

LA VIVIENDA UN DERECHO INTERNACIONAL

La Declaración Universal De Los Derechos Humanos (artículo 25) Reza: "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado, que le asegure así como a su familia, la salud y bienestar, en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios."



La CEPAL aboga también por la necesidad de "Participación comunitaria -individual o colectiva- no sólo para la construcción de viviendas, instalación de infraestructura o prestación de algunos servicios, sino para la planeación y toma de decisiones sobre sus barrios, con la asesoría técnica del sector público."

EL DERECHO A LA VIVIENDA Y NUESTRA CONSTITUCIÓN POLÍTICA

(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."

(Artículo 38 C.P.) "Se garantiza el derecho de libre asociación para el desarrollo de las distintas actividades que las personas realizan en sociedad."

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.

- **El decreto 78 de 1987**, le asigna a los municipios las actividades de control y vigilancia de los programas de vivienda.
- **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. 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".
- **El 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 Super 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 y asigna funciones de apoyo y acompañamiento a los Fondos de Vivienda De Interés Social Municipales.
- de oferentes de proyectos de vivienda y asigna funciones de apoyo y acompañamiento a los Fondos de Vivienda De Interés Social Municipales.
- **El decreto 975 del 2004**, reglamenta los subsidios de vivienda de interés social para las áreas urbanas.
- **El Decreto 78 de 1987**, le asigna a los Municipios las actividades de control y vigilancia de los programas de vivienda.

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.

QUÉ ES UN SISTEMA FINANCIERO DE ECONOMÍA SOLIDARIA



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.

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.

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.

QUÉ ES LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

De acuerdo a la definición desarrollada por 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 atendiendo a la combinación de los siguientes indicadores: el déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda (L. 9ª/89, Art. 44 modificado por el Art. 91 de la L. 388/97 (Ley 9ª de 1989))

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.

QUÉ SE ENTIENDE POR UNA SOLUCION 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.

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. Todo lo anterior de conformidad con las normas técnicas y urbanísticas Municipales.

2. La 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; están concebidas para su desarrollo progresivo, básicamente en dos etapas: La primera etapa corresponde a la adquisición de un lote urbanizado y la segunda etapa a la ejecución de la unidad básica de vivienda. En todos los casos 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.

OBSERVACIÓN: 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.

MODALIDADES CONSTRUCCIÓN DE VIS EMPLEADAS POR OPV

Por autoconstrucción o participación comunitaria y por delegación del proceso constructivo.

SISTEMA 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. Esta es una función que tiene que conservar la OPV

En algunos casos se combina este sistema de construcción delegada con el aporte de trabajo comunitario en la ejecución de obras menores dentro del plan.

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:

Antes de definir los pasos para gestionar los subsidios para vivienda, se empezará por definir qué es el subsidio para vivienda de interés social y otros conceptos claves asociados a este componente de la política de vivienda de interés social

LOS 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.

QUÉ SE ENTIENDE POR HOGAR PARA EFECTOS DEL SUBSIDIO DE VIS

Es el grupo familiar conformado por los cónyuges, las uniones maritales de hecho y el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que comparten un mismo espacio habitacional.

QUIÉNES SE PUEDEN POSTULARSE AL SUBSIDIO DE VIVIENDA

- ✓ Las personas naturales mayores de edad, solteras o casadas, que no sean propietarios de una vivienda (situación que incluye al cónyuge o compañero permanente en unión marital de hecho).

REQUISITOS

- ✓ 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 este 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.

MODALIDADES

a. PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA.

Es el proceso mediante el cual el beneficiario de un subsidio familiar adquiere una solución de vivienda en el mercado a través de los programas de vivienda social, promovidos por el sector privado de la construcción.

b. PARA LA CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO.

Proceso por el cual el beneficiario del subsidio accede a una vivienda de interés social mediante la edificación de la misma en un sitio de su propiedad que puede ser un lote, una terraza o una cubierta de losa. En estos casos el subsidio familiar de vivienda de interés social sólo se podrá destinar a viviendas tipo 1 y 2.

c. PARA MEJORAMIENTO DE VIVIENDA.

