



Plan Nacional de Formación
SERIE DOCUMENTOS DE CONSULTA



Control social a la Vivienda de Interés Social

Momento de Focalización

Módulo 8

Entidades Participantes

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA
ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN
DEFENSORÍA DEL PUEBLO
CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN
MINISTERIO DEL INTERIOR Y DE JUSTICIA
MINISTERIO DE LA PROTECCIÓN SOCIAL
MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL
SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS
VEEDURÍA DISTRITAL DE BOGOTÁ
FEDERACIÓN COLOMBIANA DE MUNICIPIOS



Libertad y Orden
República de Colombia



**Plan Nacional de Formación
para el Control Social a la
Gestión Pública**

SERIE DOCUMENTOS DE CONSULTA
**CONTROL SOCIAL A LA VIVIENDA DE
INTERÉS SOCIAL**

Edición 2003, Bogotá Colombia
Financiada por: Ministerio del Interior
y de Justicia, Proyecto Sistema Nacional
de Capacitación Municipal - Unión Europea,
Escuela Superior de Administración Pública

Edición 2006 Bogotá, Colombia
Financiada por:
Defensoría del Pueblo 1.500 ejemplares
Ministerio del Interior y de Justicia: 5.000
ejemplares

ENTIDAD RESPONSABLE DEL MÓDULO
**MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA
Y DESARROLLO TERRITORIAL**

Juan Lozano Ramírez
MINISTRO DE AMBIENTE, VIVIENDA
Y DESARROLLO TERRITORIAL

Tony Jozame Amar
VICEMINISTRO DE VIVIENDA (e)

Juan Carlos Velásquez E.
JEFE DE LA OFICINA DE EDUCACIÓN Y PARTICIPACIÓN

Adriana Lagos Zapata
COORDINADORA DE PARTICIPACIÓN

INVESTIGACIÓN Y TEXTOS
Jorge Alberto González Gutiérrez
ASESOR DE PARTICIPACIÓN MAVDT

REVISIÓN DE TEXTOS
Elsa Yanuba Quiñónez
Leonardo Bahos
Caridad Jiménez
Veronica Caro

REVISIÓN GENERAL
Comité Académico del Plan Nacional
de formación para el control social

ISBN Módulo: 9353-66-5





Plan Nacional de Formación para el Control Social a la Gestión Pública

Control Social a la **Vivienda** de Interés Social

Momento de Focalización

Módulo 8



Libertad y Orden
República de Colombia
Ministerio de Ambiente, Vivienda
y Desarrollo Territorial

CONTROL SOCIAL A LA GESTIÓN PÚBLICA

HACIA LA CONSTRUCCIÓN COLECTIVA DE LO PÚBLICO

La serie Documentos de Consulta del Plan Nacional de Formación para el Control Social a la Gestión Pública ha sido diseñada como un instrumento significativo para el ejercicio de la democracia participativa en Colombia. Es grato presentar una segunda edición actualizada, esta vez con módulos adicionales a los publicados en el 2003, y con el compromiso de incorporar nuevos temas. Así la nueva serie reúne módulos de formación que desarrollan fundamentos éticos, legales, históricos y prácticos para un buen ejercicio ciudadano del control social.



La propuesta curricular de estos módulos ha sido concebida para ser implementada en los momentos de sensibilización, fundamentación, focalización y acompañamiento. El de sensibilización es el espacio para promover la reflexión sobre civismo, democracia y del sentido de lo público; el de fundamentación, permite contextualizar las acciones de control social; el de focalización se orienta a desarrollar habilidades para el control ciudadano a objetos específicos como servicios públicos, vivienda y salud entre otros; y el de acompañamiento, busca promover acciones de apoyo que dinamicen el control social.

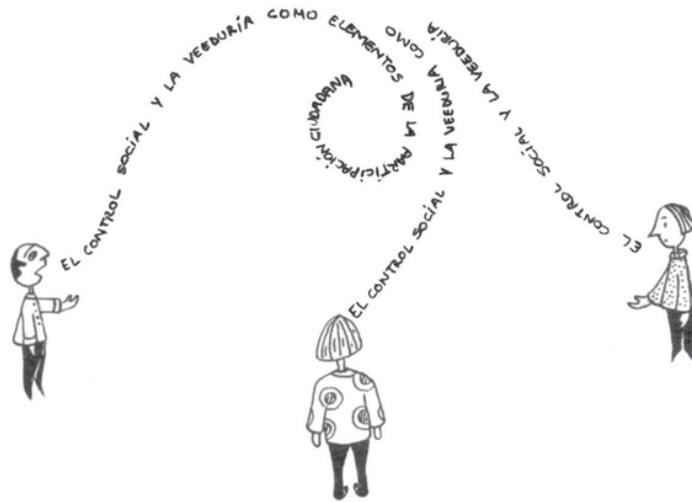
El Plan de Formación, como experiencia de coordinación interinstitucional, busca preparar a los ciudadanos y ciudadanas del país, a las organizaciones sociales comprometidas con el ejercicio del control a la gestión de las entidades del Estado, y a los funcionarios responsables de dicha gestión pública. Se espera con la formación y capacitación lograr que el ejercicio del control por parte de los ciudadanos confluja y enriquezca la tarea de los organismos de control, y fortalezca la confianza de los ciudadanos en el Estado y en la democracia.

