



INSTITUTO SOCIAL  
DE VIVIENDA Y HÁBITAT  
DE MEDELLÍN  
ISVIMED



Alcaldía de Medellín

## INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN

ACUERDO No. **06**

*"Por el cual se modifica el Acuerdo No. 4 del 12 de agosto de 2009, y se establecen nuevas políticas y procedimientos para la administración, control y dirección de la cartera de vivienda, por parte del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED-"*

LA JUNTA DIRECTIVA DEL INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN "ISVIMED", en uso de sus atribuciones y en especial las conferidas por el Acuerdo No. 052 de 2008 del Concejo de Medellín, y

### CONSIDERANDO

Que mediante Acuerdo No. 04 del 12 de agosto de 2009, se establecieron las políticas y procedimientos para la administración, control y dirección de la cartera de vivienda, por parte del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED.

Que la Subdirección Administrativa y Financiera del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED es la encargada de ejecutar las políticas y procedimientos de cartera establecidos en el Acuerdo No. 04 de 2009, y de hacer el estudio socio económico de la población que atiende para determinar el estado actual de las obligaciones de vivienda, la composición del núcleo familiar de los deudores, las actividades económicas de las que derivan el sustento, los ingresos familiares, gastos y demás información relevante para hacer seguimiento a la población objeto del Instituto y de sus obligaciones de vivienda.

Que del estudio socio económico que se hace a los deudores, se ha evidenciado que es necesario ajustar las políticas de cartera establecidas en el Acuerdo No. 04 de 2009, por la situación económica laboral actual de la población objeto del Instituto.

Que en cumplimiento de la función social, y en virtud de lo establecido en el artículo 51 de la Constitución Política que consagra el derecho a la vivienda, el Instituto debe propender porque los deudores conserven sus viviendas, lo cual nos motiva a mantener medidas óptimas para la recuperación de cartera y a adoptar y mejorar las políticas de negociación con los deudores morosos.

Que con fundamento a lo anterior, se procede a la modificación de las políticas y procedimientos de las facilidades de pago de cuotas vencidas, sin refinanciación de la deuda; y a la refinanciación del saldo de la deuda, por cartera vencida o por modificación del valor de la cuota; a la modificación del procedimiento para el proceso de recuperación de cartera por medio del cobro persuasivo, y a la integración y reglamento del Comité de Cartera, creados por el Acuerdo No. 04 de 2009, e incluir nuevas políticas y disposiciones a éste Acuerdo.



[www.viviendasmedellin.gov.co](http://www.viviendasmedellin.gov.co)

Línea única de orientación e información para vivienda  
en Medellín (4) 444 20 80

Instituto Social de Vivienda y  
Hábitat de Medellín - ISVIMED.

PBX: (4) 430-4310

• Calle 47D No. 75 - 240

**ACUERDA:**

**Artículo 1º: Modificar el literal a) y el literal b) , del Artículo 3º del Acuerdo No. 04 de 2009.** El literal a) y el literal b del Artículo 3º del Acuerdo No. 04 de 2009, quedará así:

**a) Facilidades de pago de cuotas vencidas sin refinanciación de la deuda:**

Los deudores que incurran en mora de una o más cuotas, podrán solicitar facilidades de pago de dichas cuotas vencidas, sin que esto implique refinanciación de la deuda.

Formas de pago de cuotas vencidas:

1. Los deudores que se pongan al día en las cuotas vencidas, en un plazo máximo de seis (6) meses, obtendrán un descuento del 100% en los intereses de mora.
2. Los deudores que se pongan al día en las cuotas vencidas, en un plazo máximo de nueve (9) meses, obtendrán un descuento del 80% de los intereses de mora.
3. Los deudores que se pongan al día en las cuotas vencidas, en un plazo máximo de doce (12) meses, obtendrán un descuento del 60% de los intereses de mora.
4. Quienes no se acojan a los plazos estipulados en los numerales 1, 2 y 3, cancelarán la totalidad de las cuotas vencidas, incluyendo los intereses de mora, hasta por un plazo máximo de veinticuatro (24) meses.

