




INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE  
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE YUMBO - IMVIYUMBO

# **MANUAL DE OFERTA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL E INTERES PRIORITARIO**

Gestion Vivienda Social

Dirección Técnica  
26-11-2021

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN INSTITUCIONAL "SIGI"		Código: MA-GVS-01	
	<b>MANUAL DE OFERTA DE VIVIENDA DE          INTERES SOCIAL E INTERES PRIORITARIO</b>		Versión:	1
			Fecha:	26/11/2021
	Página 1 de 14			

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

### 1. OBJETO.

Adoptase el Manual de Oferta de Vivienda de interés Social e Interés Prioritario, por medio del cual se regulan los procedimientos de separación preferente de las unidades habitacionales VIP y VIS que se generen en el Municipio de Yumbo, la selección de hogares y la asignación del Subsidio Municipal de Vivienda para la modalidad de vivienda nueva.

### 2. DEFINICIONES


**2.1 Programa de Oferta Preferente:** Es el programa de vivienda de interés social por medio del cual el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO – IMVIYUMBO** ejerce la primera opción de separación de las unidades habitacionales VIS y VIP que se generan en el perímetro urbano del Municipio de Yumbo, con destino a los hogares que cumplan con los requisitos para la asignación del Subsidio Municipal de Vivienda y cuenten con el cierre financiero.

**2.2 Subsidio Municipal de Vivienda:** Es un aporte en dinero o en especie para acceder a soluciones habitacionales valorado en salarios mínimos legales mensuales vigentes - SMLMV, siempre y cuando se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en la normativa vigente y aplicable, adjudicado por una vez a los hogares que puede concurrir con otros subsidios o recursos.

**2.3 Hogar beneficiario:** Es el hogar seleccionado por el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO – IMVIYUMBO**, que cumple con los requisitos para acceder al Subsidio Municipal de Vivienda, cuenta con el cierre financiero para adquirir una unidad habitacional.

**2.4 Cierre financiero:** Recursos que debe acreditar el hogar por medio de crédito, ahorro propio, subsidios de vivienda, entre otros, para cubrir de forma efectiva el valor total de una solución de vivienda.

**2.5 Unidad Técnica de Apoyo:** Es un equipo de profesionales el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO – IMVIYUMBO**, encargado de realizar el análisis técnico, financiero y jurídico de los proyectos presentados por los constructores, promotores o desarrolladores.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN INSTITUCIONAL "SIGI"		Código: MA-GVS-01	
	<b>MANUAL DE OFERTA DE VIVIENDA DE          INTERES SOCIAL E INTERES PRIORITARIO</b>		Versión:	1
			Fecha:	26/11/2021
	Página 2 de 14			

**2.6 Constructor, promotor o desarrollador:** Para efectos del presente Manual, es toda persona natural o jurídica que genere unidades de vivienda en el perímetro urbano del Municipio de Yumbo.

**2.7 Contrato de separación:** Es un documento suscrito entre el constructor, promotor o desarrollador y el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO – IMVIYUMBO**, en el que se establecen las condiciones de separación de unidades habitacionales, de desembolso de recursos y las demás que se consideren necesarias.

### 3. SEPARACIÓN PREFERENTE DE UNIDADES HABITACIONALES.

El **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO – IMVIYUMBO**, ejercerá la primera opción de separación de unidades de vivienda de interés prioritario y de interés social, que se produzcan y comercialicen en el perímetro urbano del Municipio de Yumbo., para lo cual dispondrá de los recursos correspondientes al Subsidio Municipal de Vivienda, decisión que será comunicada al constructor, promotor o desarrollador.

**Parágrafo primero.** La separación de unidades habitacionales estará sujeta a la disponibilidad de recursos.

**Parágrafo segundo.** En todo caso, el constructor, promotor o desarrollador de viviendas de interés social e interés prioritario podrá ofrecer voluntariamente un número indeterminado de viviendas.

## CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO DE SEPARACIÓN PREFERENTE.


### 4. INFORME DE PREVENTA.

Los constructores, promotores o desarrolladores de proyectos de vivienda VIS, VIP y NO VIS en el Municipio de Yumbo., deberán informar a el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO – IMVIYUMBO**, a través de la Ventanilla Única, los siguientes datos:

**4.1** Fecha de inicio de la etapa de preventas.

**4.2** Número de unidades VIP, VIS y NO VIS que conforman el proyecto.

**4.3** Características generales del proyecto (ubicación, estrato, tipo de construcción,

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN INSTITUCIONAL "SIGI"		Código: MA-GVS-01	
	<b>MANUAL DE OFERTA DE VIVIENDA DE          INTERES SOCIAL E INTERES PRIORITARIO</b>		Versión:	1
			Fecha:	26/11/2021
	Página 3 de 14			

características urbanísticas, arquitectónicas y comerciales, entre otras).

