación del servidor.....	21
9.6 Seguro por cancelación de la deuda.....	21
9.7 Autorización de deducción.....	21
10. CASOS ESPECIALES.	22
11. VIGENCIA.	22



1.OBJETIVO Y ALCANCE DE LA NORMATIVIDAD DEL FONDO ROTATORIO DE PROMOCIÓN A LA VIVIENDA

El objetivo y alcance de esta reglamentación es definir, actualizar y consolidar la normatividad de préstamos de vivienda para servidores beneficiarios de la Convención Colectiva de Trabajo suscrita entre Empresas Públicas de Medellín en adelante EPM y el Sindicato de Profesionales -SINPRO-. Será el soporte para la toma de decisiones del Comité de Vivienda, Educación, Deporte y Cultura en el caso de los servidores interesados en este beneficio.

2.CONSTITUCIÓN DEL FONDO ROTATORIO DE PROMOCIÓN A LA VIVIENDA

2.1. Creación del Fondo Rotatorio de Promoción a la Vivienda

El Fondo Rotatorio de Promoción a la Vivienda, en lo sucesivo Fondo de vivienda, fue creado mediante Decreto 1271 del 14 de enero de 2003 del Gerente General para el uso de los servidores beneficiarios de la Convención Colectiva de Trabajo vigente suscrita entre EPM y SINPRO, que laboran al servicio de EPM. Tiene por objeto principal contribuir a la necesidad de adquisición de vivienda y al mejoramiento de la misma.

2.2. Recursos económicos


Los recursos económicos del Fondo de Vivienda están conformados por:

- El capital que conforma hoy el fondo de vivienda
- Las apropiaciones que voluntariamente o por acuerdo convencional hagan EPM o SINPRO con destino a dicho fondo
- Los valores que ingresen por intereses por concepto de los préstamos y los rendimientos financieros del fondo, los valores recuperados mediante procesos judiciales por concepto de cartera morosa de vivienda
- Los demás que se llegaren a recibir por otros conceptos

3. ADMINISTRACIÓN DEL FONDO ROTATORIO DE PROMOCIÓN A LA VIVIENDA

3.1. Comité de Vivienda, Educación, Deporte y Cultura

El Fondo Rotatorio de Promoción a la Vivienda es administrado por el Comité de Vivienda, Educación, Deporte y Cultura compuesto por tres (3) miembros de EPM con voz y voto, y tres (3) miembros de SINPRO con voz y voto, que tienen la facultad de reglamentar y aplicar los Fondos de Vivienda y Educación, adjudicar los préstamos para vivienda y estudiar y decidir los casos especiales

	EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P.		
	COMITÉ DE VIVIENDA, EDUCACIÓN, DEPORTE Y CULTURA SINPRO	Versión 04	Página 7 de 20

3.2. Representantes en el Comité de Vivienda, Educación, Deporte y Cultura

Como representantes del Comité actúan por parte de EPM el Vicepresidente Talento Humano y Desarrollo Organizacional o su delegado, el Vicepresidente Asuntos Legales o su delegado y el jefe de la Unidad Compensación y Beneficios o su delegado.

Como representantes de SINPRO actúan quienes sean designados por la Junta Directiva de la organización sindical, la cual informará al secretario del Comité de Vivienda, Educación, Deporte y Cultura, acerca de esta designación.

Actúa como secretario del Comité un servidor perteneciente a la Unidad Compensación y Beneficios, con voz y sin voto.

4. BENEFICIARIOS DE LOS PRÉSTAMOS DE VIVIENDA

4.1. Servidores casados o en unión marital de hecho

Los servidores casados o en unión marital de hecho que tengan una antigüedad en EPM no inferior a dos (2) años. La unión marital de hecho se demuestra en la forma indicada en la ley.

En caso de que ambos cónyuges o compañeros permanentes trabajen en EPM, se le presta a cada uno de ellos, siempre y cuando cumplan con los requisitos contemplados en la presente normatividad y el valor del préstamo de primera vez, podrá ser destinado por ambos servidores para el mismo inmueble o para inmueble distintos.

4.2. Servidores solteros cabeza de familia

Los servidores solteros cabeza de familia que tengan una antigüedad en EPM no inferior a dos (2) años. Dentro de estos se incluye el servidor viudo o soltero que tenga personas a cargo como hijos solteros, padres, hermanos solteros menores de dieciocho (18) años, o cualquiera de estos consanguíneos que esté incapacitado para trabajar, por razón de sus estudios o en situación de invalidez, siempre que su manutención dependa totalmente de los ingresos del servidor de EPM, lo cual se acredita mediante certificado de afiliación a la seguridad social del servidor y documento escrito en el que el servidor declare la convivencia.