**Parágrafo.** Cuando se haya suscrito un acuerdo de pago y éste sea incumplido totalmente, se entenderá que los adjudicatarios renunciaron a los beneficios que el mismo le reportaba y en consecuencia, el estado del crédito y las condiciones de pago serán las mismas vigentes para la fecha en que se firmó el acuerdo, más las cuotas e intereses causados con posterioridad. Cuando el acuerdo sea incumplido parcialmente, las cuotas que se pagaron bajo el nuevo esquema serán imputadas al pago de capital e intereses como si no hubiese existido el acuerdo de pago.

**b) Refinanciación del saldo de la deuda:**

La refinanciación del saldo de la deuda, procederá como consecuencia de los cobros pre-jurídicos, hecho por los recuperadores de cartera, por las notificaciones de demandas ejecutivas, por el trámite de procesos jurídicos y también cuando los beneficiarios de vivienda, sin que se les haya requerido o demandado, espontáneamente soliciten dicho trámite ante ISVIMED.

Pactada la refinanciación del saldo de la deuda y con el cumplimiento de pago consecutivo durante el primer año, dará lugar a la condonación de intereses de mora en un 40%, previa verificación de fechas de pago y valores de las cuotas canceladas, así:

-Al término de los primeros seis (6) meses, se hace descuento del 20% de los intereses de mora causados.

-Al término de los doce (12) meses, se hace descuento del 20% de los intereses de mora restante, completando así el 40% de los intereses de mora causados al momento de la refinanciación.

Adicionalmente, el deudor podrá abonar a la deuda vencida y obtener descuentos en los intereses de mora, de acuerdo con los siguientes rangos:

a) Si abona entre un 30% al 50% de la deuda vencida, se concede descuento del 50% de los intereses de mora.

b) Si abona entre un 20% al 29.99% de la deuda vencida, se concede el descuento del 30% de los intereses de mora.

c) Si abona entre un 10% al 19.99% de la deuda vencida, se concede el descuento del 15% de los intereses de mora.

Toda refinanciación del saldo de la deuda, siempre deberá abonar a capital.

El plazo máximo para la refinanciación del saldo de la deuda, será de veinte (20) años.

Parágrafo 1: Al momento de suscribir la refinanciación y en caso de no efectuar abonos, solo se incluirá en la refinanciación el 60% de los intereses de mora que se hayan causado hasta la fecha; en caso de efectuar abonos según los rangos a), b) y c) se incluirán en la refinanciación el 10%, 30% y 45% respectivamente de los intereses de mora que se hayan causado hasta la fecha, más lo que reporte el sistema de información de cartera del deudor por concepto de capital (vencido y por vencer), intereses de financiación y seguro. Si la refinanciación se llegare a incumplir, se entenderá que los adjudicatarios renunciaron a los beneficios que la misma le reportaba y en consecuencia, el estado del crédito y las condiciones de pago serán las mismas vigentes para la fecha en que se aprobó la refinanciación, más las cuotas e intereses causados con posterioridad.

Parágrafo 2: Cuando proceda la refinanciación del crédito, y la hipoteca sea abierta y sin cuantía, el deudor deberá suscribir un pagaré donde consten sus nuevas condiciones; en caso que la hipoteca no sea abierta, deberá otorgarse la respectiva escritura modificatoria del valor y la forma de pago de la misma. También se deberá otorgar la escritura modificatoria de la hipoteca aún en el caso que ésta sea abierta y sin cuantía, cuando el plazo de la refinanciación supere el pactado inicialmente en la escritura.

