

Organizaciones Populares de Vivienda



INSTRUCTIVO

Secretaría de Vivienda y Desarrollo
Gobernación del Valle del Cauca

CONTENIDO

| | |
|--|-----------|
| 1. ASPECTOS GENERALES SOBRE LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y LAS OPV | 4 |
| 1.1. MARCO JURÍDICO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL | 4 |
| 1.2. MARCO JURIDICO DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. | 4 |
| 2. LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. | 5 |
| 2.1. QUIÉNES PUEDEN CONSTITUIR UNA OPV? | 5 |
| 2.2. POBLACIÓN CON TRATAMIENTO NORMATIVO ESPECIAL | 5 |
| 3. LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL | 7 |
| 3.1. QUÉ ES LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL? | 7 |
| 3.2. QUÉ ES UN PLAN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL? | 7 |
| 3.3. TIPOS DE SOLUCIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL | 7 |
| 3.4. MODALIDADES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIS POR LAS OPV | 8 |
| 4. ALTERNATIVAS DE GESTION ECONÓMICA DE UN PLAN HABITACIONAL, PROMOVIDO POR UNA OPV | 9 |
| 4.1. SUBSIDIOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL | 10 |
| 4.2. REQUISITOS PARA POSTULARSE AL SUBSIDIO DE VIVIENDA | 10 |
| 4.3. ORIGEN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO PARA VIS. | 11 |
| 5. PROCEDIMIENTO PARA LA GESTION DE LOS SUBSIDIOS. | 15 |
| 5.1. EL AHORRO PREVIO. | 15 |
| 5.1.1. MODALIDADES DE AHORRO PARA ADQUIRIR VIVIENDA | 16 |
| 5.1.2. REQUISITOS PARA CUMPLIR CON EL AHORRO PREVIO PARA VIS. | 17 |
| 5.2. LA POSTULACIÓN AL SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. | 18 |
| 5.2.1. FORMAS DE POSTULACIÓN AL SUBSIDIO DE VIVIENDA. | 18 |
| 5.2.2. ENTIDADES QUE OTORGAN EL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. | 19 |
| 5.2.3. REQUISITOS PARA POSTULARSE A LOS SUBSIDIOS DE VIS. | 20 |
| 5.3. CALIFICACIÓN Y PRESELECCION DE LAS FAMILIAS POSTULANTES AL SUBSIDIO. | 20 |

| | |
|--|-----------|
| 5.4. CONDICIONES QUE DEBEN CUMPLIR LAS ENTIDADES PROMOTORAS – OFERENTES - DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. | 22 |
| 5.5. LA ELEGIBILIDAD DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA | 23 |
| 5.5.1. REQUISITOS PARA DECLARAR LA ELEGIBILIDAD DE UN PLAN HABITACIONAL. | 24 |
| 5.5.2. CALIFICACIÓN DE PROYECTOS EN CONCURSO DE ESFUERZO TERRITORIAL | 25 |
| 6. EL COMPONENTE ORGANIZATIVO DE LAS OVP | 26 |
| 6.1. ESTRUCTURA DE FUNCIONAMIENTO DE UNA OPV. | 26 |
| 6.1.1. LA ASAMBLEA GENERAL DE SOCIOS. | 26 |
| 6.1.2. LA JUNTADIRECTIVA. | 26 |
| 6.1.3. COMITÉS SOCIALES. | 27 |
| 6.1.4. LA JUNTA DE VIGILANCIA. | 27 |
| 7. FORMAS ORGANIZATIVAS QUE PUEDEN ASUMIR LAS OPV. | 28 |
| 7.1. LAS JUNTAS DE VIVIENDA COMUNITARIAS. | 28 |
| 7.2. LAS CORPORACIONES, LAS ASOCIACIONES, CLUBES, ETC. | 29 |
| 7.3. LAS FUNDACIONES | 29 |
| 7.4. LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA. | 30 |
| 7.4.1. PASOS PARA CONSTITUR UNA ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA | 30 |
| 8. PROCESO ORGANIZATIVO DE UN PLAN HABITACIONAL. COMPONENTE TÉCNICO | 41 |

1 ASPECTOS GENERALES SOBRE LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y LAS OPV

1.1. MARCO JURÍDICO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Constitución Política. La Protección Al Derecho A La Vivienda (artículo 51 C.P.)

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

Protección Al Derecho De Asociación. (Artículo 38 C.P.)

“Se garantiza el derecho de libre asociación para el desarrollo de las distintas actividades que las personas realizan en sociedad.”

1.2. MARCO JURIDICO DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.

- **Ley 66 de 1968**, reglamenta la inspección y vigilancia de las actividades de enajenación de inmuebles (viviendas) y de otorgamiento de crédito para adquisición de lote, vivienda o construcción de estas.
- **Ley 2610 de 1979**, modifica la normatividad sobre enajenación de inmuebles contenida en la ley 66 de 1968.
- **El decreto 78 de 1987**, le asigna a los municipios las actividades de control y vigilancia de los programas de vivienda.
- **La ley 9 de 1989**, en el artículo 62. Permite la creación de las OPV basadas en economía solidaria y cuyo fin es desarrollar “programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria”.
- **Decreto 2391 de 1989**, reglamenta el artículo 62 de la ley 9ª/89 y el artículo 3º del decreto 78/87, sobre el desarrollo de las actividades de las OPVs.
- **Resolución 044 de 1990 de la Súper Solidaria**, reglamenta la recepción anticipada de dineros con destino al desarrollo de programas de vivienda, los permisos de escrituración para los mismos.
- **Decreto 1529 de 1990**, otorga a los departamentos las funciones de intervención, liquidación y cancelación de personería jurídica para los organismos sin ánimo de lucro.
- **La ley 3ª de 1991**. crea el sistema municipal de vivienda de interés social, otorga a las OPVs el carácter de oferentes de proyectos de vivienda.
- **Decreto 975 del 2004**, reglamenta los subsidios de vivienda de interés social para las áreas urbanas.

2 LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.

Una Organización Popular de Vivienda (OPV) es una entidad sin ánimo de lucro, fundamentada en procesos de economía solidaria, cuyo objeto principal es el desarrollo de programas de vivienda para sus afiliados por el sistema de autogestión o participación comunitaria.

Un sistema financiero de economía solidaria es aquel en el cual todos los afiliados participan directamente en la OPV, mediante aportes en dinero y en trabajo comunitario, o en cualquiera de las dos formas.

2.1. QUIÉNES PUEDEN CONSTITUIR UNA OPV?

Como norma general, todas las familias con ingresos inferiores a 4 salarios mínimos que consideren que el trabajo asociativo es una oportunidad para adquirir vivienda y fortalecer el tejido social organizativo de su comunidad, pueden constituir una OPV

La conformación de una OPV, puede darse por iniciativa de grupos de personas que reconozcan en la organización una alternativa para resolver de forma mancomunada sus necesidades de vivienda. También puede darse por iniciativa de los Sindicatos, Cooperativas, Asociaciones, Fundaciones, Corporaciones, Juntas de Acción Comunal, Fondos de Empleados, Empresas Comunitarias, Mutuales y las demás que puedan asimilarse a las anteriores en los términos previstos en la Ley 9 de 1.989.

2.2. POBLACIÓN CON TRATAMIENTO NORMATIVO ESPECIAL

Igualmente, la Política de Vivienda de Interés Social ha identificado grupos sociales con características específicas, que pueden organizarse en OPV y apoyarse en normas jurídicas expedidas para desarrollar su gestión. Estos grupos sociales son los siguientes:

✚ **Los hogares afectados por situaciones de desastre o calamidad pública.** Incluye situaciones de desastres naturales y eventos terroristas.

✚ **Los hogares objeto de planes de reasentamiento.** Por causas como: La necesidad de reubicar población asentada en zonas de riesgo no mitigable, por la realización de obras públicas y por procesos de renovación urbana y/o de reordenamiento urbano.

✚ **los hogares de familias desplazados por causa del conflicto interno.** Debidamente certificada su situación por la autoridad competente.

✚ **Los hogares de las madres comunitarias.** Dedicadas a cuidar niños en las áreas donde los beneficiarios salen a trabajar, mediante el montaje de jardines infantiles. Estas mujeres también pueden solicitar de

manera independiente subsidios para reparación y mejoras en su vivienda.

✚ **Las comunidades indígenas y las minorías étnicas.** Esta población cuenta con un reglamento específico para el manejo de subsidios para la vivienda de interés social para comunidades rurales donde vive prácticamente la totalidad de la población indígena del país.

✚ **Los hogares de los grupos y/o asociaciones de recuperadores de recursos reciclables.** Reconocidos por la Ley 511 de 1999 artículo 4º

✚ **Las Mujeres Cabeza de Familia.** Protegidas por la Ley 82 de 1993 (Noviembre 3)

En todos estos casos, el FONDO NACIONAL DE VIVIENDA, otorgará el subsidio normal sin requerimiento de ahorro programado.

3 LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

3.1. QUÉ ES LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL?

De acuerdo a la ley 9 de 1989, una vivienda de interés social, es aquella solución habitacional que le garantiza a la población de más bajos recursos económicos el derecho a la vivienda. Las características arquitectónicas y áreas de construcción de las VIS, dependen directamente del costo final de su construcción, por lo cual el gobierno nacional en cada Plan Nacional de Desarrollo, determina el costo de las mismas.

3.2. QUÉ ES UN PLAN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL?

Es el conjunto de cinco (5) o más soluciones de vivienda de interés social subsidiable, dentro de las modalidades de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento, desarrollados por oferentes que cumplan con las normas

legales vigentes para la construcción y enajenación de vivienda.

Se entiende por solución de vivienda el conjunto de operaciones que permite a una familia disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro.

3.3. TIPOS DE SOLUCIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

1. LOTE CON SERVICIOS. Es el Lote urbanizado que cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía. Además debe contar con la construcción de la infraestructura vial de acceso integrada a la red vial urbana y con accesos viales, peatonales y andenes. Con la dotación de espacios públicos debidamente adecuados para la

construcción de equipamiento público comunitario de conformidad con las normas técnicas y urbanísticas Municipales.

2. UNIDAD BÁSICA POR DESARROLLO PROGRESIVO. Es aquella unidad de vivienda compuesta por un espacio múltiple, dotada con cocina, baño y lavadero. Debe tener piso y techo en materiales adecuados, ventanería y puertas, conexiones eléctricas, hidráulicas y sanitarias. Este tipo de soluciones de vivienda, cuentan con un promedio de 23 metros cuadrados construidos; Esta solución deberá permitir su desarrollo a una vivienda mínima.

3. VIVIENDA MÍNIMA. Es la solución de vivienda que además de la unidad básica incluye espacios independientes para alcobas. Con un promedio de área construida de 33 m². Cada municipio tiene la libertad para establecer en su normatividad el mínimo de Metros Cuadrados que de tener la construcción de una solución de vivienda mínima.