4.3. Servidores solteros no cabeza de familia

Los servidores solteros que tengan una antigüedad en EPM no inferior a tres (3) años.

5. DESTINACIÓN Y TOPES DE LOS PRÉSTAMOS DEL FONDO DE VIVIENDA

5.1 Destinación de los préstamos de vivienda

Los préstamos se otorgan para los siguientes fines:

- Compra o permuta de vivienda
- Abono o cancelación de gravamen hipotecario
- Abono o cancelación de préstamo de consumo inmobiliario con el FEPEP
- Iniciar construcción de vivienda
- Continuar construcción de vivienda
- Mejoras o reparaciones urgentes
- Compra y mejora
- Deshipoteca y mejora

5.1.1. Compra de vivienda

Es un contrato en que una de las partes se obliga a dar un bien inmueble y la otra a pagarla en dinero. La vivienda debe cubrir las necesidades del grupo familiar del servidor, según concepto de un visitador de inmuebles designado por EPM o un competente avalado por una lonja de propiedad raíz.

Parágrafo: Cuando se trate de compra sobre planos, se autorizará la compra en un tiempo no superior a 2 años y se desembolsará solo contra escritura registrada.

5.1.2. Permuta de vivienda

Es un contrato por el cual cada una de las partes se obliga a dar el derecho de propiedad de una cosa a cambio de recibir el derecho de dominio sobre otra cosa. De igual manera, cuando el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa se entiende permuta si la cosa vale más que el dinero.

5.1.3. Abono o cancelación de gravamen hipotecario

Es el pago total o parcial de una deuda hipotecaria adquirida por el servidor o su cónyuge o compañero (a) permanente para la adquisición de vivienda.

5.1.4. Abono o cancelación de préstamo de consumo inmobiliario con el FEPEP

Es el pago total o parcial de un préstamo de consumo inmobiliario adquirido con el FEPEP por el servidor o su cónyuge o compañero (a) permanente, para la adquisición de vivienda.

5.1.5. Iniciar construcción de vivienda

Son todas aquellas obras que se ejecutan para construir una vivienda habitable.

5.1.6. Continuar construcción de vivienda

Terminar o adicionar obras complementarias requeridas para terminar la construcción del inmueble.

5.1.7. Mejoras

Son todas aquellas obras necesarias para la reparación o remodelación de un bien inmueble, con el fin de adaptarlo a las necesidades de quien lo habita o garantizar su conservación y estado adecuado de ocupación.

5.1.8. Reparaciones urgentes

Son aquellas que sea necesario efectuar en la propiedad del servidor y/o de su cónyuge o compañera (o) permanente cuando el estado de la vivienda ponga en riesgo la vida o la salud de las personas que la usan u ocupan.

5.1.9. Cesión de hipoteca

La cesión de hipoteca se puede definir como el acuerdo en el que se transfiere la titularidad del crédito hipotecario por parte del acreedor a otra persona. El cesionario será el nuevo titular del derecho de crédito y dispondrá de sus mismas facultades.

5.1.10. Leasing

El leasing habitacional es un arrendamiento financiero en el cual se cancela un canon periódico que contiene capital e interés. Este producto se caracteriza porque al finalizar el plazo del contrato, el cliente puede adquirir la vivienda por un porcentaje sobre el valor inicial, esto se conoce como opción de compra.

Parágrafo: Cualquiera que sea la destinación del préstamo, excepto para compra, la vivienda deberá ser propiedad del servidor y/o su cónyuge o compañero (a) permanente (acreditando el término de convivencia establecido en la ley).

5.2. Topes de los préstamos de vivienda

Los valores de los préstamos de vivienda que se concedan son calculados en salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) de acuerdo con los siguientes toques:

5.2.1. Topes para préstamos por primera vez:

• Para compra o permuta de vivienda:	Hasta 200 SMLMV
• Para abono o cancelación de gravamen hipotecario:	Hasta 200 SMLMV
• Para abono o cancelación de consumo inmobiliario:	Hasta 200 SMLMV
• Para iniciar construcción de vivienda:	Hasta 200 SMLMV
• Para continuar construcción de vivienda:	Hasta 150 SMLMV
• Para mejoras o reparaciones urgentes:	Hasta 150 SMLMV
• Compra y mejora:	Hasta 200 SMLMV
• Deshipoteca y mejora:	Hasta 200 SMLMV

Parágrafo: Cuando se apruebe el cambio de la modalidad del préstamo, se ajusta el tope que corresponde a la modalidad solicitada.