**4.4** Características de las unidades habitacionales por tipología (área construida, área privada, número de habitaciones, número de baños, condiciones físicas de la entrega)

**4.5** Precio de comercialización de las unidades habitacionales por tipología

**4.6** Estado del trámite de licenciamiento.

**4.7** Fecha estimada de entrega de las unidades habitacionales.

**4.8** Porcentaje exigido como cuota inicial, sobre el valor total de la vivienda.

**4.9** Porcentaje mínimo, sobre el valor total de la vivienda, que exige el constructor al hogar por medio de pagos fraccionados a la fiducia de preventas del proyecto inmobiliario.

**4.10** Dirección electrónica para comunicaciones.

**Parágrafo primero.** En los proyectos en los cuales el constructor, promotor o desarrollador sean personas naturales o jurídicas distintas, el informe de preventa deberá ser radicado por quien haga las veces de enajenador del proyecto.

## 5. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

El constructor, promotor o desarrollador de viviendas de interés social e interés prioritario en el Municipio de Yumbo deberán adjuntar la siguiente documentación junto con la información señalada en artículo 4 de la presente resolución.

**5.1** Certificado de Existencia y Representación Legal expedido con vigencia no mayor a sesenta (60) días.

**5.2** Memoria descriptiva del proyecto

**5.3** Plano de localización del proyecto

**5.4** Diseños arquitectónicos y urbanísticos


**5.5** Diseños arquitectónicos por tipología de vivienda

**5.6** Cronograma inicial de ejecución del proyecto

**5.7** Presupuesto financiero de ingresos y gastos del proyecto

**Parágrafo primero.** el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO – IMVIYUMBO** usará la documentación descrita en el presente artículo, únicamente para la evaluación de los proyectos y en ningún caso podrá solicitar modificaciones con respecto a los proyectos inmobiliarios presentados.

**Parágrafo segundo.** Los constructores, promotores o desarrolladores que hayan iniciado la etapa de preventas de los proyectos inmobiliarios antes de la entrada en vigencia del presente manual, podrán ofertar voluntariamente un porcentaje de viviendas VIS o VIP.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN INSTITUCIONAL "SIGI"		Código: MA-GVS-01	
	<b>MANUAL DE OFERTA DE VIVIENDA DE          INTERES SOCIAL E INTERES PRIORITARIO</b>		Versión:	1
			Fecha:	26/11/2021
	Página 4 de 14			

## 6. VERIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN.

El **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO – IMVIYUMBO** contará con dos (2) días hábiles, a partir de la fecha de presentación del Informe de Preventa y la documentación por parte del constructor, promotor o desarrollador, para efectuar la verificación de la misma. Una vez se valide que los documentos aportados están cargados en debida forma, son legibles y corresponden a los solicitados, emitirá un número de radicado.

A partir de la fecha de radicación anterior, el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO – IMVIYUMBO** contará con quince (15) días hábiles para evaluar los proyectos presentados por el constructor, promotor o desarrollador y emitir la comunicación.

En caso de que producto de la verificación se concluya que la información o documentación no está cargada en debida forma, el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO – IMVIYUMBO** comunicará esta situación al constructor, promotor o desarrollador, para que realice las subsanaciones correspondientes en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación del requerimiento de ajuste.


## 7. EVALUACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES HABITACIONALES.

**Evaluación de proyectos inmobiliarios para la separación de unidades habitacionales.** , el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO – IMVIYUMBO** adelantará el proceso de evaluación técnica, jurídica y financiera de los proyectos que tengan unidades de vivienda de interés social o interés prioritario para determinar si separa o no unidades habitacionales y tendrá en cuenta, tanto la información pública, como la información y documentos presentados por los constructores, promotores y desarrolladores en el Informe de Preventa.