3.4. MODALIDADES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIS POR LAS OPV

SISTEMA DE AUTOGESTIÓN O PARTICIPACIÓN COMUNITARIA

Es el método de trabajo donde todos los afiliados de una OPV, participan en forma directa en la gestión administrativa, técnica y financiera del proceso de construcción de un plan de vivienda y/o su mejoramiento.

SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN POR DELEGACIÓN

Es la alternativa que tienen las OPV para contratar con un tercero (empresa de construcción y/o constructor), la construcción del plan habitacional.

Sin embargo, en esta modalidad, es indelegable el proceso de gestión, administración, planificación de la obra y el nombramiento del personal técnico administrativo.

4. ALTERNATIVAS DE GESTION ECONÓMICA DE UN PLAN HABITACIONAL, PROMOVIDO POR UNA OPV

Una organización popular de vivienda, debe tener claramente definidas desde su conformación las estrategias de financiación del plan habitacional.

Para las OPV resulta de gran importancia la gestión del subsidio de vivienda, del cual dependen en la mayoría de los casos para asegurarse el acceso a la vivienda, sin olvidar el fomento de otras habilidades

financieras de esfuerzo colectivo que sirven para cubrir el resto del valor del programa habitacional, para no tener que acudir estrictamente al crédito financiero.

Un programa de vivienda de interés social, promovido por una OPV en su componente financiero está estructurado en las siguientes fuentes de recursos:

| RECURSOS | FUENTE DE RECURSOS |
|-----------------------------|--|
| PROPIOS | ✚ AHORRO PROGRAMADO. |
| | ✚ CESANTÍAS. |
| | ✚ EL TERRENO PARA EL PROGRAMA HABITACIONAL. |
| | ✚ ACTIVIDADES FINANCIERAS PROGRAMADAS POR LA OPV |
| | ✚ LOS RENDIMIENTOS ECONÓMICOS DE LOS PROYECTOS PRODUCTIVOS ASOCIADOS A LAS OPV PARA APOYAR LA FINANCIACIÓN DEL PROGRAMA DE VIVIENDA. |
| SUBSIDIOS Y APORTES DE VIS. | ✚ NACIONALES, DEPARTAMENTALES y MUNICIPALES |
| CRÉDITO VIS. | ✚ DE LAS INSTITUCIONES BANCARIAS Y DEMÁS |
| OTROS | ✚ DONACIONES, RECURSOS DE COOPERACIÓN, ETC. |

4.1. SUBSIDIOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

El subsidio de vivienda de interés social, es un aporte en dinero o en especie (terrenos) que otorga el Gobierno Nacional a través del Fondo Nacional de vivienda, adscrito al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, a las familias de bajos ingresos, siempre que el beneficiario cumpla con los requisitos que establece la Ley 3 de 1991.

El subsidio de VIS, se constituye en un complemento del ahorro, del crédito y de otras fuentes de financiación que obtengan, para facilitar la adquisición, construcción o mejoramiento de una solución de vivienda de interés social.

4.2. REQUISITOS PARA POSTULARSE AL SUBSIDIO DE VIVIENDA

- ✚ Ingresos mensuales del grupo familiar, iguales o inferiores a 4 salarios mínimos legales mensuales vigentes, provenientes de una actividad formal o independiente.
- ✚ Tener conformado un hogar (con vínculo matrimonial, compañero permanente o grupo de familia con vínculo consanguíneo de parentesco hasta tercer grado, que comparten un mismo espacio habitacional)
- ✚ Tener conformado un grupo familiar igual o superior a dos personas.
- ✚ Ningún miembro del grupo familiar puede ser propietario o poseedor de vivienda, en los casos de adquisición o construcción de vivienda nueva, excepto en los casos del subsidio para mejoramiento.
- ✚ Pertenecer al estrato socioeconómico 1 y 2 y en los casos donde se esté inscrito en el Sisben, se tomara en cuenta el puntaje asignado por este sistema.
- ✚ No es requisito estar afiliado a una Caja de Compensación Familiar.
- ✚ No haber sido beneficiario del subsidio familiar de vivienda anteriormente (con el Inurbe y antes con el Inscredial).
- ✚ Contar con un Ahorro programado mínimo el 10% del valor de la vivienda.
- ✚ Acreditar la financiación complementaria de la vivienda a través

de Un Banco, Cooperativa, ó por Los Fondos De Vivienda Municipal. Quienes dispongan de la financiación total de la vivienda no tendrán que acreditar el requisito previo del ahorro.

- + Estar inscrito en el registro único de ahorradores.
- + Estar inscrito en el registro único de postulantes, por medio de la presentación de un formulario de postulación al subsidio ante el Fondo Nacional de Vivienda y/o a través de las Cajas de Compensación Familiar.

4.3. ORIGEN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO PARA VIS.

El Gobierno Nacional abre anualmente dos procesos de postulación para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda: Por la vía de la bolsa ordinaria y por vía de la bolsa de esfuerzo Territorial.

A. BOLSA ORDINARIA: Por estos recursos competirán todos los hogares del país que cumplan con los requisitos definidos por la Ley .

La postulación a los subsidios de la bolsa ordinaria debe hacerse de manera individual, sin que sea necesario la identificación previa de un proyecto específico en la ciudad o municipio donde el hogar reside.

B. BOLSA DE ESFUERZO TERRITORIAL:

Son los aportes complementarios que realiza el Municipio o Departamento para facilitar el acceso a una solución de vivienda a las familias de más bajos ingresos. Se accede a esta bolsa mediante un concurso donde podrán participar todos los Municipios del territorio nacional, siempre que el Municipio aporte un Subsidio adicional que complemente y facilite el acceso a una solución habitacional.

Se denomina concurso de Esfuerzo territorial porque los Municipios de un mismo departamento compiten por la asignación de estos recursos.

Los proyectos presentados al Concurso de Esfuerzo Territorial, están destinados exclusivamente a viviendas tipo 1 y la

cuantía del mismo no podrá ser superior al noventa por ciento (90%) del valor o precio de la solución de vivienda.

C. SUBSIDIO PROVENIENTE DE LOS RECURSOS REGIONALES: Son subsidios adicionales aportados por el gobierno municipal o departamental), generalmente representados en obras de infraestructura y/o terrenos y en costos indirectos, como por ejemplo: estudios y diseños (ver: Decreto 0867 del 2003, del Municipio de Medellín).

A estos subsidios sólo pueden aspirar, los hogares con ingreso inferiores a dos salarios mínimos. (regulación establecida en la ley 812, plan de desarrollo 2003 - 2006).

4.4. ENTIDADES ENCARGADAS DE ADMINISTRAR EL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.

1. CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR: Tienen a cargo las

asignaciones de subsidios de vivienda para sus asociados y no asociados, del sector urbano y del sector rural..

Además, están encargadas del proceso de divulgación, recepción y verificación de solicitudes, precalificación de las postulaciones y el seguimiento y verificación de la documentación para que el Fondo Nacional de Vivienda- FNV, haga efectivo el pago del subsidio a través de la entidad fiduciaria.

2. EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA -FONVIVIENDA: El F.N.V. atiende los requerimientos de subsidio de la población no vinculada al sistema laboral formal.

En términos generales, está encargado de la administración general del subsidio de VIS. Pero además del proceso de divulgación, recepción y verificación de solicitudes, precalificación de las postulaciones y el seguimiento y verificación de la documentación presentada por la población no vinculada al sistema laboral formal.

3. EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA. Atiende las demandas de subsidios para vivienda rural con los recursos transferidos por el Gobierno Nacional con ese objetivo.

4.5. FORMAS DE SUBSIDIO PARA VIVIENDA.

1. EN DINERO. Es el aporte económico asignada a cada familia favorecida con el subsidio, para cubrir en un porcentaje importante el valor total de la vivienda de interés social.

2. EN ESPECIE. Pueden asumir varias modalidades, entre ellas: los subsidios representados en lotes, la financiación de la instalación de servicios públicos, la prestación de asesorías especializadas, etc.

El subsidio en lotes, es una de las modalidades de subsidio más reconocidas y de gran valoración para las OPV que están interesadas en adelantar proyectos de vivienda por la vía de la autogestión.

4.7. VALOR DEL SUBSIDIO PARA VIS

Ningún subsidio podrá ser superior al 60 % del valor de la vivienda para compra, ni del 90 % del valor de la obra, para mejoramiento.

El subsidio asignado tiene una vigencia de seis (6) meses, prorrogable por otros seis (6). Si después de ese tiempo el adjudicatario no lo utiliza, pierde el beneficio.

Vigente desde el mes de abril del 2004, sujeto a cambios posteriores de acuerdo a las modificaciones que se introduzcan a la política de subsidios.)

4.8. VALOR DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANO

| CCF | | FNV | | Valor SFV (SMLMV) |
|------------------|-------|----------------|-------|-------------------|
| Ingresos (SMLMV) | | Puntaje Sisben | | |
| Desde | Hasta | Desde | Hasta | |
| >0,00 | 1,00 | 0,00 | 10,88 | 22 |
| >1,00 | 1,50 | >10,88 | 14,81 | 21,5 |
| >1,50 | 2,00 | >14,81 | 18,75 | 21 |
| >2,00 | 2,25 | >18,75 | 20,72 | 19 |
| >2,25 | 2,50 | >20,72 | 22,69 | 17 |
| >2,50 | 2,75 | >22,69 | 24,66 | 15 |
| >2,75 | 3,00 | >24,66 | 26,63 | 13 |
| >3,00 | 3,50 | >26,63 | 30,56 | 9 |
| >3,50 | 4,00 | >30,56 | 34,50 | 4 |

5. PROCEDIMIENTO PARA LA GESTIÓN DE LOS SUBSIDIOS.

Las OPV que hayan definido el subsidio como otro componente de la financiación del plan habitacional, adelantaran el siguiente procedimiento.

| PROCEDIMIENTO PARA LA GESTIÓN DE LOS SUBSIDIOS DE VIS. | |
|---|--|
| 1. | Apertura cuenta de ahorro o compra de lote. |
| 2. | Postulación al Fondo Nacional de la Vivienda y las Cajas de Compensación Familiar. |
| 3. | Calificación y pre -selección de hogares. Consecución del crédito Financiación 100% Solución de vivienda |
| 4. | Asignación de SFV a hogares con financiación completa. |
| 5. | Ejecución |
| 6. | Solución de vivienda. |

5.1. EL AHORRO PREVIO.

Es la reserva económica y el requisito para acceder al subsidio familiar de vivienda, el cual corresponde al 10% del valor total de la vivienda elegida, o del valor del presupuesto de la vivienda a mejorar o del valor de la vivienda a la construir en sitio propio.

Entidades autorizadas para captar los recursos destinados como ahorro previo para vivienda.

- ✓ Las Financieras
- ✓ Las Solidarias: Como Las Cooperativas Financieras Y de Ahorro Y Crédito y Multiactivas para el ejercicio de la actividad financiera.

- ✓ Los Fondos de Empleados y Las Sociedades Mutuales.