Proceso por el cual, el beneficiario del subsidio de vivienda de interés social, lo destinará a atender las siguientes carencias básicas:

- Deficiencias en la estructura principal, cimientos, muros o cubierta.
- Carencia o vetustez de redes secundarias y acometidas domiciliarias de acueducto y alcantarillado.
- Carencia o vetustez de baños y/o cocina.
- La existencia de pisos en tierra o en materiales inapropiados.
- La construcción en materiales provisionales tales como latas, tela asfáltica y madera de desecho.
- La presencia de hacinamiento crítico, cuando el hogar habita en una vivienda con más de tres personas por cuarto, incluyendo sala, comedor y dormitorios.
- En aquellos casos en que la totalidad de la vivienda se encuentre construida en materiales provisionales se considerará objeto de un programa de construcción en sitio propio.
- En los casos de mejoramiento el subsidio familiar de vivienda de interés social sólo se podrá destinar a viviendas tipo 1 y 2.

d. PARA LA COMPRA DE VIVIENDA USADA.

Esta alternativa, puede ser utilizada por las familias clasificadas en las siguientes situaciones especiales: desastres naturales y terrorismo, para los hogares víctimas de atentados terroristas, para los programas de reasentamiento, para los desplazados por el conflicto interno y los desmovilizados.

e. SUBSIDIOS PARA VIVIENDA RURAL.

Se postulan al subsidio rural los proyectos ubicados en zonas cuyo suelo este catalogado como rural en el POT del municipio donde se desarrollen y en centros poblados rurales con menos de 2.500 habitantes. La recepción y evaluación de los proyectos y la asignación de los subsidio se realiza mediante el Banco Agrario.

LOS SUBSIDIOS ESPECIALES PARA VIS

A. Para los hogares víctimas de la violencia.

Son los subsidios que se canalizan para la población civil que sufre perjuicios en su vida ó grave deterioro en su integridad personal y/o bienes, por razón de actos que se susciten en el marco del conflicto armado interno, tales como atentados terroristas, combates, ataques y masacres. Están reglamentados por la Ley 418 de 1997 y Acuerdo 17 de Septiembre 29 de 2000

Características

Este subsidio está destinado para los hogares cuyas viviendas hayan resultado afectadas por estos hechos, o cuando no siendo propietarios de una vivienda dependieran económicamente de una persona fallecida como consecuencia de actos violentos ocurridos en el marco del conflicto armado que vive el país.

Las solicitudes deben presentarse dentro del año siguiente a la ocurrencia del hecho. El subsidio se puede utilizar para recuperación,

adquisición ó arrendamiento de viviendas destinadas a los hogares afectados.

REQUISITOS

- ✓ Certificación de la existencia del atentado expedida por el Comando de Policía o Ejército local o departamental.
- ✓ Certificación de la condición de hogar damnificado expedida por el Alcalde Municipal
- ✓ Presupuesto de las obras objeto de la recuperación, aprobado por el Municipio.
- ✓ La verificación de que los daños, presupuestos y documentos presentados se ajustan a la realidad. Esta labor la asumieron las cajas de compensación ante la liquidación del INURBE

B. PARA LA POBLACIÓN DESPLAZADA.

Dirigido a las familias que han sido expulsadas violentamente de sus tierras, de su vecindario, de su cultura y de sus historias, con el fin proteger la vida.

CARACTERÍSTICAS

- Para programas de retorno al Municipio donde ocurrió el desplazamiento inicial, siempre y cuando las condiciones de orden público lo permitan, de acuerdo al concepto que emita El Comité para la Atención Integral a la Población Desplazada del Municipio o Distrito.
- Para programas de reubicación en Municipios distintos al de origen del desplazamiento, cuando no sea posible su retorno

C. PARA LOS HOGARES UBICADOS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS LOCALIZADOS EN ZONAS DE RIESGO.

Para los cuales se programe un plan y/o un proyecto de vivienda de interés social. Estos proyectos deben ser presentados por los Municipios

o sus entes descentralizados. (Ver Decreto 919 de 1989 y Acuerdo 32 de Agosto 4 de 1994)

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. LOS SUBSIDIO PROVENIENTE DE LOS RECURSOS MUNICIPALES: 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.

ENTIDADES ENCARGADAS DE ADMINISTRAR EL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

- 1. LAS 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. Los recursos del subsidio para la población afiliada son recursos propios de la Caja de Compensación y para los no afiliados son recursos del Gobierno Nacional.

Pero 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.V¹. atiende los requerimientos de subsidio de la población no vinculada al sistema laboral formal, 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. Las Cajas de Compensación

¹ EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA.

Familiar atienden a los afiliados del sector rural, con los recursos parafiscales destinados a ese fin.