5.2.2. Topes para préstamos por segunda vez:

• Para compra o permuta de vivienda:	Hasta 100 SMLMV
• Para abono o cancelación de gravamen hipotecario:	Hasta 100 SMLMV
• Para abono o cancelación de consumo inmobiliario:	Hasta 100 SMLMV
• Para iniciar construcción de vivienda:	Hasta 100 SMLMV
• Para continuar construcción de vivienda:	Hasta 100 SMLMV
• Para mejoras o reparaciones urgentes:	Hasta 100 SMLMV
• Compra y mejora:	Hasta 100 SMLMV
• Deshipoteca y mejora:	Hasta 100 SMLMV

5.2.3. Monto máximo

El monto máximo de los préstamos de vivienda está sujeto a la capacidad de pago del servidor, el cual se calcula teniendo en cuenta que:

- La cuota periódica mensual de amortización del crédito esté entre el cinco por ciento (5%) y el veinticinco por ciento (25%) del salario mensual del servidor.
- El plazo máximo para el pago del préstamo de vivienda no supere los veinte (20) años.
- Para acceder al monto máximo del préstamo, el servidor debe comprometer el cuarenta por ciento (40%), el cincuenta (50%), el sesenta (60%), el setenta (70%), el ochenta (80%), el noventa (90%) o el cien por ciento (100%) de sus cesantías anuales, dependiendo de su salario.

5.3. Adjudicación de préstamos

Los préstamos son adjudicados de la siguiente manera: por cada cinco (5) préstamos

aprobados, cuatro (4) serán por primera vez y uno (1) por segunda vez.

El Comité de Vivienda, Educación, Deporte y Cultura puede modificar esta fórmula, de acuerdo con el tipo de solicitudes pendientes de aprobación y la disponibilidad financiera del Fondo.

5.4. Solicitudes de cambios de destinación y renunciaciones

El Comité de Vivienda, Educación, Deporte y Cultura delega la facultad al jefe de la Unidad Compensación y Beneficios para aprobar los cambios en las solicitudes de los servidores relacionadas con renunciaciones y cambios de destinación de préstamo de vivienda y notificar tales decisiones a los servidores. Dichas aprobaciones se informarán en la siguiente sesión del Comité que se realice.

5.5. Solicitudes de venta y traslado de la obligación hipotecaria

El Comité autoriza al jefe de la Unidad Compensación y Beneficios para aprobar la venta y traslado de los préstamos de vivienda vigentes solicitados por los servidores. Dicha aprobación debe informarse al Comité.

6. CONDICIONES Y AMORTIZACIONES FINANCIERAS DE LOS PRÉSTAMOS DEL FONDO DE VIVIENDA

6.1. Plazo y fórmula de pago del préstamo

El plazo que se concede para el pago del préstamo que se le otorga al servidor, incluidas las cuotas del seguro, no excede de veinte (20) años. Las cuotas son fijadas en cada caso por la Unidad Compensación y Beneficios, de acuerdo con la fórmula de pagos por amortización gradual fijada en este punto, teniendo en cuenta la destinación del préstamo. Estas cuotas son reajustadas en el mismo porcentaje en que se incremente el salario del servidor.

Las cuotas respectivas son canceladas en la misma periodicidad con la que se efectúan los pagos de salarios. Para el efecto, el servidor debe autorizar a EPM para deducir de su salario, o de las sumas que esta le llegue a adeudar, las cuotas de amortización respectivas.

Fórmula de amortización gradual

$$\text{Cuota mensual} = \frac{C \times i}{1 - (1+i)^{-m}}$$

$$\text{Cuota semanal} = \frac{\text{Cuota mensual} \times 12}{52}$$

Donde:



C = Capital

i = interés

m = número meses

6.1.1. Cuota de amortización

La cuota mensual de amortización, definidos el interés y el plazo respectivo, no puede ser inferior al cinco por ciento (5%) ni superior al veinticinco por ciento (25%) del salario básico mensual del servidor.

6.1.2. Intereses

A los saldos de los préstamos vigentes, a los préstamos pendientes por legalizar y a los que se adjudiquen a partir de la fecha, se les aplica una tasa de interés del cuatro por ciento (4%) efectivo anual, sin tener en cuenta el salario que devengue el trabajador.