5.1.1. MODALIDADES DE AHORRO PARA ADQUIRIR VIVIENDA

LAS CUENTAS DE AHORRO PROGRAMADO PARA LA VIVIENDA.

Los hogares podrán abrir cuentas de ahorro y realizar depósitos bajo la modalidad de ahorro programado en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Bancaria y en las entidades establecidas en el parágrafo del artículo primero de la Ley 546 de 1999.

CARACTERÍSTICAS DEL AHORRO PROGRAMADO:

- ✚ La Inmovilización del ahorro programado para su aplicación.
- ✚ Los retiros previos a la postulación implicará la pérdida de antigüedad para efectos de la calificación.
- ✚ Se puede realizar traslado de los depósitos ahorrados, siempre y cuando no esté vigente la postulación.

- ✚ Para la calificación de las postulaciones se hará una evaluación del compromiso de ahorro y su periodicidad.
- ✚ Las cuentas de ahorro programado serán válidas siempre y cuando tengan como mínimo 6 meses de antigüedad

APORTES PERIÓDICOS DE AHORRO

Los hogares interesados podrán constituir su ahorro a través de aportes periódicos acumulados en Fondos Mutuos de Inversión, en Fondos Comunes Especiales, en cooperativas financieras o en los fondos de empleados y en fondos comunes especiales administrados por sociedades Fiduciarias.

EL AHORRO EN CESANTIAS

Implica el compromiso por parte del hogar postulante al subsidio, de aplicar a la vivienda sus cesantías depositadas en fondos privados o públicos, que se especialicen en la administración de las mismas y en el Fondo Nacional del Ahorro, así como los aportes que en cesantías causadas se depositen en su nombre dentro de los montos y plazos establecidos.

AHORRO REPRESENTADO EN LOTES DE TERRENO Y EN EL AVANCE DE OBRAS DE URBANISMO.

Conforme a lo establecido en el artículo 94 de la Ley 812 de 2003, el ahorro podrá estar conformado por el terreno sobre el cual se plantea el desarrollo del programa de vivienda. En tal sentido, las **organizaciones populares de vivienda**, podrán retirar el ahorro programado para la compra del terreno.

En estos casos, la propiedad del lote debe figurar a nombre de la Organización Popular de Vivienda. Este ahorro representado en el terreno, se estimará en un diez por ciento (10%) del valor de las respectivas soluciones de vivienda, en el caso del terreno en bruto, y hasta en un veinte por ciento (20%), en el caso de terrenos urbanizados.

Los oferentes deben demostrar una experiencia mínima de dos (2) años en la construcción de vivienda de interés social.

El lote deberá estar libre de todo gravamen o hipoteca o condición resolutoria, excepto las constituidas para desarrollar el proyecto.

5.1.2. REQUISITOS PARA CUMPLIR CON EL AHORRO PREVIO PARA VIS.

La inscripción en el Registro de Ahorradores, para lo cual es necesario cumplir con los siguientes pasos:

- ✓ Abrir una Cuenta de Ahorro programado para la Vivienda y/o realizar los aportes periódicos en los fondos comunes especiales o en los Fondos Mutuos de Inversión, vigilados por la Superintendencia de Valores. Este compromiso es extensivo a los casos en que el ahorro se realiza en cesantías o en terrenos.
- ✓ Diligenciar el formulario de inscripción en el Registro de Ahorradores, en el cual se incluirá la identificación completa de los integrantes del hogar del ahorrador, con indicación de su ocupación e ingresos mensuales.

- ✓ En los casos en que no se requiera ahorro previo o éste se encuentre representado por terrenos, la inscripción en el registro de ahorradores se realizará en las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda

EXCEPCIONES PARA EL REQUISITO DE AHORRO PREVIO.

Las familias con ingresos hasta dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes podrán acceder al Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, sin el requisito del Ahorro, siempre y cuando garanticen la financiación completa de la solución de vivienda a la que aspiran.

Cuando los interesados en los subsidios, dispongan de otros recursos complementarios (terrenos, donaciones, aportes solidarios, etc.)

5.2. LA POSTULACIÓN AL SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

La postulación al subsidio de VIS, es la gestión que realizan personas y grupos de

familias organizados, para acceder a los subsidios de vivienda de interés social.

Se considera como postulante la persona natural o jurídica que realiza la inscripción para el proceso de adjudicación del subsidio.

5.2.1. FORMAS DE POSTULACIÓN AL SUBSIDIO DE VIVIENDA.

A. LAS POSTULACIONES INDIVIDUALES. Es el procedimiento a través del cual una familia, en forma independiente, solicita el subsidio para la adquisición y/o mejoramiento de vivienda.

B. LAS POSTULACIONES COLECTIVAS. Es el procedimiento a través del cual un grupo de familias, solicita el subsidio para su aplicación a soluciones de vivienda que conforman un proyecto en el que participan los postulantes, se pueden tramitar a través de las siguientes instituciones:

- ✚ Las Organizaciones Populares de Vivienda.

- ✚ Los Fondos de vivienda de interés social - Los FOVIS- Municipales, Distritales o departamentales.
- ✚ Las entidades territoriales.(El Municipio)
- ✚ Las organizaciones con personería jurídica que tengan en su objeto social la promoción y desarrollo de programas de vivienda de interés social para sus asociados.
- ✚ Las Uniones Temporales.
- ✚ Las Cajas de Compensación Familiar

Las postulaciones colectivas se podrán presentar, a través de un oferente, por un grupo conformado como mínimo por cinco (5) familias, que estén vinculadas a un proyecto habitacional específico que debe contar con la previa elegibilidad por parte de Findeter.

Los requisitos para presentar postulaciones colectivas de vivienda son:

- ✚ Que el grupo o la OPV tenga entre 5 y 200 postulantes.
- ✚ Que el grupo o la OPV sea dueño del lote sobre el que se desarrollará el proyecto.

- ✚ Las postulaciones se presentan únicamente para Viviendas tipos 1 y 2 en todos los Municipios y para viviendas tipo 3, en Municipios con población superior a quinientos mil (500.000) habitantes.
- ✚ Los integrantes de un grupo organizado - OPV- deberán estar afiliados a la misma Caja de Compensación y/o estar por fuera todos
- ✚ La presentación de un proyecto de vivienda por un oferente, es una condición para declarar su elegibilidad.

5.2.2. ENTIDADES QUE OTORGAN EL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

El Fondo Nacional de Vivienda, institución que cuenta con recursos del presupuesto nacional, orientados prioritariamente a atender las postulaciones de la población más pobre, dentro de la cual se encuentran las personas no vinculadas al sistema formal de trabajo.

Las Cajas de Compensación Familiar,

que cuentan con los recursos provenientes de las contribuciones parafiscales que administran. Por ello, su principal grupo meta son las personas afiliadas al sistema formal de trabajo.

Las Cajas de Compensación Familiar, serán los responsables del montaje y operación de los procesos de postulación, calificación, asignación y pago de los subsidios. Así mismo, serán responsables de suministrar la información relativa a sus postulantes al Sistema de Información de Subsidios.

5.2.3. REQUISITOS PARA POSTULARSE A LOS SUBSIDIOS DE VIS.

1. Que las familias interesadas, cuenten con unos ingresos hasta de dos (2) salarios mínimos mensuales legales.
2. Que ninguno de los miembros de la familia postulante, cuente con vivienda en calidad de propietario.
3. No es un requisito estricto, el estar afiliado a una Caja de Compensación Familiar.

4. Cumplir con el requisito del ahorro previo y el tiempo de depósito.
5. Diligenciar el formulario de solicitud del subsidio y acompañarlo de la siguiente documentación:
 - Declaración juramentada de los miembros del hogar sobre el cumplimiento de las condiciones para ser beneficiarios del subsidio, y que no tienen inhabilidades para solicitarlo.
 - Manifestación de que los ingresos familiares totales no superan el equivalente a cuatro salarios mínimos legales mensuales y que los datos suministrados son ciertos.
6. Presentar la documentación en las sedes de las cajas de compensación familiar de la localidad donde se reside.
7. Esperar el proceso de **Calificación Y Preselección.**

5.3. CALIFICACIÓN Y PRESELECCION DE LAS FAMILIAS POSTULANTES AL SUBSIDIO.

Las entidades competentes para cumplir esta función son: Las Cajas de Compensación Familiar y el Fondo Nacional de Vivienda. Estas instituciones procederán calificar las familias postuladas, mediante la aplicación de criterios socioeconómicos, territoriales y necesidades habitacionales definidas por la Ley.

FRENTE A LOS PUNTAJES ASIGNADOS A LOS POSTULANTES.

✚ En el caso de las postulaciones colectivas, el puntaje de cada uno de sus miembros será el promedio del grupo, obtenido mediante la suma de los puntos de cada uno de los integrantes postulantes dividida por el número de postulantes miembros del grupo.

✚ En las postulaciones colectivas; los subsidios se asignarán de acuerdo con la disponibilidad de los recursos, en estricto orden secuencial de la calificación individual de las familias.

✚ La entidad administradora del sistema de información del subsidio remitirá a las entidades **captadoras de recursos**, copia de las listas de sus respectivos ahorradores beneficiados con la asignación del subsidio.

✚ El proceso de calificación de los postulantes de los hogares a los subsidios de vivienda, se realizará de forma independiente del programa habitacional.

EL GIRO DE LOS SUBSIDIOS.

Los subsidios se girarán directamente a los beneficiarios y estos los deberán entregar al constructor en cuatro momentos:

- a) Como anticipo.
- b) Al momento de firmar la promesa de compraventa.
- c) A la entrega de la obra.
- d) Al momento de la Titularización.

El giro anticipado del subsidio familiar de vivienda podrá ser autorizar por el beneficiario del subsidio a favor del vendedor o de la organización o entidad promotora del programa, según sea el

caso. (El artículo 102 de la Ley 812 de 2003).

Para gestionar estos giros anticipados se deberá adelantar un trámite ante la entidad otorgante o el operador del subsidio, a través del cual se garantice el cumplimiento del proceso constructivo, mediante la firma y constitución de garantías que protejan los intereses de los beneficiarios de los subsidios, como son: una póliza de cumplimiento, la constitución del encargo fiduciario, y la contratación de una interventoría del proyecto. (Ver artículo 50 Decreto 975 del 20049).

5.4. CONDICIONES QUE DEBEN CUMPLIR LAS ENTIDADES PROMOTORAS – OFERENTES - DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

- 1) Disponer de Licencia de Construcción y de Urbanismo.
- 2) Acreditar el financiamiento para el desarrollo del proyecto o etapa correspondiente del proyecto.
- 3) Acreditar la propiedad del terreno o lote en el cual se desarrollará el proyecto mediante la presentación de:
 - a) Copia del título de dominio respectivo en que conste su inscripción en la Oficina de Registro.
 - b) Folio de matrícula inmobiliaria del respectivo terreno o lote.
 - c) Certificado predial en el cual conste su avalúo.
- 4) Contar con el certificado de elegibilidad del proyecto de vivienda, otorgado por la autoridad competente.
- 5) Cumplir con los requisitos técnicos y ambientales, definidos para los programas de vivienda.
- 6) Incluir los presupuestos de construcción y demás documentación definida para acreditar la viabilidad financiera del plan.
- 7) Cumplir con las normas mínimas de construcción.
 - a) Disponibilidad de servicios (alcantarillado, acueducto y energía.).
 - b) Acceso vehicular.