## 8. UNIDAD TÉCNICA DE APOYO.

**Unidad Técnica de Apoyo.** el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO – IMVIYUMBO** conformará a través de acto administrativo, la Unidad Técnica de Apoyo que tendrá las siguientes funciones:

1. Revisar la información técnica, jurídica y financiera de los proyectos de vivienda

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN INSTITUCIONAL "SIGI"		Código: MA-GVS-01	
			Versión:	1
			Fecha:	26/11/2021
	<b>MANUAL DE OFERTA DE VIVIENDA DE          INTERES SOCIAL E INTERES PRIORITARIO</b>		Página 5 de 14	


presentados por los constructores, promotores o desarrolladores a través del Informe de Preventa.

2. Evaluar los proyectos de vivienda presentados por los constructores, promotores o desarrolladores teniendo en cuenta los criterios de evaluación establecidos en el presente Manual y elaborar los informes para presentarlos al Comité
3. Recomendar al Comité el número de viviendas respecto de las cuales podrá ejercer la separación preferente en los proyectos evaluados.
4. Servir como instancia de discusión, aclaración, modificación y consulta de los aspectos, técnicos, jurídicos y financieros que se deriven de la evaluación de los proyectos presentados.
5. Realizar seguimiento a los proyectos inmobiliarios en los cuales se haya separado unidades habitacionales, con el fin de velar por el buen uso de los recursos transferidos, respetando los mecanismos de control y seguimiento establecidos en la normatividad vigente en la materia.
6. Elaborar los documentos requeridos para la implementación del Programa de Oferta Preferente.

## 9. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS.

La Unidad Técnica de Apoyo tendrá en cuenta, como mínimo, los siguientes criterios para evaluar los proyectos de vivienda que reporten los constructores, promotores o desarrolladores:

CONCEPTO	CRITERIO	REQUISITO HABILITANTE PARA SEPARAR
Características de la vivienda	Área privada en m2	Mínimo 36 m2 de área construida
	Número de habitaciones	Mínimo 2
Experiencia	Experiencia en la construcción de proyectos de vivienda de interés social y/o interés prioritario	Mínimo 4 proyectos VIP o VIS terminados en el transcurso de los últimos 7 años.
Plazo de entrega	Tiempo estimado de entrega de las unidades	Máximo 36 meses a partir de la fecha de inicio de preventas
Análisis de riesgos	Análisis de gestión de riesgos y cambios climáticos	1. Proyecto ubicado en zona de riesgo de movimiento media. 2. Ubicación en zonas sin amenaza por inundación. 3. Proyecto ubicado en predios sin amenaza por avenidas torrenciales.
Análisis urbano	Calidad urbanística	1. Cercanía a equipamientos 2. Cercanía a vías principales 3. Acceso fácil a sistema de transporte masivo

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN INSTITUCIONAL "SIGI"		Código: MA-GVS-01	
	<b>MANUAL DE OFERTA DE VIVIENDA DE          INTERES SOCIAL E INTERES PRIORITARIO</b>		Versión:	1
			Fecha:	26/11/2021
	Página 6 de 14			

## 10. COMUNICACIÓN A LOS CONSTRUCTORES, PROMOTORES Y DESARROLLADORES.

El INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO – IMVIYUMBO remitirá comunicación al constructor, promotor o desarrollador que radicó el informe de preventa o que ofreció de manera voluntaria unidades habitacionales, en la que informará la decisión de separar o no unidades habitacionales en el proyecto, dentro de los (15) días hábiles siguientes a la fecha del radicado emitido en la verificación de la documentación

Dicha comunicación se enviará a través de la Ventanilla Única o a la dirección electrónica informada por el constructor, desarrollador o promotor en el Informe de Preventa.

## 11. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE SEPARACIÓN.

En los casos en que se haya decidido separar unidades habitacionales en el proyecto inmobiliario, previamente presentado por el constructor, promotor o desarrollador, el INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO – IMVIYUMBO suscribirá un contrato con el constructor, promotor o desarrollador, con el fin de formalizar la separación de las unidades habitacionales. Este contrato se suscribirá dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al envío de la comunicación.