6.1.3. Abonos extraordinarios

El servidor, en cualquier momento y durante la vigencia del préstamo, puede hacer abonos extraordinarios a capital por cualquier monto, para disminuir el plazo manteniendo la cuota pactada.

6.1.4. Abono de cesantías


A partir del año siguiente al desembolso del préstamo, los servidores deben abonar el porcentaje comprometido de cesantías causadas en el año con corte al 31 de diciembre y hasta que termine de pagar el préstamo.

Los servidores que se encuentran en comisión de servicios, es decir, tienen una suspensión temporal del contrato laboral con EPM, igualmente deben abonar el valor correspondiente al porcentaje de cesantías pactado, teniendo como base el salario básico del cargo que ocupa en EPM. El cobro se realizará en la factura del mes de marzo de cada año.

Para efectos de la liquidación al momento de su retiro, se retiene el cincuenta por ciento (50%) de las cesantías definitivas que tenga el servidor en EPM, para abonar o cancelar la deuda vigente con el Fondo de Vivienda.

6.2. Condiciones para servidores desvinculados de EPM

En caso de que el servidor se retire de EPM por cualquier motivo, el préstamo de vivienda continúa en las mismas condiciones acordadas, excepto en lo que se refiere a la cuota, la cual se recalcula al momento de la desvinculación teniendo en cuenta que no habrá abonos con las

	EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P.		
	COMITÉ DE VIVIENDA, EDUCACIÓN, DEPORTE Y CULTURA SINPRO	Versión 04	Página 13 de 20

cesantías. Este cobro se realiza por medio de una factura la cual debe ser pagada, a través de los medios que EPM tenga dispuestos, teniendo en cuenta la fecha de vencimiento.

Los servidores que se desvinculen de la empresa por terminación del contrato sin justa causa o para disfrutar su pensión de vejez o invalidez, continúan con el desembolso del préstamo de vivienda, siempre y cuando cuente con el estudio de títulos aprobado.

A los servidores que se desvinculen de la empresa por justa causa y que tengan préstamo aprobado, se les cancela automáticamente, independiente de la etapa en que se encuentre.

Para exservidores no se autoriza venta y traslado de la obligación hipotecaria ni refinanciación de la deuda. Solo los servidores que se pensionen por invalidez pueden solicitar que se le refinance la cuota con base en el tiempo faltante, siempre y cuando no supere el plazo máximo de veinte (20) años para pagar la deuda.

En caso de que un exservidor se vincule nuevamente mediante contrato laboral con EPM y tenga vigente el préstamo de vivienda, este se cargará automáticamente para deducirlo a través de la nómina con el respectivo abono anual del porcentaje de cesantías pactado en la escritura y de acuerdo con lo establecido en el Reglamento vigente.

6.2.1. Mora o atraso en el pago

La mora o el atraso en el pago de tres (3) cuotas mensuales consecutivas por parte de quien se haya desvinculado de EPM y de doce (12) cuotas semanales en el caso del servidor activo, hace exigible el pago total de la obligación; es decir, faculta a EPM para hacer uso de la cláusula aceleratoria del plazo otorgado para el pago, dando lugar al cobro judicial y se le aplica el cobro de intereses definido por la Unidad Crédito y Gestión Cartera de EPM responsable del manejo administrativo.

7. REQUISITOS PARA ACCEDER A LOS BENEFICIOS DEL FONDO DE VIVIENDA.

Los servidores deben acreditar los requisitos que se indican a continuación, sin perjuicio de los especiales que se exijan según la destinación del préstamo.

7.1. Solicitud para el préstamo

Presentar solicitud en el formato establecido que se encuentra en el sistema de información dispuesto para el efecto, teniendo en cuenta que se clasifican en dos (2) listados, uno para solicitudes de préstamos por primera vez y otro para solicitudes de préstamo por segunda vez.

Los servidores que tengan vivienda pueden presentar solicitud de préstamo sin el requisito de haber vendido, sujetándose a las condiciones y plazos contenidos en este reglamento.



No se otorgan préstamos para compra de vivienda cuando el inmueble a adquirir hubiese sido propiedad del servidor solicitante o de su cónyuge o compañero(a) permanente en los cinco años anteriores a la aprobación del préstamo.

Parágrafo 1º: Todos los servidores pueden hacer parte de listado de turnos, una vez cumpla el período de prueba y al momento de la aprobación del préstamo debe cumplir los requisitos establecidos en el reglamento.