- c) Proyecto y rutas de transporte público.
 - d) Definición de áreas para el equipamiento comunal.
- 8) Inscribirse en el Registro de Oferentes del Sistema Nacional de Información del Subsidio

SANCIONES A LOS CONSTRUCTORES-OFERENTES. Diez años de sanción a los constructores que manejen de forma inadecuada los recursos del subsidio o no cumplan las especificaciones técnicas y jurídicas que demanda la gestión de un plan habitacional.

5.5. LA ELEGIBILIDAD DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA

Es el concepto favorable que expide la entidad evaluadora de los planes de solución de vivienda, objeto de la aplicación de los subsidios de vivienda.

REQUISITOS. Cumplir los requisitos exigidos en las normas urbanísticas,

arquitectónicas y de sismo-resistencia definidas por la Ley.

No estar localizadas las viviendas en barrios no legalizados, en zonas de alto riesgo no mitigable, en zonas de protección de recursos naturales, reserva de obra pública o de infraestructuras básicas nacionales, regionales o Municipales y áreas no aptas para vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial (POT), de cada Municipio.

ENTIDADES ENCARGADAS DE APROBAR LA ELEGIBILIDAD DE LOS PLANES DE VIVIENDA. Los conceptos de elegibilidad de los planes habitacionales, serán formulados por las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Bancaria para los proyectos que financien estas instituciones.

Findeter (Financiera de Desarrollo Territorial S.A) para los proyectos de Esfuerzo Territorial, y/o por las entidades

que hacia futuro sean habilitadas para tales efectos.

Las Cajas de Compensación Familiar, como evaluadores de los planes diferentes de los desarrollados por ella, en los casos en los cuales, los Municipios no cuenten con las entidades autorizadas para emitir los conceptos sobre la elegibilidad de los planes habitacionales.

En las ciudades que tienen categoría especial, en los términos de la Ley 617 del 2000, como: Bogotá, Medellín y Cali, la elegibilidad de los proyectos se entenderá dada al instante en que reciben la licencia de construcción y urbanismo.

5.5.1. REQUISITOS PARA DECLARAR LA ELEGIBILIDAD DE UN PLAN HABITACIONAL.

1. Disponer de licencia de construcción y de urbanismo, otorgada conforme a las normas vigentes por quien tenga la competencia legal en los Municipios o Distritos.

2. Acreditar la propiedad del lote (mediante certificado de libertad y tradición del inmueble expedido con treinta (30) días de anterioridad a la presentación del proyecto) en los casos de construcción en sitio propio y mejoramiento.
3. Comprobar la viabilidad legal para la enajenación de las viviendas. En el caso de planes de vivienda de interés social desarrollados por Organizaciones Populares de Vivienda, adicionalmente deberá acreditarse la existencia del permiso de escrituración de que tratan las normas vigentes aplicables a la materia.
4. Presentar la documentación correspondiente a las fuentes de financiación requeridas para el desarrollo del plan o conjunto de vivienda.
Para la construcción en sitio propio o mejoramiento, la financiación podrá acreditarse con préstamos de las

unidades administrativas, dependencias, entidades u oficinas que cumplan con las funciones de implantar las políticas de vivienda de interés social en el Municipio o Distrito.

5. Incluir los presupuestos de construcción y demás documentación que se defina para soportar la viabilidad del programa.

5.5.2. CALIFICACIÓN DE PROYECTOS EN CONCURSO DE ESFUERZO TERRITORIAL

Se dará prioridad a los proyectos:

- a) Que evidencien mayor Esfuerzo Territorial, y el nivel de requerimiento de Subsidio Familiar de Vivienda.
- b) Que cuenten con lotes o terrenos urbanizados.
- c) Que presenten mejor relación de tamaño-precio de manera que el precio por metro cuadrado resultante sea menor.

- d) Que presenten una mejor relación zonas verdes y equipamiento comunitario por unidad de vivienda.
- e) Que estén ubicados en un solo globo de terreno, con una o más licencias de construcción o lotes individuales que se agrupen.

6. EL COMPONENTE ORGANIZATIVO DE LAS OVP

La Ley 9 de 1979 permitió la creación de las OPV basadas en economía solidaria y cuyo fin es desarrollar “programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria”.

6.1. ESTRUCTURA DE FUNCIONAMIENTO DE UNA OPV.

La conformación de la estructura operativa de una OPV, está determinada por el tipo de forma organizativa que asuma (Junta de Vivienda, Asociación, Cooperativa, Fundación, etc). Sin embargo existe una estructura con unos componentes básicos, que se relacionan a continuación:

6.1.1. LA ASAMBLEA GENERAL DE SOCIOS.

Es la máxima instancia de la comunidad para la toma de decisiones, quienes a su

vez delegan en los organismos de dirección la gestión de la organización.

6.1.2. LA JUNTA DIRECTIVA.

Es básicamente un organismo definido para administrar la OPV. Debe contar con un manual interno de funcionamiento y con métodos e instrumentos de planeación, control y seguimiento de las actividades de la Organización. Entre estos instrumentos esta: Un plan de trabajo, con su correspondiente presupuesto de ingresos y gastos y con la definición de mecanismos de seguimiento y control de sus actividades y recursos.

Entre sus funciones está la de materializar o poner en práctica las decisiones concertadas en las Asambleas Generales de Socios, presentar iniciativas de trabajo y los informes de gestión a sus asociados, de forma periódica.

Además la Junta Directiva debe decidir sobre la configuración de los comités de trabajo (número de comités, nombre de los mismos, los objetivos y sus funciones)

6.1.3. COMITÉS SOCIALES.

Son los organismos de apoyo a la gestión de la Junta Directiva. Cada comité debe contar con un coordinador, una secretaria para llevar la memoria del proceso, y fundamentalmente un plan de trabajo que debe estar en coherencia con el plan de trabajo general de La Junta Directiva Y/O del Gerente, cuando exista esta figura dentro de la organización.

Para lograr mejores niveles de participación y compromiso de los asociados, todos los socios deben pertenecer preferiblemente a un comité, como mínimo.

6.1.4. LA JUNTA DE VIGILANCIA.

O cualquier otra denominación que se le quiera dar, se constituye en uno de las

instancias organizativas fundamentales en la gestión de una organización, toda vez que de sus funciones depende la transparencia en la gestión de la organización. Sus integrantes deben manejar los instrumentos para realizar los procesos de seguimiento y evaluación de la gestión en los diferentes niveles de trabajo de la organización.

7 ■ FORMAS ORGANIZATIVAS QUE PUEDEN ASUMIR LAS OPV.

7.1. LAS JUNTAS DE VIVIENDA COMUNITARIAS.

Son organizaciones sociales sin ánimo de lucro, integradas por familias que voluntariamente se asocian para participar en la gestión colectiva de su necesidad de vivienda.

Es una organización cerrada, porque se reserva la facultad de admitir o no a sus asociados y porque el número de sus afiliados debe corresponder con el número de soluciones de vivienda proyectadas. Se constituye con un mínimo de 10 familias y con un máximo de 200 familias.

Las Juntas de Vivienda Comunitaria son organizaciones de carácter territorial, lo que quiere decir que sus asociados están concentrados en un mismo territorio (sector, barrio, zona, comuna) de la ciudad.

Dicho de otra forma poseen una comunidad de base de referencia.

Para constituir una Junta de Vivienda Comunitaria se requiere como mínimo diez (10) familias y máximo doscientas familias.

Su duración está definida en el tiempo, plazo en el cual, se debe disolver o transformarse en junta de acción comunal.

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.

- ✚ La asamblea (integrada por los representantes de las familias afiliadas)
- ✚ La Junta Directiva, conformada por: por el presidente o administrador, quien ejerce la condición de representante legal.
- ✚ Un Secretario (a)
- ✚ Los coordinadores de los comités de trabajo (organización y capacitación, finanzas, obras, etc)

- + La tesorería (bajo la responsabilidad del comité de finanzas)
- + La fiscalía
- + Comités de trabajo
- + Comités empresariales
- + Comité conciliador.

7.2. LAS CORPORACIONES, LAS ASOCIACIONES, CLUBES, ETC.

Son organizaciones sin ánimo de lucro, constituidas por personas naturales o jurídicas que se asocian voluntariamente para resolver sus necesidades comunes o prestar servicios a la comunidad. Pueden dedicarse a múltiples actividades.

Básicamente son **Empresas Sociales**, porque se convierten en organismos operativos sin vínculos estrechos con sus comunidades de base territorial; ya que no se aplican criterios de selección territorial en particular, o sea no se requiere habitar x ó y territorio para hacer parte de este tipo de organizaciones.

Son organizaciones abiertas, porque no existe suficiente claridad en la selección de sus integrantes, ni tienen limite entre el número de socios y de soluciones de vivienda.

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.

- + Asamblea General
- + Junta Directiva
- + Fiscal y/o Revisor Fiscal.

7.3. LAS FUNDACIONES

La constituyen una o varias personas denominados socios fundadores que destinan sus bienes o patrimonio a un fin de utilidad común. Carece de socios y de asamblea general. Es básicamente una organización cerrada.

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA:

- + El consejo de fundadores / fundador
- + Junta Directiva
- + Revisor Fiscal

7.4. LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA.

Son organizaciones sin ánimo de lucro, las cuales se constituyen a partir de la unión libre y voluntaria de personas naturales y jurídicas que se comprometen a aportar recursos económicos para gestionar la solución de problemas comunes de sus afiliados. Se conforman con un mínimo de 10 personas en las zonas urbanas y se rigen por los principios del cooperativismo.

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.

- + Asamblea General
- + Consejo de Administración
- + Gerente
- + Junta de Vigilancia
- + Comité de Educación
- + Otros Comités.

7.4.1. PASOS PARA CONSTITUIR UNA ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA

A continuación, se presentan de forma detallada y sistemática los pasos que deben tenerse en cuenta al momento de

conformar una organización de vivienda, con la salvedad de que estos pasos que se presentan de forma secuencial, se pueden desarrollar de forma simultánea. Todo depende de la dinámica organizativa del grupo promotor de la iniciativa de conformar una OPV.

PASO 1. SURGIMIENTO DE LA IDEA DE CONFORMAR UNA OPV.

La iniciativa para conformar una O.P.V, puede surgir de varias formas, entre ellas las siguientes: Por la labor de una persona con características de líder y reconocimiento social; por la intervención de un grupo de personas que suman necesidades e iniciativas; y a través de organizaciones comunitarias que desarrollen trabajo en sectores sociales específicos; a través de organizaciones no gubernamentales y de instituciones públicas que tengan como función la promoción de este tipo de organizaciones.