**Parágrafo Primero.** El contrato de separación contendrá como mínimo la siguiente información:

1. Cantidad de unidades separadas por el INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO – IMVIYUMBO para tal fin.
2. Identificación de las unidades habitacionales dentro del proyecto inmobiliario.
3. Características de las unidades habitacionales separadas, de acuerdo con lo informado por el constructor, promotor o desarrollador.
4. Monto de separación por el total de unidades habitacionales separadas.
5. Término máximo para la transferencia de los recursos (si fuera el caso)
6. Condiciones del proceso de inscripción, calificación y selección de hogares beneficiarios.
7. Obligaciones de las partes.
8. Criterios y procedimientos para la devolución de los recursos entregados, en los casos en los que
  - i) el constructor no cumpla con las condiciones de disposición de recursos



establecidas en este contrato

ii) se cumpla el término de separación de las unidades habitacionales y queden unidades sin asignar

iii) se cumpla el término de separación de las unidades habitacionales y el hogar no cumpla con las condiciones establecidas en la promesa de compraventa o los requisitos para acceder al Subsidio Municipal del Vivienda.

**9. Término por el cual el constructor, promotor o desarrollador debe reservar las unidades objeto de separación por el INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO. – IMVIYUMBO**

**10. Condiciones que habilitan la cesión de la posición contractual de adquirente derivada del contrato de separación en favor del hogar beneficiario.**


### **CAPITULO III. INSCRIPCIÓN, SELECCIÓN Y VINCULACIÓN DE HOGARES.**

#### **12. REQUISITOS MÍNIMOS HABILITANTES.**

Podrán participar en el Programa de Oferta Preferente los hogares que cumplan los requisitos generales y para la modalidad de vivienda nueva:

1. La persona que ostente la condición de jefe de hogar debe ser mayor de edad.
2. Ningún miembro del hogar debe haber sido sancionado en un proceso de asignación de subsidio por cualquier organismo estatal promotor de vivienda, en cuyo caso, el impedimento aplicará por el término determinado en la respectiva sanción.
3. Los ingresos familiares totales mensuales deben ser iguales o inferiores a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes - SMMLV.
4. Ningún miembro del hogar debe ser propietario de vivienda en el territorio nacional o haber sido beneficiario de un subsidio de vivienda otorgado por cualquier organismo promotor de vivienda, salvo quienes hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999 o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno. Así como, en los casos en los que el beneficiario acredite la restitución del subsidio a la respectiva entidad otorgante.
5. El precio de las viviendas que se adquieran con el Subsidio Municipal no podrá superar los límites máximos legales establecidos para vivienda VIP o VIS.
6. El hogar deberá contar con el cierre financiero para la adquisición de la solución de



	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN INSTITUCIONAL "SIGI"		Código: MA-GVS-01	
	<b>MANUAL DE OFERTA DE VIVIENDA DE          INTERES SOCIAL E INTERES PRIORITARIO</b>		Versión:	1
			Fecha:	26/11/2021
	Página 8 de 14			

vivienda.

### 13. SELECCIÓN DE HOGARES.

**EL INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO. – IMVIYUMBO** realizará ferias de vivienda o abrirá convocatorias para la inscripción y selección de hogares al Programa de Oferta Preferente.

Parágrafo. Los hogares deberán aportar la documentación solicitada por el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO. – IMVIYUMBO** para validar los requisitos de acceso al Subsidio Municipal de Vivienda.

### 14. CONVOCATORIAS.


**EL INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO– IMVIYUMBO** podrá realizar convocatorias para la inscripción de hogares a los proyectos inmobiliarios donde haya separado unidades habitacionales. Este proceso de inscripción se realizará a través de un formulario que deberá ser diligenciado en el sitio web que la entidad destine para tal fin. Durante este proceso, se brindará acompañamiento y asesoría a los hogares que lo requieran, superando las barreras digitales que puedan existir, para facilitar la inscripción al proyecto.

Parágrafo. el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO– IMVIYUMBO** establecerá las fechas de inicio y cierre durante las cuales estarán abiertas las convocatorias.

### 15. VALIDACIÓN DE REQUISITOS.

**Validación de requisitos.** Al cierre del proceso de inscripción por convocatorias, el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO – IMVIYUMBO**, realizará las validaciones y los cruces de información necesarios para verificar el cumplimiento de los requisitos

Parágrafo. El incumplimiento del hogar de alguno de los requisitos o la falta de integración de la documentación solicitada por el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO– IMVIYUMBO** darán lugar a su exclusión inmediata del proceso de selección del Programa de Oferta Preferente. En todo caso, el hogar se podrá volver a inscribir a las convocatorias

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN INSTITUCIONAL "SIGI"		Código: MA-GVS-01	
	<b>MANUAL DE OFERTA DE VIVIENDA DE          INTERES SOCIAL E INTERES PRIORITARIO</b>		Versión:	1
			Fecha:	26/11/2021
	Página 9 de 14			

que realice el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO– IMVIYUMBO**.