Parágrafo 2º: Cuando un servidor se desvincula de la empresa por cualquier motivo, cesan todas las obligaciones laborales y en consecuencia, automáticamente se retira del listado de turnos. Si posteriormente el servidor inicia un nuevo contrato debe presentar una nueva solicitud.

7.2. Porcentaje de endeudamiento

El servidor debe tener capacidad de pago, lo que significa que tanto al momento del estudio de la solicitud de préstamo, como del desembolso, el servidor no debe tener más del treinta y siete por ciento (37%) de su salario semanal comprometido en otras deducciones.

El porcentaje de endeudamiento correspondiente a préstamos hipotecarios deducidos por nómina, no se tiene en cuenta para el tope de endeudamiento, siempre y cuando la destinación del préstamo de EPM sea para abonar o cancelar dichos préstamos hipotecarios.

7.3. Para segundo préstamo de vivienda

Para la radicación de la solicitud de un segundo préstamo de vivienda deben haber transcurrido mínimo seis (6) años luego de aprobado el primer préstamo y haberse cancelado el primero en su totalidad.


7.4. Condiciones del inmueble

El inmueble al cual se destine el préstamo de vivienda debe ser habitable (tener baño, cocina, puertas, ventanas, piso duro) y con sus servicios públicos instalados.

Cuando la modalidad del préstamo es para compra sobre planos, es posible desembolsar el dinero y se dará un plazo de tres meses, contados a partir del desembolso para acreditar la habitabilidad de la vivienda.

7.5. Certificados de catastro

Para iniciar el proceso de legalización del préstamo de vivienda de segunda vez, el servidor debe presentar los certificados de las oficinas de Catastro Municipal de Medellín y

	EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P.		
	COMITÉ DE VIVIENDA, EDUCACIÓN, DEPORTE Y CULTURA SINPRO	Versión 04	Página 15 de 20

Departamental de Antioquia, en los que conste que el solicitante y su cónyuge o compañero(a) permanente, no tienen vivienda o propiedad urbana habitable.

Si el servidor está haciendo uso del préstamo por segunda vez y quiere comprar vivienda por fuera del Departamento de Antioquia, debe aportar el certificado de no poseer inmuebles expedido por la oficina de catastro departamental correspondiente, tanto para el servidor como para su cónyuge o compañero(a) permanente.

7.6. Participación proindiviso en otras viviendas

No se autoriza ningún tipo de negociación de propiedades que se pretendan adquirir y que estas se encuentren en proindiviso.

Para efectos de definir la viabilidad del préstamo de vivienda de segunda vez, debe tenerse en cuenta que la sumatoria de los derechos sobre una misma vivienda de los servidores y sus cónyuges o compañeros permanentes, no debe ser superior al cincuenta por ciento (50%).

A partir del momento de la notificación de la aprobación del préstamo de segunda vez, ni el trabajador, ni su cónyuge, pueden realizar la venta de porcentajes distintos al total de la participación que tengan en el inmueble; en caso de realizar la venta del total de la participación, deben demostrar que fue una venta real y que el dinero lo tienen disponible como parte de pago para el nuevo inmueble, aportando la documentación que lo certifique.

7.7. Según la destinación del préstamo

Los servidores beneficiarios del préstamo deberán acreditar además los siguientes requisitos:

7.7.1. Para compra o inicio de construcción

Cuando se trate de préstamos de segunda vez, el servidor y su cónyuge o compañero (a) permanente deben demostrar que no tienen propiedad urbana o rural habitable.

En caso de que al servidor se le haya prestado para vivienda en zona rural, debe acreditar la venta del inmueble para acceder al segundo préstamo.

7.7.1.1. En caso de compra

El servidor debe presentar promesa de compraventa en original o copia debidamente reconocida ante notario. Cuando se trate de adquirir a través de una fiducia, se solicita además el contrato de fiducia o fideicomiso correspondiente y el encargo fiduciario.

El tiempo para entregar la copia de la escritura de hipoteca que presta merito ejecutivo es de tres meses, contados a partir del desembolso.

7.7.1.2. En caso inicio de construcción

La construcción debe levantarse en lote o en terraza, sujeta al régimen de propiedad horizontal, libre de cualquier clase de gravamen y limitación de dominio, y que en todo caso sea de propiedad del servidor y/o de su cónyuge o compañero (a) permanente.