PASO 2. CONFORMACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL EQUIPO DE PLANEACION DE LA OPV.

Este equipo se encarga de desarrollar actividades previas

a la promoción del proyecto organizativo; entre ellas dos primordiales: La formulación de un preproyecto organizativo (asuntos básicos para poner a marchar la OPV), y la formulación del pre-proyecto del plan de vivienda que se espera promover para sus asociados. Todo esto, con el fin de tener más o menos visualizado hacia donde debe ir la organización, el tipo de familias asociadas y el tipo de plan de vivienda que se sueña gestionar.

EL PRIMER PRE-PROYECTO REFERIDO A LA PARTE ORGANIZATIVA DE LA OPV. Debe considerar las siguientes aspectos:

- + La definición de la figura organizativa que se va a elegir para la O.P.V (Junta Comunitaria de Vivienda, Asociación de Vivienda, Cooperativa de Vivienda, Fundación de Vivienda, Etc).
- + La definición de la estructura organizativa – transitoria- de la OPV hasta que se elijan los organismos de dirección de la misma

Este aspecto incluye la definición e incorporación de un grupo de personas que lideren el proceso con la definición de responsabilidades, (contratadas y voluntarias) que garanticen a la división del trabajo.

- + La adopción de un plan de trabajo de corto plazo(objetivos, actividades, metas a cumplir y presupuesto de ingresos y de gastos). En este proceso es necesario hacer énfasis en la identificación de necesidades de capacitación y asesorías especializadas para empezar el proceso de promoción de la organización de la OPV
- + Definición del grupo meta al cual va estar dirigida la OPV Lo que significa acordar los criterios de selección de sus asociados, como los siguientes:
 - La situación socio económica de las familias que aspiran a ser parte de la OPV(nivel de ingresos y forma del vínculo laboral, entre otros)
 - La procedencia territorial de los potenciales de los asociados a la OPV
 - Las características de los grupos familiares que conformara la OPV (por identidades étnicas, de género,

de gremio, y por identidades construidas frente a situaciones específicas como: el desplazamiento, la reubicación, etc)

EL PRIMER PRE-PROYECTO DEL PLAN HABITACIONAL. La formulación de este documento base del trabajo de la OPV, debe considerar los siguientes asuntos.

- ✚ El tipo de población a la cual va dirigido el plan habitacional (revisando los elementos culturales, económicos y sociales que caracterizan dicha población).
- ✚ La posible ubicación del plan habitacional dentro de la ciudad y/o fuera de ella.
- ✚ El tipo de solución de vivienda a la que se aspira (lote con servicios, vivienda básica y/o vivienda mínima.
- ✚ El número de soluciones que se aspira a construir (lo que determina el número de asociados por proyecto)
- ✚ Modalidad de construcción del plan habitacional (por autogestión colectiva y/o por delegación a un constructor.

- ✚ Costo aproximado del plan habitacional y de cada solución de vivienda.
- ✚ Formas de financiación del programa habitacional (subsidios, créditos, ahorro programado, donaciones, aportes en trabajo familiar, actividades económicas programadas por la OPV, etc)
- ✚ El promedio de tiempo que se requerirá para alcanzar la construcción final del plan de vivienda.
- ✚ Tipo de asesorías especializadas y acompañamiento que demandara el proceso constructivo.
- ✚ Identificación de las posibles amenazas externas e internas que pueden afectar la gestión del proyecto habitacional, acompañadas de estrategias de contingencia para resolverlas.

PASO 3. PROMOCIÓN SOCIAL DE LA OPV. Esta etapa se inicia con el diseño e implementación de una estrategia de publicidad (abierta y/o cerrada), donde se presenta los términos de la convocatoria

para pertenecer a la nueva organización. Para tal fin se pueden aplicar diferentes tácticas de comunicación y difusión (escrita, verbal, electrónica, etc.) dirigida al grupo meta identificado previamente.

PASO 4. RECEPCIÓN Y APROBACIÓN DE LAS SOLICITUDES PARA PERTENECER A LA OPV. Procedimiento:

- ✚ Se diseña el formato de inscripción (información personal del jefe de hogar, información laboral del jefe del hogar, información personal del cónyuge, información laboral del cónyuge, datos del grupo familiar que se va a postular al subsidio).
- ✚ Se reciben las solicitudes para pertenecer a la organización.
- ✚ Se realiza el estudio socioeconómico de las familias tomando como base los criterios de selección definidos anteriormente.
- ✚ Se realiza una selección de las familias que cumplen con el perfil para participar en la organización y en el plan de vivienda.
- ✚ Se notifica a la familias su aceptación o no, como miembros de la OPV

- ✚ Se carnetiza a los socios y se registran en el libro de socios de la organización.

PASO 5. PLANEACIÓN DEL PROCESO DE FUNDACIÓN DE LA OPV.

- ✚ Se preparan los estatutos que orientarán la OPV.
- ✚ Se preparará y gestionará la realización de un proceso de capacitación como pre-condición para pertenecer a la organización.
Esta es una de las actividades más importantes del proceso de promoción de las OPV porque es la oportunidad para que los asociados conozcan lo que es una organización, su funcionamiento, dinámica interna, tipos de organización existentes, estructura de funcionamiento, requisitos estatutarios, los retos de la administración de una organización, etc.
- ✚ Se realiza una primera asamblea de inducción, para presentar el proyecto organizativo y compartir con los asistentes el proceso y las tareas que siguen para formalizar la constitución legal de la OPV, además para elegir los

delegados a la asamblea de constitución de la organización.

- ✚ Se promueve la conformación de listas para hacer parte de la Junta Directiva y demás organismos de dirección.
- ✚ Se prepara y realiza la convocatoria para ejecutar la asamblea de constitución de la organización.

PASO 6. PROCESO DE CAPACITACIÓN PARA LA ORGANIZACIÓN.

Se considera como un pre-requisito para hacer parte de la organización, la asistencia de los asociados a la capacitación para garantizar mejores condiciones de participación y de funcionamiento de la OPV

El proceso de capacitación, de acuerdo a las disposiciones legales está bajo la responsabilidad de las siguientes instituciones: El Sena, La Escuela Superior de Administración Pública Esap y/o por las entidades públicas y privadas interesadas.

CONTENIDOS ESTRATÉGICOS PARA DESARROLLAR EN EL PROCESO DE CAPACITACIÓN.

- ✚ Talleres de inducción al proceso organizativo (qué es una organización

comunitaria, estructura, funciones, perfil de los participantes en los organismos de dirección, etc)

- ✚ Taller de política de vivienda de interés social.
- ✚ Taller de diseño de un proyecto organizativo –OPV-
 - Taller de gestión administrativa de la OPV
 - Taller de planeación estratégica, operativa y presupuestal de una organización social – OPV-
- ✚ Taller para la formulación de proyectos sociales
- ✚ Taller de diseño de indicadores e instrumentos de seguimiento y evaluación de proyectos
- ✚ Taller de trabajo en equipo y liderazgo
- ✚ Taller de manejo de conflictos
- ✚ Taller de diseño urbanístico y arquitectónico del programa de vivienda

PASO 7. REALIZACIÓN DE LA ASAMBLEA DE CONSTITUCIÓN DE LA OPV.

Asuntos básicos a tratar en la asamblea:

- ✚ Estudio, discusión y aprobación de los estatutos de la OPV, que implica:

- Concertar el nombre con el cual se identificará la organización.
- Definir los organismos de dirección (Junta Directiva, Junta de vigilancia y Revisor Fiscal).
- Discusión, concertación y aprobación de los recursos que se van aportar a la organización para su sostenimiento administrativo.
- ✚ Estudio, discusión y aprobación del reglamento interno de vivienda.
- ✚ Elección de los cuerpos directivos y de control de la organización (Junta Directiva, Junta de Vigilancia, Revisor Fiscal y representante legal – de ser necesario)
- ✚ Firma del acta de constitución de la organización con la rúbrica de todos los socios fundadores.

PASO 8. LEGALIZACIÓN DE LA OPV

La legalización de una organización popular de vivienda, implica cumplir con los siguientes procedimientos:

- ✚ **TRAMITAR LA PERSONERÍA JURÍDICA**
El Decreto Ley 2150 de Diciembre 5 de 1996 señaló las formalidades para

constituir una organización sin ánimo de lucro y le transfirió a las Cámaras de Comercio la facultad de otorgarles el reconocimiento y expedición de las personería jurídica.

La personería jurídica, sirve para acreditar la existencia de la organización frente a las autoridades y frente a las demás organizaciones sociales.

EXCEPCIÓN A LA NORMA ANTERIOR.

El Decreto 2150 de 1995 en el artículo 45, señaló:

- ✓ Las juntas de vivienda comunitarias
- ✓ Las juntas de acción comunal, las asociaciones comunales de juntas, la federación comunal de juntas y la confederación comunal de juntas.

REQUISITOS PARA GESTIONAR LA PERSONERÍA JURÍDICA ANTE LA CAMARA DE COMERCIO.

Para obtener la personería jurídica, las organizaciones deben presentar una solicitud por escrito acompañada de la siguiente documentación:

A. DOCUMENTOS DE LA ASAMBLEA DE CONSTITUCIÓN DE LA ORGANIZACIÓN:

1. *Copia autenticada del acta de constitución de la OPV donde conste la aprobación de los estatutos*
2. *Presentación de los estatutos aprobados, con la siguiente información:*
 - a) *Nombre de la organización*
 - b) *Domicilio*
 - c) *Duración*
 - d) *Objetivos*
 - e) *Patrimonio (con una clara identificación de las cuotas aprobadas para vivienda y las cuotas de administración y sostenimiento)*
 - f) *Órganos de administración*
 - g) *Funciones de los órganos de administración (período de elecciones, regularidad de las reuniones, mecanismos de convocatoria. quórum para tomar decisiones)*
 - h) *Causales para la disolución de la organización y trámite para la liquidación del patrimonio social.*

B. PRESENTACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OPV.

Este documento debe contener:

- ✓ *Número de afiliados*
- ✓ *Requisitos para ingresar a la OPV*
- ✓ *Clases de cuotas, cuantía y procedimiento para modificar su monto.*
- ✓ *Derechos y deberes de los afiliados*

REQUISITOS PARA SOLICITAR EL REGISTRO DE LIBROS CONTABLES Y SOCIALES DE LAS OPV.

Todas las organizaciones populares de vivienda –OPV, - deben tramitar el registro de los libros contables y sociales de su organización, ante la Cámara de Comercio de la ciudad, a excepción de las Juntas de Vivienda Comunitaria.

Presentar una solicitud escrita firmada por el representante legal de la entidad que contenga lo siguiente:

- *Fecha de la solicitud.*
- *Nombre de la entidad a la cual pertenecen los libros.*
- *Nombre de los libros que solicita inscribir: (contables y sociales).*

Los libros contables son los siguientes: Libro mayor y balances, libro diario o auxiliar, libro de caja y bancos.

