

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN - ISVIMED

ACUERDO N°4 de 2009

(Agosto 12 de 2009)

"Por el cual se establecen 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 N° 52 de 2008 del Concejo de Medellín, y

CONSIDERANDO

Que mediante Acuerdo No 52 de diciembre 16 de 2008 del Concejo de Medellín, se transformó el FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN "FOVIMED" que había sido creado mediante Acuerdo No 11 del Concejo de Medellín, en un nuevo instituto denominado INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN "ISVIMED" cuyo objetivo es *"Gerenciar la vivienda de interés social en el Municipio de Medellín, conduciendo a la solución de las necesidades habitacionales; especialmente de los asentamientos humanos y grupos familiares en situación de pobreza y vulnerabilidad; involucrando a los diferentes actores públicos, privados y comunitarios en la gestión y ejecución de proyectos de construcción de vivienda nueva, titulación y legalización, mejoramiento de vivienda, mejoramiento de entorno, reasentamiento, acompañamiento social, gestión inmobiliaria y demás actuaciones integrales de vivienda y hábitat en el contexto urbano y rural Municipal y regional"*.

Que de conformidad con el numeral 1 del artículo 5° del mencionado acuerdo de transformación, hace parte del patrimonio del ISVIMED, el patrimonio que tenía el Fondo de Vivienda de Interés Social del Municipio de Medellín FOVIMED.

Que en consecuencia, la cartera hipotecaria y cuentas por cobrar que tenía el FOVIMED hace parte del patrimonio de ISVIMED y por lo tanto corresponde a este último su administración y cobro.

Que se hace necesario definir las políticas y procedimientos bajo los cuales se registrará dicha administración y control, buscando siempre mejorar y mantener los controles que conduzcan a un direccionamiento oportuno y eficiente en la recuperación de la cartera.



Viviendas
con **Corazón**

INSTITUTO SOCIAL
DE VIVIENDA Y HABITAT
DE MEDELLÍN
ISVIMED



Alcaldía de Medellín

En merito de lo anterior,

ACUERDA:

Artículo 1º: Objeto. Definir políticas y procedimientos para la administración, control y recuperación de la cartera hipotecaria de ISVIMED.

Artículo 2º: Políticas para la administración de la cartera de vivienda.

Es propósito de ISVIMED al definir políticas de cartera, disminuir la cartera de la institución a través de un proceso de cobro persuasivo y social, donde se acompaña, informa, escucha y atiende la demanda de la población objeto.

Toda aplicación de procedimientos según políticas establecidas, podrá darse por solicitud directa del deudor, sin mediar cobro pre-jurídico o como consecuencia de la gestión pre-jurídica.

En la actividad de administración de cartera, ISVIMED establece las siguientes políticas:

- a) Facilidades de pago de las cuotas vencidas, sin refinanciación de la deuda.
- b) Refinanciación del saldo de la deuda, por cartera vencida o por cambio del valor de la cuota.
- c) Suspensión del cobro de la cuota mensual, "Congelación de la Deuda".

Artículo 3º Procedimiento para la administración de la cartera de vivienda.

Para los procedimientos aquí previstos, ISVIMED elaborará una ficha socio-económica por cada deudor objeto de análisis, donde refleje el estado actual de la deuda, los ingresos, gastos y demás datos económicos y sociales del grupo familiar.

Las políticas establecidas en el Artículo 2º del presente acuerdo, serán regidas por los siguientes procedimientos:

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 60 días, obtendrán un descuento del 100% en los intereses de mora.



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Instituto Social de Vivienda y
Hábitat de Medellín - ISVIMED.
PBX: 430-4310
• Calle 47D No. 75 - 240



Viviendas
con **Corazón**

INSTITUTO SOCIAL
DE VIVIENDA Y HABITAT
DE MEDELLÍN
ISVIMED



Alcaldía de Medellín

2. Quienes se pongan al día en un plazo máximo de 120 días, obtendrán un descuento del 80% en los intereses de mora.
3. Quienes se pongan al día en un plazo máximo de 180 días, obtendrán un descuento del 60% de los intereses de mora.
4. Quien 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 24 meses.

Parágrafo 1: Cuando se haya firmado un acuerdo de pago y este 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, mas las cuotas e intereses causadas 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, por cartera vencida o por modificación del valor de la cuota.

La refinanciación del saldo de deuda, procederá como consecuencia de los cobros pre-jurídicos hechos 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 solicitan dicho trámite ante el ISVIMED.

Las Refinanciaciones podrán consistir en:

1. Refinanciación del saldo de la deuda por cartera vencida:

Para la refinanciación del saldo de la deuda por cartera vencida, 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 descuento del 30% de los intereses de mora.
- c) Si abona entre un 10% al 19.99% de la deuda vencida, se concede descuento del 15% de los intereses de mora.

En caso que el deudor no efectúe abonos a la deuda vencida, se refinanciará el saldo de la deuda por cartera vencida, sin descuento a intereses de mora.

2. Refinanciación del saldo de la deuda por modificación del valor de la cuota:



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Instituto Social de Vivienda y
Hábitat de Medellín - ISVIMED.
PBX: 430-4310
• Calle 47D No. 75 - 240

1) **Aumento de la cuota:** El deudor deberá solicitar por escrito el aumento del valor de la cuota, manifestando las razones que motivan tal solicitud.