Igualmente, debe anexar licencia de construcción aprobada por la Curaduría, la oficina de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, y contrato de construcción, en original o fotocopia, celebrado con un ingeniero civil o arquitecto con matrícula profesional, en los cuales consten el presupuesto detallado y las condiciones para la ejecución y pago del valor correspondiente.

El préstamo se desembolsa en un solo pago por el 100% y al servidor se le otorga un plazo de seis meses para que solicite el avalúo que demuestre que el inmueble está en condiciones de habitabilidad y que cumple con los requisitos para la garantía hipotecaria. En ese momento el servidor debe modificar el seguro Todo Riesgo a Seguro Hogar.

7.7.2. Para mejoras

El servidor debe anexar el presupuesto de las obras a realizar, elaborado por un ingeniero civil o arquitecto con matrícula profesional, en el cual se especifique detalladamente el tipo de obra, con sus correspondientes valores y la forma de pago.

El tiempo para acreditar las mejoras realizadas es de tres meses contados a partir del desembolso, lo que se verifica por medio del avalúo.

7.7.3. Para permuta

Para el desembolso del préstamo de vivienda en los casos en que el servidor deba entregar su vivienda en la modalidad de permuta, se debe acreditar la entrega del inmueble que se prometió como parte de pago, con certificado de tradición y libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

7.7.4. Para abono o cancelación de gravamen hipotecario

Para el abono o la cancelación de gravamen hipotecario que afecten la vivienda del servidor o la del cónyuge o compañero (a) permanente, la deuda debe provenir de la adquisición de vivienda, no haber sido ampliada en su cuantía para fines distintos a vivienda y que el valor del préstamo no supere en ningún caso el valor comercial del inmueble.



El servidor debe anexar certificado original expedido por el acreedor sobre la vigencia y valor del saldo adeudado, su fecha de origen e intereses que causa, lo que además debe constar en la escritura pública correspondiente.

El tiempo para acreditar la deshipoteca y entrega de garantías de cesión hipotecaria es de tres meses, contados a partir del desembolso.

7.7.5. Para abono o cancelación de préstamo de consumo inmobiliario con el FEPEP.

Para el abono o la cancelación del préstamo de consumo inmobiliario el servidor debe anexar certificado original expedido por el FEPEP sobre la vigencia y valor del saldo adeudado, su fecha de origen e intereses que causa.

El tiempo estimado para demostrar la cancelación del préstamo de consumo inmobiliario es de tres meses contados a partir del desembolso.

7.8. Orden de aprobación de préstamos

Para la aprobación de los préstamos de vivienda, el Comité de Vivienda, Educación, Deporte y Cultura analiza y aprueba cada solicitud en el orden cronológico previo cumplimiento de los requisitos en la semana que se realice dicho estudio.

7.9. Avalúo del inmueble


El servidor puede presentar avalúo del inmueble efectuado por un evaluador debidamente acreditado en el registro nacional de evaluadores y adscrito a una lonja de propiedad raíz, o solicitar que EPM lo haga por intermedio de un servidor designado para este fin, en cuyo caso podrá solicitar hasta dos (2) avalúos para inmuebles distintos. Si requiere avalúos adicionales, debe ser presentados y asumidos por el servidor.

El avalúo se acepta siempre y cuando el valor del inmueble se encuentre entre el veinte (20%) por debajo y el diez (10%) por encima del valor de la negociación.

En caso de que el avalúo tenga una diferencia superior al diez (10%) respecto al valor de la negociación, el servidor puede aportar un nuevo avalúo, en cuyo caso este es el avalúo definitivo para todos los efectos de esta normatividad. El costo de este avalúo corre por cuenta del servidor.

En el caso de tener dos préstamos simultáneos aprobados (con una entidad financiera y con EPM), se permite presentar a EPM el avalúo que tenga realizado con dicha entidad.

El avalúo debe tener una antigüedad inferior a un año.

	EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P.		
	COMITÉ DE VIVIENDA, EDUCACIÓN, DEPORTE Y CULTURA SINPRO	Versión 04	Página 18 de 20

Si el servidor va a comprar una propiedad en un lugar diferente al departamento donde labora y/o reside su grupo familiar primario, debe aportar el avalúo del inmueble.