Los libros sociales son los siguientes: libro de actas y de inscripción y registro de socios.

- *Destinación de cada libro.*
- *Firma del representante legal*

TRAMITAR EL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA

Las organizaciones populares de vivienda a pesar de ser reconocidas como organizaciones sin ánimo de lucro, deben

presentar una solicitud para ser inscritas en el Registro Único Tributario ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. La DIAN suministra el formulario para esta inscripción y una vez radicado, otorga al solicitante un NIT (Número de Identificación Tributaria), que se constituye en el documento de identificación de la organización para todos los efectos tributarios y fiscales.

El estatuto tributario, obliga a todas las organizaciones sociales a presentar declaración de rentas cada año, incluidas las organizaciones cobijadas por un régimen especial, como las organizaciones sociales sin ánimo de lucro.

PASO 9. INSTALACIÓN DE LOS ORGANISMOS DE DIRECCIÓN ELEGIDOS POR LA ASAMBLEA DE SOCIOS.

A esta altura del proceso organizativo, le corresponde a los organismos directivos y de control direccionar el rumbo de la organización, para ello deben realizar varias tareas:

- ✚ Discutir y adoptar el manual de funcionamiento de los organismos de dirección y control.
- ✚ Definir el plan de trabajo de la Junta Directiva y los comités de trabajo.

PASO 10. FORMULACION DEL PROYECTO DE PLANEACION ESTRATEGICA DE LA OPV.

Realizar un proceso de formulación del proyecto organizativo de la OPV, mediante la aplicación de un ejercicio de planeación estratégica.

La garantía para que una organización popular de vivienda O.P.V tenga éxito en su gestión depende de que desde su inicio realice un proceso de planeación. Tarea que no es otra cosa que trazar de antemano el camino que se va a recorrer, las metas que se van alcanzando y los medios para lograr estos objetivos.

PASO 11. COMPONENTE ECONÓMICO DE LA OPV.

Este componente, hace parte del ejercicio presupuestal en el paso de formulación del Plan Estratégico de la OPV. Se trabaja

independientemente por su importancia en la gestión de la OPV

Lo económico tiene que ver con la definición de las estrategias de financiación de la OPV, orientadas básicamente al cumplimiento de los siguientes objetivos:

1. Garantizar el sostenimiento administrativo de la OPV mediante el aporte de cuotas estatutarias, no reembolsables.
2. Determinar la financiación del Programa Habitacional (lo que incluye la definición de estrategias como:
 - + El Ahorro Programado en una entidad bancaria.
 - + Los aportes periódicos a Fondos Comunes Especiales y/o Fondos de Inversión, en Cooperativas Financieras o en Los Fondos de Empleados, debidamente autorizadas
 - + La captación de recursos económicos para la vivienda por parte de la OPV siempre y cuando cuente con la autorización legal para hacerlo.
 - + El trámite de subsidios para vivienda.

- + Estrategias de Gestión de recursos económicos por la vía de los programas de cooperación nacional e internacional y la gestión de donaciones.
- + La realización de actividades financieras a través de la OPV cuyos recursos entrarán a ser parte de los bienes de la OPV, para beneficiar a todos los socios activos de la OPV
- + La promoción y gestión de proyectos productivos asociativos, que sirvan para generar empleo y canalizar recursos en financiar el programa habitacional. Iniciativas que requieren acompañamiento para garantizar su sostenimiento y éxito.

Todos los recursos económicos que entren a la organización deben ser meticulosamente vigilados y controlados por los asociados, porque es la única forma para evitar procedimientos ilícitos que vayan en contra de los interés colectivos. Por ello se requiere la implementación de mecanismos de control y rendición de cuentas transparentes y ágiles por parte de todos los asociados.

PASO 12. DESCRIPCIÓN DEL COMPONENTE ADMINISTRATIVO DE UNA OPV.

Uno de los componentes fundamentales de la gestión de las OPV, tiene que ver con la capacidad administrativa desarrollada por la persona delegada por la Junta Directiva (presidente y/o gerente) para garantizar el funcionamiento de la OPV Esta persona debe tener condiciones para planear, dirigir, controlar, comunicar y motivar el trabajo en equipo

Entre muchas de las actividades administrativas que demanda una OPV, está el manejo de la información institucional, toda vez que es básica para el proceso de toma de decisiones, para la rendición de cuentas y la elaboración de informes.

A continuación se señalan algunos documentos básicos que se deben manejar dentro de una OPV

- + La creación de una base de datos con los listados de las familias que aspiran a pertenecer a la OPV

- + Carpetas con la selección de los asociados a la OPV con su correspondiente registro en el libro de afiliados.
- + La organización de carpetas con los informes de los estudios socio-económicos de cada una de las familias asociadas, con las respectivas fichas de captura y análisis información socio económica.
- + Carpetas con la información de las familias seleccionadas para ser postuladas a los subsidios de vivienda, formularios de postulación, y los documentos anexados.
- + El libro de las actas de Asambleas y de reuniones de los organismos de dirección de la OPV .
- + Los Planes de trabajo de los organismos de dirección y los informes de seguimiento y evaluación de los planes de trabajo.
- + Los informes de gestión presupuestal de la organización y de gestión del plan habitacional, con los indicadores de gestión y metas.
- + Los libros contables al día.

- ✚ Informes contables mensuales e informes de balances.
- ✚ Libros registrados y debidamente diligenciados.

PASO 13. CONSOLIDARICON DEL PROCESO ORGANIZATIVO DE LA OPV.

El éxito de una OPV, se puede medir por la continuidad y sostenibilidad del proceso organizativo después de su liquidación y/o transformación.

La construcción de tejido social, el fortalecimiento de los lazos vecinales y la búsqueda organizada de mejores niveles y condiciones de vida, validan el papel del las OPV como proyectos social y comunitario. Y además justifican las estrategias de intervención y acompañamiento para su fortalecimiento social, organizativo y administrativo.

8 PROCESO ORGANIZATIVO DE UN PLAN HABITACIONAL. COMPONENTE TÉCNICO

Independientemente del proceso organizativo de la O.P.V. está el proceso de gestión del plan habitacional, dos procesos dependientes que no deben confundirse en la gestión de la OPV

Se presenta de forma sistemática y detallada los diferentes pasos que debe tener en cuenta una OPV al momento de empezar a adelantar la gestión del programa habitacional. Esta fase puede entenderse como la continuación del proceso organizativo, pero no como su reemplazo, más aun, la gestión del programa habitacional debe constituirse en un objetivo para consolidar el proceso organizativo y social de la OPV.

PASO 1. GESTION DEL TERRENO PARA EL PROGRAMA HABITACIONAL.

La OPV debe buscar las opciones de terrenos disponibles para adelantar su programa habitacional.

PASO 1.1. REQUISITOS PARA LA COMPRA DE UN TERRENO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Para la compra de un terreno para un plan habitacional, la OPV, deberá cumplir los siguientes requisitos:

Realizar una consulta previa para la compra del lote, ante la secretaría de Planeación Municipal.

Las Organizaciones Populares de Vivienda (O.P.V), antes de adquirir los predios para sus programas de vivienda deberán consultar por escrito a la Oficina de Planeación del Municipio sobre la viabilidad técnica del terreno, indicando los linderos y las particularidades especiales del predio, si las hubiere.

La secretaria de planeación municipal, calificará la viabilidad del terreno para

construir, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- ✚ Situación del predio frente al Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Municipal.
- ✚ Localización del predio con respecto al perímetro de servicios públicos.
- ✚ Tipo de afectaciones futuras que pueda sufrir el predio.
- ✚ Si el lote hace parte de zonas de reserva.
- ✚ Posibles usos contaminantes del entorno inmediato.
- ✚ Confrontación de los linderos del predio con la cartografía del Municipio.
- ✚ Normas urbanísticas que para el desarrollo del plan habitacional existan en el Municipio.
- ✚ Que el terreno no esté en zona de riesgo, ni invadido.

PASO 1.2 . REALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS TOPOGRÁFICOS.

Para conocer las características del suelo, su capacidad portante y el número de lotes que se pueden obtener.

PASO 1.3. REALIZACION DE LOS ESTUDIOS JURÍDICOS PARA LA ADQUISICIÓN DEL TERRENO PARA EL PROGRAMA HABITACIONAL.

La compra de un terreno para un programa habitacional, debe pasar por un estudio jurídico, para evitar futuros problemas para el proyecto. Por lo tanto se debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

- ✚ Que los lotes estén libre de limitaciones al dominio, condiciones resolutorias, embargos y gravámenes e hipotecas.
- ✚ Que el certificado de tradición y libertad, expedido por la oficina de instrumentos públicos, no tenga una antigüedad superior a 30 días.
- ✚ Obtener los siguientes documentos:
 - ✓ Paz y salvo de impuestos sobre el terreno.
 - ✓ El folio de la Matrícula Inmobiliaria del respectivo terreno.
 - ✓ El Avalúo Catastral del terreno o lote. (Certificado predial en el cual conste su avalúo o el avalúo comercial conforme a las normas legales vigentes.)

- ✚ Preparar la Escritura Pública de compraventa del terreno, no mayor a dos años.
- ✚ Tramitar la enajenación del terreno ante la oficina de Planeación Municipal.
- ✚ Obtener certificado que acredite la disponibilidad de servicios públicos, otorgado por la empresa de servicios públicos
- ✚ Obtener la licencia de construcción
- ✚ Negociación y adquisición del terreno.

PASO 2 . DISEÑO PARTICIPATIVO DEL PROYECTO HABITACIONAL.

1. Este proceso demanda realizar una etapa previa de capacitación para la participación en la formulación de un proyecto habitacional para que todos los afiliados a la OPV, tengan conocimiento pleno del proyecto habitacional, sus características técnicas, ambientales, financieras y sociales, además de sus costos y administración, independientemente de la modalidad de construcción elegida por la OPV: por delegación y/o por autoconstrucción.

2. Este proceso, permite garantizar una mejor participación, control y veeduría del plan habitacional por parte de las OPV

3. La formulación del proyecto habitacional, desarrollando los componentes técnicos/ constructivos, ambientales, financieros y de participación social, además de la definición del cronograma de trabajo y el presupuesto del proyecto.

Componentes técnicos del diseño del programa habitacional.

- ✚ Diseño urbanístico y arquitectónico de las viviendas.
- ✚ Diseño arquitectónico
- ✚ Diseño eléctrico
- ✚ Diseños hidro- sanitarios
- ✚ Diseño del espacio público e identificación del equipamiento comunitario.

4. Presentación de la formulación del proyecto habitacional en ficha beppin y su inscripción en el banco de proyectos del Municipio.

PASO 3. TRAMITAR EL REGISTRO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA EN LA ALCALDÍA MUNICIPAL.