**Artículo 2°. Modificación al procedimiento para el proceso de recuperación de cartera, por medio de cobro persuasivo del Artículo 3° del Acuerdo No. 4 de 2009:**

El procedimiento para el proceso de recuperación de cartera, por medio de cobro persuasivo, quedará así:

### **Procedimiento para el proceso de recuperación de cartera:**

**Cobro persuasivo:** La principal finalidad de esta etapa será evitar que el deudor entre en mora frente a sus obligaciones o que la misma se acreciente. Este cobro consistirá en cartas enviadas por la Tesorería del Instituto alertando a los deudores sobre sus retrasos en el pago de las cuotas, en tales comunicaciones se consignará el valor en mora discriminando claramente la suma en mora por capital y por intereses.

El cobro persuasivo estará encaminado a un acercamiento con la comunidad deudora con el fin de establecer las causas de la mora, buscando conjuntamente la mejor solución para el pago de la cartera.

El cobro persuasivo será realizado por un grupo interdisciplinario de profesionales que tendrán contacto directo con los deudores, y aplicarán las estrategias más convenientes de recaudo.

### **Artículo 3°. Novación de obligación.**

El trámite de novación solamente será procedente en los casos en que NO se haya asignado subsidios a los adjudicatarios iniciales y siempre y cuando la obligación de la vivienda se encuentre al día en los pagos.

Quien pretenda la novación de una obligación, deberá ajustarse a las condiciones existentes al momento de la novación y reguladas por el operador del fondo de crédito de ISVIMED, y a todos los trámites que allí se requieran para la asignación de un nuevo crédito.

Será obligación del deudor tramitar por su propia cuenta, el levantamiento del patrimonio de familia que se constituyó sobre el inmueble en Notaría o en Juzgado cuando existan menores de edad.

### **Artículo 4°. Límite a la suscripción de facilidades de pago de cuotas vencidas, refinanciaciones y suspensiones de las deudas de vivienda.**

A partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, solo será aprobado para cada deudor la aplicación de una (1) de las políticas de cartera contenidas en el Acuerdo No. 04 de 2009, por cada vigencia fiscal.

**Artículo 5°. Modificar el Artículo 4 del Acuerdo No. 04 de 2009 en lo relacionado con la integración y el reglamento del Comité de Cartera.** El Artículo 4 del Acuerdo No. 04 de 2009, quedará así:

#### **Artículo 4°. Comité de Cartera.**

El Comité de Cartera estará integrado por:

- a) El Director (a) General del Instituto o su delegado.
- b) El Subdirector (a) Administrativo y Financiero.

**[www.viviendasmedellin.gov.co](http://www.viviendasmedellin.gov.co)**

Línea única de orientación e información para vivienda  
en Medellín (4) 444 20 80

- c) El Subdirector (a) Técnico.
- d) Un delegado de la Subdirección Jurídica.
- e) El Jefe de Control Interno con voz pero sin voto.
- f) El Tesorero con voz pero sin voto, quien participará como Secretario del Comité.

Reglamento del Comité de Cartera:

- El Comité de Cartera se reunirá ordinariamente por lo menos cada tres (3) meses en el año. En todo caso al finalizar el año deberá contar con cuatro (4) reuniones.
- El Director General del Instituto podrá convocar de manera extraordinaria al Comité de Cartera, en cualquier momento.
- Quórum deliberatorio y decisorio: Reunido el Comité deliberará con la presencia de por lo menos tres (3) de sus miembros, siendo obligatoria la presencia del Director o su delegado. Las decisiones se tomarán con el voto favorable de la mayoría de los integrantes que asistan a la reunión.
- El Comité será presidido por el Director General o su delegado.
- De cada reunión del Comité, se levantará la respectiva Acta.

**Artículo 6°.** Vigencia y derogatoria. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación, y deroga parcialmente el Acuerdo No. 04 de 2009 en lo señalado expresamente y permanecerán vigentes mientras la cartera sea administrada por el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín -ISVIMED-.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Medellín, a los **21 JUL 2010**



CAROLINA LAVERDE  
Presidente Junta Directiva  
Delegada Alcalde Municipio de Medellín



CLAUDIA PATRICIA RESTREPO MONTOYA  
Secretaria Técnica

V°B°: Doctora Blanca Norella Ochoa Jaramillo