7.10. Para el desembolso del préstamo

Una vez realizado el proceso de legalización del préstamo de vivienda, el servidor debe aportar los siguientes documentos para el desembolso del dinero correspondiente:

- ✓ Escritura pública de propiedad del inmueble, con constitución de hipoteca a favor de EPM.
- ✓ Certificado de tradición y libertad vigente, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos donde se observe el registro de la hipoteca que presta mérito ejecutivo a EPM.
- ✓ Documento que demuestre la constitución de las pólizas de vida deudores y hogar.

Parágrafo: Se podrán hacer desembolsos anticipados en los siguientes casos:

- ✓ En la modalidad de cancelación de hipoteca si esta se da por una cesión hipotecaria, con el documento previo de aceptación por parte de la entidad financiera o solidaria que hace dicha cesión.
- ✓ Cuando la compra se hace de un leasing habitacional, siempre y cuando se presente el documento de la entidad aceptando la opción de compra de este producto.


Sin embargo, para ambos casos se requiere constituir el seguro de vida deudores para proceder con el desembolso, y se tendrá un plazo máximo de tres meses para la legalización del crédito con los documentos establecidos.

7.11. Gastos de legalización

Los gastos ocasionados con motivo de la legalización del préstamo, el otorgamiento de la escritura pública con hipoteca a favor de EPM y los demás gastos que se ocasionaren son asumidos por el servidor.

7.12. Sanciones

La falsedad en la documentación o en la información presentada para obtener el préstamo, así como el uso de este para fines distintos a aquellos para los cuales le fue otorgado, da lugar a la pérdida del derecho a dicho préstamo. Si este ya se hizo efectivo total o parcialmente, ocasionará la obligación de la cancelación total de la deuda, sin perjuicio de las sanciones legales o administrativas a que haya lugar, de acuerdo con la normatividad vigente.

	EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P.		
	COMITÉ DE VIVIENDA, EDUCACIÓN, DEPORTE Y CULTURA SINPRO	Versión 04	Página 19 de 20

7.13. Informe de Cumplimiento.

EPM no autoriza el desembolso de los préstamos de vivienda en los casos en que el informe de Cumplimiento reporte las siguientes ALERTAS sobre el bien en el cual desea utilizar dicho préstamo:

- ✓ Cuando un tercero aparece en una lista vinculante para EPM, que son OFAC, ONU, BID y BANCO MUNDIAL.
- ✓ Cuando en la consulta de otras listas no vinculantes, como la Procuraduría General de la Nación, se detecta una alerta relacionada con un delito fuente de LAFT, para la persona con quien se realizará la transacción (a quien se dirige el pago) o alguno de los tradentes del bien.
- ✓ Las alertas que se detecten en prensa deben ser analizadas individualmente, para determinar si existiera la posibilidad de materialización del riesgo.
- ✓ En estos casos se le solicitará al servidor realizar un nuevo proceso con otra propiedad que cumpla las políticas establecidas.

8. PLAZO PARA EL USO DEL PRÉSTAMO UNA VEZ APROBADO

El servidor favorecido con un préstamo de vivienda, dispone para su uso de un plazo máximo de seis (6) meses, contados a partir del momento en que se le comunique la aprobación del préstamo. Si cumplido este tiempo el servidor no ha realizado ningún trámite ni solicitado prórroga, se presentará al Comité para su estudio y cancelación si es del caso.


El Comité de Vivienda, Educación, Deporte y Cultura tiene la facultad de ampliar el plazo para la legalización del préstamo, a solicitud del servidor y atendiendo a situaciones especiales previa presentación y verificación de los soportes respectivos.

8.1 Plazo para vender y trasladar la obligación hipotecaria

A los servidores a los que se les apruebe vender la vivienda y trasladar la obligación hipotecaria, tienen hasta doce (12) meses a partir de la fecha de notificación de la decisión para legalizar el préstamo. Vencido este término, la autorización se cancela.

8.2 Ampliación de plazo

El comité tiene la facultad de ampliar el plazo para la legalización del préstamo a solicitud del servidor, atendiendo situaciones especiales, previa presentación y verificación de los soportes respectivos.

	EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P.		
	COMITÉ DE VIVIENDA, EDUCACIÓN, DEPORTE Y CULTURA SINPRO	Versión 04	Página 20 de 20

9. GARANTÍAS EXIGIDAS PARA RESPALDAR LOS PRÉSTAMOS DE VIVIENDA.

Los préstamos de vivienda se garantizan de la siguiente manera:

9.1. Hipoteca

Con hipoteca de primer grado sobre el inmueble a favor de EPM, salvo cuando se presente concurrencia de préstamos con entidades financieras, tales como bancos u otras entidades destinadas a resolver el problema de vivienda, evento en el cual es admisible hipoteca de segundo grado.