- 4. LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR.** (CPVM) Esta entidad se fundo en el año 1947 para promover la adquisición de vivienda por parte de los miembros de las fuerzas militares. Su capital está formado principalmente por un ahorro obligatorio que aportan periódicamente los miembros de las fuerzas armadas y los empleados civiles de la caja, lo que le permite otorgar de forma directa los subsidios de VIS

FORMAS DE SUBSIDIO PARA VIVIENDA

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

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.

VALOR DEL SUBSIDIO PARA VIS

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.

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

VIGENCIA DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA:

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.

TIPO VIVIENDA	VALOR DE LA VIVIENDA. SMLM	SFV EN SMLM	C. C. F.		FONVIVIENDA	
			HOGARES FORMALES		HOGARES INFORMALES	
			SMLM	\$	SMLM	\$
1	HASTA 40 O 50	23	17	6.086.000	21	7.518.000
2	HASTA 70	16	12	4.296.000	14	5.012.000
3	HASTA 1000	16	7	2.506.000	7	2.506.000
4	HASTA 135	10	1	358.000	1	358.000

PROCEDIMIENTO PARA LA GESTION 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.
4.	Consecución del crédito
5.	Financiación 100% Solución de vivienda
6.	Asignación de SFV a hogares con financiación completa.
7.	Ejecución
8.	Solución de vivienda.

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 entidades autorizadas para captar estos recursos, son:

- ✓ 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.

MODALIDADES DE AHORRO PARA ADQUIRIR VIVIENDA

Son: Las Cuentas de Ahorro Programado, los aportes periódicos de ahorro, las cesantías, ahorro por inversión en lotes de terreno y avance de obra.

A. 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.

LOS OFERENTES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Un oferente es la institución y/o la organización que tiene incluido en su objeto social la promoción y el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.

QUIENES PUEDEN SER OFERENTES

Pueden ser oferentes de programas de vivienda, los constructores privados, los patrimonios autónomos y las fiduciarias que contemplen dentro de su objeto la construcción de planes de vivienda, los promotores de vivienda, las Cajas de Compensación Familiar, los organismos no gubernamentales, las entidades privadas gremiales o de carácter asociativo, **las Organizaciones Populares de Vivienda**, los fondos de empleados, las organizaciones del sector solidario, cooperativo, otros organismos privados sin ánimo de lucro que tengan incluido dentro de su objetivo social la promoción y el desarrollo de programas de vivienda para sus asociados, afiliados o vinculados.

También podrán ser oferentes de proyectos de vivienda, los entes territoriales- el Municipio (a través de la actual Secretaría de Desarrollo Social)

INSTITUCIONES OFERENTES POR DERECHO PROPIO

Son instituciones por derecho propio: Los Municipios y Distritos a través de sus dependencias, fondos de vivienda de interés social o institutos que tengan dentro de sus objetivos la atención de la vivienda de interés social, así como los Resguardos Indígenas y los Consejos Comunitarios de Comunidades Negras.

FUNCIONES DE UN OFERENTE

Un oferente, es el responsable del desarrollo técnico del proyecto, y del cumplimiento de las normas legales vigentes para la construcción y enajenación de las viviendas.

REQUISITOS PARA SER OFERENTES

- ✓ Registrarse como oferentes en el Sistema de Información del Subsidio, manejado por el Fondo Nacional de Vivienda de Interés Social.
- ✓ Estar legalmente constituidas.
- ✓ Demostrar una experiencia mínima de dos años en gestión y promoción de vivienda.

- ✓ Financiar los proyectos que promueva a través de la economía solidaria y su ejecutarlos por sistemas de autogestión o participación comunitaria, de acuerdo con el Decreto 2391 de 1989.
- ✓ Cumplir con las ofertas presentadas.
- ✓ Someterse a procesos de evaluación.

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.
- 8) Proyecto y rutas de transporte público.
 - a) Definición de áreas para el equipamiento comunal.
- 9) 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.

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 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.

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.

REGISTRO DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DECLARADOS ELEGIBLES

- a) Los proyectos de vivienda declarados elegibles, deberán inscribirse en el módulo de oferta del Sistema de Información del Subsidio y en la entidad otorgante.
- b) Los proyectos habitacionales que fueron declarados como viables a través de la modalidad de esfuerzo Municipal, deberán inscribirse en **el Banco de Proyectos Habitacionales de Findeter**, para que sirvan como base de información para que el Fondo Nacional de Vivienda, realice el proceso de distribución de Recursos de la Bolsa de Esfuerzo Territorial entre los Municipios de cada Departamento que mantuvieron su interés en acceder a los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social.

CALIFICACIÓN DE PROYECTOS 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.