Para realizar esta gestión, las Juntas de Vivienda Comunitaria OPV deben solicitar ante la Oficina Jurídica del Municipio, su registro donde se va a realizar el proyecto habitacional, su registro como organización, para lo cual debe presentar los siguientes documentos: la personería jurídica, el certificado de representación legal, copia de los estatutos autenticados, carta de solicitud de registro.

PASO 4. PLAN DE TRABAJO Y PROGRAMACIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL.

La planeación y programación de la obra de construcción, es un requisito indispensable en los proyectos habitacionales por autoconstrucción (colectiva y/o individual) y por delegación.

Para los proyectos por autoconstrucción, se deben tener en cuenta los siguientes pasos:

- ✚ La programación de la obra, que desagrega el proceso constructivo en actividades y tareas y éstas a su vez, las discrimina en los recursos materiales, financieros, físicos y humanos, que demanda cada tarea y el tiempo de duración.
- ✚ Realizar un proceso de división técnica del trabajo de los asociados (mediante un proceso de identificación previa de habilidades y conocimientos específicos en la construcción.)
- ✚ Diseñar un cronograma de trabajo que combine actividades y tiempo.
- ✚ La programación del proceso de capacitación en construcción, para los socios que no cuentan con estos conocimientos y habilidades.
- ✚ Diseño de instrumentos para hacer el control de la programación y avances de la obra.
- ✚ Diseño de instrumentos o ficha de control del tiempo de trabajo directo de las familias, en la obra.
- ✚ Diseño de un instrumento o ficha de control de los materiales de la obra(entrada y salida)

- ✚ Diseño de un instrumento o ficha de control de los materiales disponibles en el deposito y/o almacén.
- ✚ Planeación del presupuesto de la obra (costos urbanismos y de construcción de vivienda)
- ✚ Diseño de indicadores e instrumentos de control de la ejecución del presupuesto de la obra.
- ✚ Informes semanales del flujo de caja, de acuerdo a la programación de la obra.

PASO 5. DEFINICIÓN DE UN MODELO ADMINISTRATIVO DEL PROYECTO CONSTRUCTIVO.

El proceso administrativo de construcción del programa habitacional, corresponde a LA GERENCIA DEL PROYECTO (constructor y /o unión temporal).

Sin embargo las OPV, deben conocer estos procesos para poder desarrollar una efectiva interventoría y control del mismo Algunos documentos que se requieren en la parte administrativa de un proyecto de construcción son:

- ✚ Tramite de las pólizas de manejo y responsabilidad

- ✚ Tramite y autorización de los permisos de captación de recursos.
- ✚ Permisos de enajenación del terreno y de los inmuebles
- ✚ Minutas de desenglobes
- ✚ Formulación unión temporal (opv y empresa constructora)
- ✚ Contrato fiduciario
- ✚ Indicadores de gestión del proceso de construcción (metas y objetivos)
- ✚ Programa de formalización y titulación de las propiedades.
- ✚ Diseño y aplicación de los instrumentos de control y evaluación del proyecto constructivo.

Uno de los aspectos que es necesario fortalecer en las organizaciones populares de vivienda, es el desarrollo de conocimientos y técnicas gerenciales en proyectos de construcción de vivienda, para poder garantizar una efectiva relación e interlocución con la empresa en quien se delego el proceso constructivo y/o con mayor razón, cuando la OPV enfrenta con sus propios medios y recursos humanos la gerencia del proyecto constructivo por autoconstrucción.

PASO 6. REQUISITOS PARA ADELANTAR LA CONSTRUCCIÓN DEL PLAN HABITACIONAL. (PROCESO TÉCNICO)

Antes de iniciar el proceso constructivo del plan de vivienda, es necesario contar con los siguientes instrumentos que tienen que ver con el cumplimiento de normas mínimas de construcción de planes habitacionales de interés social.

+ DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS.

La certificación de la disponibilidad inmediata, de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, según certificados expedidos por las respectivas empresas de servicios públicos, sin perjuicio de la reglamentación mínima del Municipio.

En el caso de carecer de las redes convencionales y se opte por la aplicación de tecnologías alternativas, estos deberán ser avalados por la entidad local encargada.

+ ACCESO VEHICULAR:

El proyecto debe poseer al menos una vía que conecte con el sistema vial del Municipio. Esta deberá prolongarse al interior del proyecto. Las vías vehiculares y peatonales, deben corresponder al trazado de la red vial del Municipio y adicionalmente responder a las determinantes del esquema o plan de ordenamiento territorial.

+ EVACUACIÓN DE BASURAS

Deberá ser prestado por el Municipio o por una empresa privada contratada para tal fin.

+ PROYECTO Y RUTAS DE TRANSPORTE PÚBLICO

Si el tamaño de la ciudad lo amerita, el proyecto debe tener acceso al servicio de transporte público

+ DEFINICIÓN DE AREAS PARA EL EQUIPAMIENTO COMUNAL

Aéreas requeridas: zona verde, comercio y recreación. Las zonas de circulación peatonal deben estar provistas de rampas para minusválidos.

+ LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Tramitar y disponer de licencia de construcción y de urbanismo, otorgada por el Municipio.

✚ **PROPIEDAD DEL TERRENO**

Acreditar la propiedad del terreno o lote en el cual se desarrollará el proyecto, en cabeza de la persona natural o jurídica promotora del plan habitacional.

✚ **NORMAS SISMO-RESISTENTES**

Aplicación de la norma de construcciones sismo resistentes.

✚ **TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS.**

La aplicación de técnicas constructivas adecuadas y el cumplimiento de estándares de construcción.

PASO 7. REQUISITOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PLAN HABITACIONAL (COMPONENTE AMBIENTAL)

El cumplimiento de los requisitos ambientales en la construcción del plan habitacional están divididos en dos partes: los requisitos ambientales asociados a las características del terreno y los requisitos ambientales asociados al proceso constructivo.

COMPONENTES AMBIENTALES (en relación con las características del terreno)

✚ Verificación de los recursos naturales disponibles en la zona de construcción del programa habitacional

✚ Análisis de los riesgos y afectaciones ambientales del programa de vivienda. Lo que significa evitar que la ubicación de las nuevas viviendas, estén en sitios sujetos a peligros de inundación o deslizamientos o en áreas ecológicamente sensibles (reservas, rondas de cuerpos de agua, etc.).

✚ Trámite de la licencia ambiental en Corantioquia.

✚ Formulación del Plan de manejo ambiental

✚ Plan de cobertura vegetal y del entorno

✚ Realización de campañas ambientales con la comunidad

✚ Plan de manejo de la obra limpia/ manejo de residuos/ señalización

✚ Formulación del Plan de manejo del espacio publico

COMPONENTES AMBIENTALES ASOCIADOS CON EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

Actividades preventivas

- ✚ La generación de ruido al interior y en la periferia de la obra
- ✚ Emisión de polvo.
- ✚ Obstrucción del tráfico y ocupación de espacio público.
- ✚ Disposición y manejo de escombros.
- ✚ Cortes, estabilización o compactación de terreno para la construcción de vivienda, en áreas montañosas.
- ✚ Alteración en la rutina de la población vecina a la obra y los conflictos con vecinos.

Se recomienda la aplicación de una guía de buenas prácticas ambientales de construcción, la cual incluirá fichas de control y seguimiento para los usuarios, comunidad y la entidad de evaluación.

PASO 8. DEFINICIÓN DEL COMPONENTE FINANCIERO DEL PROYECTO HABITACIONAL.

Este es uno de los asuntos más importantes en el proceso de planeación de un programa

habitacional, porque de él depende en buena parte el éxito del proyecto.

En términos nominales, existen varios recursos para cubrir los costos de las viviendas promovidas por las OPV, como: el ahorro programado, los subsidios, los créditos hipotecarios. Sin embargo, para la población de mas bajos recursos, sólo queda como alternativa los subsidios, cada vez más difíciles de obtener. Por ello, se les impone a las OPV, la necesidad de pensar principalmente en estrategias de financiación con recursos propios.

En la línea de la definición de recursos propios, están las cuotas de sostenimiento que deben cubrir los costos de administración de la OPV y el pago de las asesorías especializadas a nivel técnico, jurídico, financiero y social.

Pero además, se debe considerar la necesidad de generar recursos a través de proyectos productivos manejados por la OPV y que sirvan para canalizar recursos para la construcción.

PASO 9. TRAMITE DE PERMISOS PARA CAPTAR RECURSOS PARA EL PLAN HABITACIONAL.

Este trámite solo se solicitará, si la OPV cuenta con el terreno y con el proceso de planeación general del programa de construcción del plan habitacional. O dicho de otra manera: El permiso de captación de recursos por parte de una O.P.V, depende del estudio de la viabilidad, técnica, ambiental, administrativa, financiera y social que realice la administración Municipal a través de la Secretaría de Planeación.

REQUISITOS PARA TRAMITAR LA AUTORIZACIÓN PARA CAPTAR RECURSOS

- ✚ Presentar el documento donde se acredite la personería jurídica de la OPV
- ✚ Copia autentica del acta asamblea donde se aprobaron los estatutos. Y los estatutos.
- ✚ Determinar el nombre del plan y la ubicación del mismo.
- ✚ Acreditar la propiedad y tradición de los terrenos en donde se pretende desarrollar el plan
- ✚ El plano de loteo provisional y localización, con el número de soluciones de vivienda a construir
- ✚ Adjuntar el concepto previo y favorable emitido por la oficina de Planeación (sobre la viabilidad para adelantar el plan o programa y la viabilidad de servicios públicos
- ✚ Señalar el número de participantes del plan, el cual no podrá exceder el número de unidades proyectadas, que a su vez no podrán ser más de 200
- ✚ Presentar un presupuesto detallado de ingresos e inversión de recursos, analizado pormenorizadamente.
- ✚ Presentar un cronograma que señale la manera como se ejecutará el programa de vivienda.
- ✚ Acreditar la constitución de pólizas de manejo por parte del representante legal de la organización popular de vivienda, el tesorero y todo aquel directivo o empleado que tenga la facultad de disponer de los dineros de la entidad.

Transcurridos 6 meses, de haber obtenido el permiso para captar recursos económicos para la vivienda, se deberán certificar los siguientes hechos:

- ✚ Los documentos que demuestren que se ha adquirido el derecho de dominio del terreno sobre el cual se va a desarrollar el plan o el programa de vivienda,
- ✚ El trámite y aprobación de la licencia de construcción y urbanismo, los planos y el reglamento de propiedad horizontal (si es un proyecto en altura)
- ✚ Un cronograma del proyecto con indicación del porcentaje de avance de obra en que se encuentre el plan o programa promovido.

PASO 10. TRAMITE DE LOS CREDITOS HIPOTECARIOS.

Este trámite se realiza cuando las familias beneficiarias del proyecto habitacional, tienen que completar a través del crédito hipotecario, el costo total de las viviendas.

Una de las alternativas más complicadas y difíciles de gestionar por las familias que integran una OPV

PASO 11. POSTULACIÓN A LOS SUBSIDIOS DE VIVIENDA. (VER NUMERAL 5.2.)