No se autorizan como garantías hipotecas adquiridas con personas naturales.

La escritura pública que contenga la hipoteca que garantiza el préstamo de vivienda debe ser firmada conjuntamente con el cónyuge o compañero(a) permanente del servidor, cuando ambos vayan a adquirir el inmueble.

9.2. Pagaré en blanco

Con la suscripción de un pagaré en blanco con carta de instrucciones, a favor de EPM, en el que conste la cláusula aceleratoria en caso de mora en los pagos y la autorización para reportar a las centrales de riesgo crediticio.

9.3. Constitución pólizas de seguros

Con la suscripción de las pólizas de seguros de vida deudores y hogar, contratadas por EPM así:


9.3.1. Seguro de vida grupo deudores

El valor del seguro a suscribir debe ser como mínimo el valor de la deuda adquirida, en el evento de una reclamación por fallecimiento del asegurado el saldo a cancelar es el equivalente al saldo insoluto de la deuda al momento del fallecimiento del deudor, entendiéndose el saldo insoluto como el capital no pagado más los intereses corrientes, calculados hasta la fecha de fallecimiento del asegurado. En el evento de mora en el pago de las obligaciones se incluyen, además, los intereses moratorios y las primas por este seguro no canceladas por el deudor.

9.3.2. Seguro de hogar

El seguro a contratar debe contener como mínimo los siguientes amparos: incendio, terremoto y terrorismo, y se recomienda:

Que el valor asegurado corresponda al valor comercial del inmueble, no obstante, el servidor

	EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P.		
	COMITÉ DE VIVIENDA, EDUCACIÓN, DEPORTE Y CULTURA SINPRO	Versión 04	Página 21 de 20

puede optar por suscribir la póliza a valor de reconstrucción, así mismo es responsabilidad de cada servidor mantener actualizado el valor del inmueble, bien sea a valor comercial o valor de reconstrucción. En caso de que haya diferencia en los valores del avalúo, la compraventa o el monto del préstamo la póliza se tomará por el mayor valor.

9.4. Vivienda no asegurable

En el evento de que la vivienda no sea asegurable por política de la compañía aseguradora contratada por EPM, debe el servidor realizar las gestiones necesarias para obtener una póliza por fuera del convenio de seguros interno de EPM; de no lograr la consecución de la póliza se debe demostrar, y el beneficiario del préstamo de vivienda asumirá el riesgo por cuenta propia, en la ocurrencia de un siniestro que afecte la vivienda.

En el evento que la vivienda objeto de negociación se encuentre ubicada en una zona no asegurable, no se autorizará continuar con dicha negociación y se le informará al servidor que debe realizar un nuevo proceso con otra propiedad que se encuentre en una zona asegurable.

9.5. Cobro del seguro al momento de desvinculación del servidor

En el momento que un servidor se desvincule de EPM, se le descuenta de las prestaciones sociales el saldo pendiente por cancelar de la prima de seguros hasta finalizar la vigencia del mismo y para las próximas renovaciones se le expide un documento de cobro de las primas de seguro y debe cancelarlo en una sola cuota, a los 10 días siguientes de su expedición; de no ser pagado el documento de cobro, este valor total de la prima, se le cobra en la cuota mensual del préstamo de vivienda.

En caso de que un beneficiario del préstamo no pueda obtener su inclusión dentro de la póliza de Vida Grupo Deudores, al fallecimiento de este, los herederos continuarán pagando las cuotas mensuales hasta la cancelación de la deuda, para lo cual la Unidad Compensación y Beneficios debe solicitar los documentos que EPM considere pertinentes.

9.6 Seguro por cancelación de la deuda

Al momento de cancelar la deuda con EPM, el asegurado tiene la obligación de informar a la Dirección Seguros Corporativos, si desea cancelar la póliza de Seguro de Hogar; de lo contrario se entiende que continúa con esta y asume las respectivas deducciones de nómina.

9.7 Autorización de deducción

El servidor debe autorizar por escrito a EPM para deducir por nómina o de sus prestaciones sociales el valor de las primas de los seguros, con el fin de mantener vigentes los seguros de Vida Grupo Deudores y Hogar.



10. CASOS ESPECIALES.

Los casos especiales no contemplados en la presente reglamentación son estudiados y definidos por el Comité.

11. VIGENCIA.

La presente normatividad rige a partir de la fecha de su expedición.