### 16. CALIFICACIÓN Y PRIORIZACIÓN DE HOGARES.

Los hogares que cumplan con la totalidad de los requisitos para acceder al Subsidio Municipal de Vivienda y suministren la documentación solicitada por el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO– IMVIYUMBO** participarán en el proceso de calificación, a través del cual se les asignará un puntaje conforme a los siguientes criterios:


Variable	Ponderación
Ingresos per Cápita	15%
Mujer cabeza de hogar (monoparental)	15%
Victimas	25%
Una persona en Condición de discapacidad en el hogar	15%
Personas dependientes (Menor de 18 años y adulto mayor)	15%
Hogar perteneciente a grupo étnico	7%
Población LGBTI	7%
	1%

**Parágrafo primero** Una vez realizado el proceso de calificación, el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO– IMVIYUMBO** elaborará un listado de hogares potencialmente beneficiarios para cada proyecto inmobiliario cuyo orden será descendente, de mayor a menor puntaje, en el entendido que los hogares con mayores puntajes corresponden a aquellos que deben ser priorizados por sus condiciones de vulnerabilidad, en atención a la disponibilidad de cupos y recursos disponibles.

Así mismo, se establecerá una posición de corte en función al número de unidades habitacionales separadas en el proyecto inmobiliario.

Los hogares cuya posición en el listado esté por encima de la posición de corte tendrán prelación para la asignación de una unidad habitacional, mientras que los que se encuentren por debajo de la posición de corte conformarán una lista de espera, y podrán ganar posición de priorización en el proceso siempre y cuando alguno de los hogares priorizados no cumpla con los requisitos de asignación de la unidad habitacional o desista de continuar en el proceso de selección, manteniendo el estricto orden establecido en el listado.

**Parágrafo segundo.** En el caso de presentarse empate entre los puntajes otorgados a

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN INSTITUCIONAL "SIGI"		Código: MA-GVS-01	
	<b>MANUAL DE OFERTA DE VIVIENDA DE          INTERES SOCIAL E INTERES PRIORITARIO</b>		Versión:	1
			Fecha:	26/11/2021
	Página 10 de 14			

los hogares se priorizará aquel que tenga la fecha de inscripción más antigua, seguido de aquel que teniendo el mismo puntaje se haya inscrito con posterioridad.

**Parágrafo tercero** Una vez se hayan asignado la totalidad de unidades habitacionales separadas en el proyecto inmobiliario, el listado de hogares calificados para determinado proyecto perderá vigencia, lo cual no impide que dichos hogares se puedan volver a inscribir.

**Parágrafo cuarto.** El proceso de calificación y priorización de que trata el presente artículo se llevará a cabo siempre y cuando la cantidad de hogares inscritos supere la cantidad de unidades habitacionales separadas.


## **17.COMUNICACIÓN A LAS CONSTRUCTORAS DE LOS HOGARES PRIORIZADOS.**

El INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO – IMVIYUMBO enviará a las constructoras donde haya separado unidades habitacionales y estén incluidos en la convocatoria, un comunicado detallando el listado de los hogares potencialmente beneficiarios del subsidio, los cuales estarán debidamente calificados para la adquisición de las unidades habitacionales previamente separadas, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles posteriores a la formalización del proceso de calificación y priorización de hogares. Dicho comunicado será remitido a la dirección electrónica informada por el constructor, desarrollador o promotor en el Informe de Preventa.

## **18.VALIDACIÓN DEL CIERRE FINANCIERO DE LOS HOGARES PRIORIZADOS.**

El constructor, promotor o desarrollador deberá contactar a los hogares potencialmente beneficiarios que fueron priorizados por el INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO– IMVIYUMBO, en el estricto orden establecido en el respectivo listado, con el fin de que los hogares conozcan detalladamente el proyecto inmobiliario, las condiciones de pago y entrega de las unidades habitacionales, y que el constructor, promotor o desarrollador pueda realizar una validación inicial de su cierre financiero.