Cuando una OPV opta por la postulación a los subsidios para vivienda de interés social, como otro recurso para financiar el programa habitacional, tiene que postular las familias y el proyecto del plan habitacional. Pero además debe acreditar mediante certificación, el acceso a los créditos que cubran los costos faltantes del proyecto (si este es el caso)

Postulación del plan habitacional

Documentación legal del proyecto

Documentación financiera del proyecto

Documentación técnica del proyecto

El proyecto de vivienda tiene que ser declarado elegible.

Postulación de las familias

✚ Formulario de postulación

✚ Formulario de Ahorradores

✚ Documentación familiar establecida en el Decreto 2620/00

Las postulaciones familiares tienen que ser declaradas como beneficiarias de los subsidios.

PASO 12. PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DEL PLAN HABITACIONAL

✚ PARA PROYECTOS POR AUTOCONSTRUCCIÓN

Se debe tener en cuenta los siguientes pasos:

- ✓ La realización previa de un proceso de capacitación y especialización de los asociados, en artes y oficios para la construcción.
- ✓ Programación de la obra de acuerdo a las siguientes etapas: limpieza, nivelación y replanteo del terreno; construcción de cimientos, desagües e instalaciones sanitarias; levantamiento de la estructura, la mampostería y las cubiertas de las viviendas; la construcción de las instalaciones hidráulicas y sanitarias, redes eléctricas;

los pañetes, pisos, acabados; la instalación de puertas, ventanas, vidrios, etc)

- ✓ La organización de la división del trabajo, mediante la creación de una instancia de dirección y coordinación técnica del proyecto y la organización de comités de trabajo, entre ellos, los más importantes son: el comité de Obras, el comité de adquisiciones y el comité de vigilancia.
- ✓ La programación de las jornadas de trabajo durante la semana, con mano de obra contratada y con aporte de trabajo de los asociados.
- ✓ Programación de las obras de construcción de los equipamientos urbanos y obras de urbanismo.

✚ PARA PROYECTOS POR DELEGACIÓN

Se debe tener en cuenta, si todo el proceso constructivo se delega y/o por el contrario, se comparten tareas constructivas con el constructor. En tal caso, se deberá realizar un proceso de coordinación entre la opv y el constructor,

para programar la participación en tareas y momentos específicos de la construcción.

PASO 13. PARTICIPACIÓN SOCIAL EN EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DEL PLAN HABITACIONAL

La participación de la comunidad en el proyecto habitacional debe acompañar todo el proceso, desde la elección del terreno, el diseño arquitectónico y urbanístico del plan habitacional hasta la participación directa en la construcción. En este último aspecto, el grado de participación está medido por la modalidad de construcción elegida (autoconstrucción y/ o delegación). Pero además la participación de la OPV significa estar al frente de la administración del proyecto y en la veedurías que se creen para realizar el control y evaluación del mismo.

PASO 14. EL CONTROL Y VEEDURÍAS DEL PROGRAMA HABITACIONAL Y DE LA ORGANIZACIÓN

Una cuestión de especial importancia en la gestión de las OPV y de los programas de vivienda, es la aplicación de los mecanismos de control de la gestión en

ambos casos. Tarea que debe mantenerse durante todo el tiempo de funcionamiento de la organización.

En este campo, las OPV Cumplen dos roles fundamentales: son sujetos de control y a la vez veedores de otros actores comprometidos con la gestión de la política de vivienda de interés social.

Por un lado, debe quedar claro que las OPV tienen que reconocerse como organizaciones sujetos de la vigilancia y control de su gestión interna.

Y por el otro lado, deben comportar la capacidad para ejercer el control social sobre la gestión pública y sobre los constructores y oferentes de programas de vivienda de interés social.

Igualmente, le compete a la administración Municipal la responsabilidad de controlar estos procesos sociales, a través de Interventorías a la gestión interna de la O.P.V y a la gestión del proceso constructivo. Dentro de esta lógica de control, las constructoras, oferentes y

uniones temporales, igualmente están sometidas a este proceso de rendición de cuentas y de Interventorías a su gestión.

INTERVENTORIAS

Interventoría a la obra de construcción por parte de la administración y de parte de la interventoría de la obra.

TIPOS DE VEEDURÍAS

- + Veeduría de la OPV para que los constructores realicen su tarea en concordancia con el manual y con los mejores estándares de calidad.
- + Veeduría a la gestión general de la OPV
- + Veeduría a la gestión del programa habitacional.
- + Veeduría a la gestión económica de la OPV
- + Veedurías la gestión de la política de vivienda de interés social, plasmada en el plan de desarrollo del Municipio.

PASO 15. ESCRITURACION DE LAS VIVIENDAS

Dependiendo de la modalidad de construcción elegida por la OPV, ya sea

por autoconstrucción y/o delegación, la OPV y/o el constructor, se tendrán que solicitar el permiso de escrituración a la entidad designada por la administración Municipal, anexando el correspondiente paz y salvo de la Superintendencia de Sociedades, en el cual se certifica que el proyecto ha cumplido con las disposiciones urbanísticas y constructivas definidas por el Municipio.

AUTORIDADES QUE OTORGAN LOS PERMISOS DE ESCRITURACIÓN.

- + La alcaldía Municipal a la cual pertenece el proyecto.
- + La notaria correspondiente.

PROCESO PARA LA ESCRITURACIÓN DE VIVIENDA.

- + Firma de escritura por parte de la familia y representante legal de la OPV
- + Protocolización ante Notaría
- + Registro de Escritura ante Oficina de Instrumentos Públicos.
- + Legalización del Subsidio Familiar de Vivienda

PASO 16. ADJUDICACIÓN Y ENTREGA DE LAS VIVIENDAS

El método de adjudicación de las soluciones de vivienda, se debe concertar previamente en la asamblea general de socios, para evitar malos entendidos y conflictos.

La definición del procedimiento para la adjudicación debe observar dos cuestiones: el momento (antes o después del proyecto constructivo) y la forma de adjudicación.

Frente a la forma de adjudicación, se puede proceder de dos maneras: por sorteo y por asignación de puntajes. Este último sistema permite favorecer las familias que han mostrado mayor nivel de compromiso con la organización y con el proyecto habitacional mediante el diseño y aplicación de un instrumento de seguimiento y evaluación de la participación de los asociados en la OPV

La adjudicación de las viviendas se debe realizar en una asamblea general, de forma pública y abierta.

Criterios para asignar puntajes de participación.

- ✚ La antigüedad y permanencia de las familias en la OPV
- ✚ La asistencia a las asambleas y demás reuniones.
- ✚ El pago oportuno de las cuotas de sostenimiento, ordinarias y extraordinarias, definidas en asamblea general.
- ✚ La participación de las familias en los organismos de dirección y control y en los comités de trabajo de la OPV
- ✚ La participación y compromiso con todas las actividades de la organización.
- ✚ El aporte en trabajo directo (cuando se haya definido, en el proceso constructivo)
- ✚ Y las demás que se consideren oportunas incluir.

PASO 17. LIQUIDACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DEL PLAN HABITACIONAL.

A esta altura del proceso, se hace necesario que todos los asociados de la OPV como responsable de la gerencia del proyecto, conozcan el informe de liquidación del proyecto constructivo, para lo cual la Junta Directiva, tendrá que citar a una asamblea

general para rendir cuentas del manejo económico y contable del proyecto.

En el caso, en el cual el proyecto constructivo haya sido delegado a una constructora, la organización debe conocer en detalle el informe de liquidación del proyecto. Pero, si el proyecto constructivo fue realizado por autoconstrucción, la gerencia de la OPV, debe realizar su propio informe de liquidación del proyecto.

El informe de liquidación de un proyecto constructivo, es un balance contable del proyecto, éste debe contener los costos finales de la obra y el análisis de los costos de cada solución de vivienda.

Soportes del informe de liquidación del proyecto

- ✚ Los libros de contabilidad con sus soportes contables (recibos de ingresos y egresos).
- ✚ Informes de control sobre los recursos empleados en el proyecto, ello incluye los materiales, la tecnológicos y la participación de la mano de obra en el proyecto.

- ✚ Informe discriminado de los costos ocasionados por el proyecto (costos directos, costos indirectos, costos administrativos y financieros,)
- ✚ El flujo de caja.
- ✚ Estado financiero del proyecto (deudas, saldos, depósitos, etc.)

PASO 18. PROCESO DE POBLAMIENTO Y LA CONCERTACIÓN DEL PLAN DE CONVIVENCIA VECINAL.

Se considera como la etapa más trascendental del proceso de gestión del programa habitacional, porque es el sueño materializado de las familias que creyeron en el potencial organizativo.

Sin embargo, el proceso no puede terminar con la entrega de las llaves y las escrituras de las viviendas. Se impone la necesidad de consolidar la construcción de relaciones sociales vecinales, y una de las tareas más significativas en este nivel, es la concertación de un reglamento de convivencia habitacional y barrial y la elección de un comité de convivencia que se encargue de atender los conflictos vecinales.

COMPONENTES DEL REGLAMENTO DE CONVIVENCIA HABITACIONAL Y BARRIAL

- + Reglamentación de los usos de las viviendas.
- + Reglamentación de los usos productivos en inmuebles destinados a vivienda.
- + Reglamentación de los usos de los locales destinados a actividades productivas.
- + Reglamentación de los usos de los espacios privados.
- + Mantenimiento de los equipamientos comunitarios y de los espacios públicos.

PASO 19. LIQUIDACION DE LA OPV

Los estatutos de las OPV deben tener previsto los casos en los cuales se puede proceder a la liquidación de la organización, entre ellos su inactividad, falta de participación y retiro de sus asociados .

Cuando la liquidación de una OPV, se plantea porque se cumplió con los objetivos que inspiraron su constitución, se plantean dos posibilidades: Una que la OPV se liquide y desaparezca, o que la

OPV, se transforme en una nueva figura organizativa que mantenga, consolide y redireccione los objetivos organizativos

PROCEDIMIENTO PARA LIQUIDAR UNA OPV.

- + Citar a Asamblea General para decidir la liquidación de la OPV
- + Presentar la solicitar de liquidación de la OPV ante la Cámara de Comercio si es una organización diferente a una Junta de Vivienda Comunitaria y / o en caso contrario, ante la dependencia de la administración Municipal, designada para ello.
- + Presentación del acta de la asamblea debidamente firmada.
- + Notificación de liquidación ante la dependencia del Municipio que atiende las OPV.

PASO 20. TRANSFORMACIÓN DE LA OPV.

La situación ideal del proceso organizativo iniciado con la OPV es que se transforme, con la intención de consolidar el proceso de construcción social.

Si el proceso organizativo no ha funcionado bien durante toda la gestión de la OPV , en el proceso de poblamiento del plan habitacional, se van a identificar dificultades a nivel de convivencia y de construcción de relaciones de vecindario, además de la imposibilidad de seguir adelantando un trabajo comunitario orientado a consolidar la calidad ambiental y urbanística del entorno habitacional.