2) **Disminución en la cuota:** El deudor deberá solicitar por escrito la disminución del valor de la cuota, manifestando las razones que motivan tal solicitud.

Toda refinanciación del saldo de la deuda, por cartera vencida o por modificación del valor de la cuota, siempre deberá abonar a capital.

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

El valor de la nueva cuota como producto de la refinanciación, será la resultante del cálculo entre el plazo estipulado, el saldo a refinanciar y la tasa de interés (IPC al 31 de diciembre del año anterior).

Parágrafo 2: Cuando proceda la refinanciación del crédito, y la hipoteca sea abierta y sin cuantía, el deudor deberá firmar un pagaré donde consten sus nuevas condiciones; en caso de 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 escritura modificatoria de la hipoteca aún en el caso de que esta sea abierta y sin cuantía, cuando el plazo de la refinanciación supere el pactado inicialmente en la escritura.

c. Suspensión del cobro de la cuota mensual: Es la suspensión del pago de las cuotas de vivienda por un periodo máximo de seis meses, para aquellos casos en que el deudor por fuerza mayor no genere ingresos.

Durante el período de suspensión de los cobros, el beneficiario, estará obligado a pagar lo correspondiente a cuota de seguros, que se facturará mensualmente.

Parágrafo: Requisitos Básicos para la suspensión:

1. Certificar la pérdida del empleo, si se trata de un deudor vinculado a una empresa, mediante la carta de despedido o terminación de su contrato de trabajo.
2. Certificar la pérdida de su fuente de ingresos, si se trata de un comerciante o trabajador independiente, mediante una declaración extra juicio.

Los seis meses se contarán desde la fecha que certifique la pérdida de empleo o de la fuente de ingresos.

Procedimiento para el proceso de recuperación de cartera:

Cartera sujeta a cobro: Iniciar el proceso de gestión de cobro con cartera vencida a 90 días o más, para todos los programas de vivienda que la conforman.

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 y se ilustrará a los deudores sobre las facilidades de pago consagradas en el artículo 3º literal a) numerales 1 a 4 del presente acuerdo por si es su voluntad acogerse a cualquiera de las soluciones allí previstas.

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. Dicho cobro persuasivo podrá realizarse por un grupo de personas con formación en el área social quienes tendrán contacto directo con los deudores, quienes diseñaran las estrategias mas convenientes para alcanzar el objetivo, tales como: reuniones comunitarias, entrevistas personales, visitas domiciliarias entre otras.

Cobro Pre-jurídico. A esta etapa se llega una vez agotadas las actividades del cobro persuasivo y se compruebe que estas no surtieron efecto y el deudor efectivamente a entrado en mora, en consecuencia se iniciará el respectivo cobro pre-jurídico mediante escrito que busca obtener un acuerdo directo con el deudor sobre una fórmula de arreglo que permita solucionar definitivamente la obligación que se encuentra pendiente de pago, evitando el agotamiento de la vía judicial por parte del Instituto.

Cobro Jurídico. Si luego de agotar la etapa de cobro pre-jurídico no se obtiene solución alguna, se iniciarán los trámites pertinentes para impulsar la correspondiente acción judicial, con motivo a la recuperación del saldo pendiente por cancelar.

Cobro Jurídico en el caso de que el inmueble sea perseguido en otros procesos: Siempre procederá el cobro jurídico cuando por cualquier medio el ISVIMED sea enterado de que el inmueble hipotecado está siendo perseguido en otro proceso ejecutivo. Cuando el proceso que motivó la intervención judicial del Instituto termine por alguna causal, el ISVIMED procederá a presentar conjuntamente con el demandado el desistimiento de la demanda, siempre y cuando este último se encuentre al día en el crédito con el instituto; de no ser así, continuará la ejecución hipotecaria, a no ser que el deudor se ponga al día en los pagos o se acoja a cualquiera de las formas de facilidades de pago establecidas en el literal a) del artículo 3º del presente acuerdo.

Artículo 4º Comité de Cartera; Créase el Comité de Cartera de ISVIMED, como seguimiento a la adecuada aplicación de políticas y procedimientos aquí descritos; como solución de conflictos generados en dicha aplicación y como análisis y solución de casos especiales que lo ameriten.

El Comité de Cartera estará integrado por:

- a) El Director (a) General del Instituto o su delegado
- b) El Subdirector (a) Administrativo y Financiero;
- c) El Subdirector (a) Técnico(a)
- d) Un Delegado de La Subdirección Jurídica

- e) El Jefe de Control Interno con voz pero sin voto
- f) El Tesorero sin voz y sin voto, quien actuará como secretario del Comité

Reglamento del Comité de Cartera:

- El Comité se reunirá mensualmente de manera ordinaria y extraordinaria cuando sea convocado por el Director General.
- Quórum deliberatorio y decisorio: Reunido el comité deliberará con la presencia de por lo menos 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 5º: Autorízase a la Dirección General del Instituto para resolver casos de pago y saneamiento de cartera especiales no contemplados en el presente reglamento, teniendo en cuenta los informes que sobre la situación económica y social de los deudores elaboren las personas encargadas del cobro persuasivo.

Artículo 6º: vigencia y derogatoria. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todos aquellos actos administrativos que le sean contrarios.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Medellín el día 12 del mes de agosto de 2009



JUAN DAVID VALDERRAMA LÓPEZ
Presidente Junta Directiva



CLAUDIA PATRICIA RESTREPO MONTOYA
Secretaria Técnica