**Parágrafo primero.** el INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO– IMVIYUMBO, así como los demás órganos de administración, podrán solicitar a los constructores, promotores o desarrolladores informes periódicos sobre el avance de los procesos de contacto y validación inicial de cierre financiero de los hogares remitidos en el listado previamente comunicado.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN INSTITUCIONAL "SIGI"		Código: MA-GVS-01	
	<b>MANUAL DE OFERTA DE VIVIENDA DE          INTERES SOCIAL E INTERES PRIORITARIO</b>		Versión:	1
			Fecha:	26/11/2021
	Página 11 de 14			

**Parágrafo segundo.** En el evento en que el constructor, desarrollador o promotor contacte y agote el listado de hogares potencialmente beneficiarios comunicado por **IMVIYUMBO** y aún queden unidades habitacionales disponibles de las separadas por el Programa de Oferta Preferente, **IMVIYUMBO** podrá realizar nuevamente el procedimiento definido en el artículo Décimo Cuarto de la presente resolución.

## 19. ELECCIÓN DE LA UNIDAD HABITACIONAL.

Los hogares que cuenten con el cierre financiero, de conformidad con el análisis inicial realizado por el constructor, promotor o desarrollador, podrán elegir, dentro de las unidades disponibles, una de las viviendas separadas por Programa de Oferta Preferente. La unidad habitacional elegida por el hogar deberá estar claramente identificada dentro de las unidades habitacionales del proyecto.


**Parágrafo primero.** El constructor, desarrollador o promotor deberá remitir quincenalmente un listado con la identificación de los hogares y las unidades habitacionales elegidas. Dicho informe será enviado hasta que se asigne la totalidad de unidades habitacionales separadas por el Programa de Oferta Preferente.

**Parágrafo segundo.** el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO– IMVIYUMBO** adelantará las gestiones requeridas para la asignación del Subsidio Municipal de Vivienda a los hogares remitidos por el constructor, promotor o desarrollador, siempre y cuando cumplan con la totalidad de requisitos para acceder al Subsidio Municipal de Vivienda.

## 20. INSTRUMENTO DE VINCULACIÓN AL PROYECTO INMOBILIARIO.

Instrumento de vinculación al proyecto inmobiliario. El hogar potencialmente beneficiario que haya dado cumplimiento a los requisitos y las etapas descritas en la presente resolución suscribirá, con el constructor, promotor o desarrollador del proyecto inmobiliario, un instrumento de vinculación al proyecto inmobiliario. Dicho instrumento de vinculación incluirá, entre otros, el plan de pagos de la unidad habitacional, que incluye el aporte de la cuota inicial de la vivienda, los subsidios vigentes, así como el valor del crédito hipotecario que corresponda para el pago total de la referida unidad habitacional

**Parágrafo.** Los negocios jurídicos que realice el hogar beneficiario con el constructor, promotor o desarrollador y/o la sociedad fiduciaria administradora de recursos del proyecto inmobiliario, hacen parte de su autonomía privada y libertad contractual, por lo que en estos no son ni serán parte el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA**

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN INSTITUCIONAL "SIGI"		Código: MA-GVS-01	
	<b>MANUAL DE OFERTA DE VIVIENDA DE          INTERES SOCIAL E INTERES PRIORITARIO</b>		Versión:	1
			Fecha:	26/11/2021
	Página 12 de 14			

## Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO– IMVIYUMBO.

### 21. ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA.

EL INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO– IMVIYUMBO, previa validación del cumplimiento de la totalidad de requisitos mínimos habilitantes a los que hace referencia la presente resolución, procederá a asignar el Subsidio Municipal de Vivienda, identificando el hogar, el monto del subsidio asignado, su forma de desembolso y legalización y las demás disposiciones que se consideren necesarias. Dicha asignación será notificada al hogar beneficiario y al constructor, desarrollador o promotor.

**Parágrafo primero.** Los hogares beneficiarios, a quienes se les asigne el subsidio de vivienda, deberán mantener el cumplimiento de los requisitos y contar con el cierre financiero hasta la fecha de registro de la escritura pública de compraventa de la unidad habitacional, en caso contrario, el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO– IMVIYUMBO** podrá aplicar la condición resolutoria por pérdida ejecutoriedad del subsidio.


**Parágrafo segundo.** El monto de subsidio que se asignará a cada hogar corresponderá al definido mediante Decreto Municipal para cada vigencia fiscal.

### 22. SUSCRIPCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

El constructor, promotor o desarrollador suscribirá con el hogar beneficiario, cuando éste cumpla con los requisitos previstos para ello, la respectiva promesa de compraventa cuyo contenido incluirá los derechos y obligaciones de ambas partes, la descripción y el precio del inmueble, la forma de pago, la fecha de escrituración y entrega de la vivienda, las cláusulas de incumplimiento, sanciones, multas y demás regulaciones propias del negocio de compraventa.

**Parágrafo Primero.** Cuando el hogar no cumpla con las obligaciones establecidas en la promesa de compraventa o en el instrumento de vinculación al proyecto inmobiliario relacionado en la presente resolución dentro del plazo previsto para ello, el constructor, desarrollador o promotor, deberá sustituirlo con otro de los hogares del listado comunicado, previa notificación a la entidad, en la cual señalará las causas que motivan la sustitución del hogar beneficiario.

**Parágrafo Segundo** Los negocios jurídicos que realice el hogar beneficiario con el

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN INSTITUCIONAL "SIGI"		Código: MA-GVS-01
	<b>MANUAL DE OFERTA DE VIVIENDA DE          INTERES SOCIAL E INTERES PRIORITARIO</b>		Versión: 1
			Fecha: 26/11/2021

constructor, promotor o desarrollador y/o la sociedad fiduciaria administradora de recursos del proyecto inmobiliario, hacen parte de su autonomía privada y libertad contractual, por lo que en estos no son ni serán parte el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO-IMVIYUMBO**.

### 23. LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO.

La legalización del Subsidio Municipal de Vivienda que se otorgue en el marco de la presente resolución se realizará cuando el constructor, promotor o desarrollador radique en el **INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO- IMVIYUMBO**: i) la escritura de transferencia del inmueble debidamente registrada junto con el certificado de tradición y libertad con una vigencia no mayor a 30 días y u) una copia de las garantías y pólizas constituidas en el marco de la ejecución del proyecto inmobiliario, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente.


## CAPITULO IV DISPOSICIONES FINALES

### 24. DESISTIMIENTO.

Se entenderá que existe desistimiento de la separación de las unidades habitacionales seleccionadas por el Fideicomiso Programa de Oferta Preferente o por el hogar beneficiario cuando:

1. Se venza el plazo máximo establecido para mantener separadas las unidades habitacionales.
2. El hogar beneficiario incumpla con alguna obligación derivada de la promesa de compraventa o del instrumento de vinculación al proyecto inmobiliario y no sea posible sustituirlo por otro hogar de conformidad con lo previsto en la presente resolución.

En este evento, el constructor, promotor o desarrollador de forma automática quedará facultado para reiniciar la comercialización de la unidad habitacional seleccionada, en los términos y condiciones de comercialización de los demás inmuebles en inventario que conforman el proyecto inmobiliario seleccionado.

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN INSTITUCIONAL "SIGI"		Código: MA-GVS-01	
			Versión:	1
			Fecha:	26/11/2021
	<b>MANUAL DE OFERTA DE VIVIENDA DE          INTERES SOCIAL E INTERES PRIORITARIO</b>		Página 14 de 14	

## 25. CONCURRENCIA Y COMPLEMENTARIEDAD.

El Subsidio Municipal de Vivienda podrá ser concurrente o complementario con otros subsidios del Gobierno Nacional, las Cajas de Compensación Familiar, o recursos de otras entidades destinados a la adquisición de una vivienda nueva.

## 26. ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS.

EL INSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE YUMBO– IMVIYUMBO, de conformidad con el Artículo 23 del Acuerdo Municipal 025 de 2021, el giro del subsidio municipal de vivienda asignado en dinero, será realizado por el administrador al jefe del hogar asignatario o a la persona natural o jurídica que este autorice por escrito.

RUTA DE APROBACIÓN VERSION 1					
Elaboró		Revisó		Aprobó	
Nombre	Jhoanna Jimena Valencia Donado	Nombre	Jaime A. Sánchez Cárdenas	Nombre	Uriel Urbano Urbano
Cargo	Abogada de apoyo a la gestión (Contratista)	Cargo	Jefe Oficina Asesora Jurídica	Cargo	Gerente General

### ANEXO

a). Control de Cambios: Nota: Los documentos obsoletos se les da de baja del Sistema Integrado de Gestión Institucional.

Versión	Fecha (dd/mm/aa)	Aprobado por:	Descripción de la actualización
1	26/11/2021	Uriel Urbano Urbano (Gerente)	Creación del Documento.