En la formulación del Plan de Formación se partió de un objetivo central: lo público en nuestro país requiere de un proceso histórico de construcción colectiva. De allí la importancia de la participación ciudadana en la vida social, en los diversos procesos políticos y, en especial, en el control a la acción estatal. Es claro que dicho control contribuye a hacer realidad un fundamento de la democracia contemporánea: el Estado requiere que el poder sea público, que se ejerza a los ojos de todos.

Los contenidos de esta serie, preparados por un grupo de estudiosos de cada uno de los temas desde diversas entidades, son un esfuerzo por presentar de manera sencilla, pero sistemática, el conjunto de herramientas con las que contamos los colombianos para el ejercicio cualificado del control ciudadano a la gestión pública.

El siglo XXI exige nuestro compromiso profundo con un país en el que la transparencia y la participación ciudadana son indispensables. Esperamos que este módulo le aporte a cada lector y lectora nuevos elementos y nuevos significados en este compromiso.





Plan Nacional de Formación para el Control Social a la Gestión Pública

Control Social a la **Vivienda** de Interés Social

Momento de Focalización

Módulo 8

CAPÍTULO I	7
DERECHO A LA VIVIENDA	
CAPÍTULO II	17
LA VIVIENDA EN COLOMBIA	
CAPÍTULO III	23
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	
CAPÍTULO IV	47
PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	
CAPÍTULO V	59
EL MUNICIPIO Y LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN TORNO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	
ANEXOS	71
(CUESTIONARIO, NORMATIVIDAD VIGENTE POLITICA VIS)	



POR UN VERDADERO CONTROL A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial dentro de los múltiples temas de desarrollo sostenible ha escogido inicialmente el de vivienda de interés social, para promover y desarrollar esta importante tarea de participación ciudadana denominada, CONTROL SOCIAL A LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, como uno de los temas de Momento de focalización de la estructura temática del plan Nacional de Formación para el Control Social a la Gestión Pública.

La vivienda de interés social es un tema crítico para los colombianos, que centran sus esfuerzos en dar solución a la necesidad de poseer no sólo una vivienda propia, sino una vivienda digna y en condiciones de hábitat sostenible como lo mandan los instrumentos internacionales, ratificados por el Estado y la legislación colombiana.

El control social es un mecanismo democrático que como componente dinámico de participación ciudadana, propende por procesos de transparencia en las políticas públicas formuladas y ejecutadas por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial MAVDT.

Para ello, la política de vivienda desarrollada por el MAVDT, sumada a los aportes del Plan Nacional en torno a las herramientas metodológicas y pedagógicas para ejercer el control social, buscan ilustrar y despejar dudas sobre cómo ejercer el derecho de verificación y cumplimiento de la gestión pública en la materia; ¿cómo acceder a la vivienda de interés social? (VIS) y cómo tomar decisiones preventivas y correctivas que hagan de esta política, una herramienta justa y eficiente que permita la realización del derecho.



CAPÍTULO I.

El Derecho a la Vivienda Digna y las obligaciones del Estado

A.

El Derecho a la Vivienda adecuada en el Derecho Internacional de los Derechos Humanos

8

B.

Contenido y alcance del derecho a la vivienda adecuada

9



El presente capítulo ofrece una síntesis relacionada con el derecho a la vivienda digna que le permitirá a los lectores conocer aspectos afines con la naturaleza, el contenido, el alcance y las obligaciones del Estado consagradas en los instrumentos internacionales, las normas nacionales y la jurisprudencia de la Corte Constitucional.*

A. El Derecho a la Vivienda adecuada en el Derecho Internacional de los Derechos Humanos

El derecho a la vivienda adecuada se encuentra reconocido en diferentes instrumentos internacionales de derechos humanos como los pactos, convenciones, declaraciones, recomendaciones y observaciones, entre otras. La Constitución Política Colombiana reconoce este derecho como: el derecho a una vivienda digna (artículo 51)

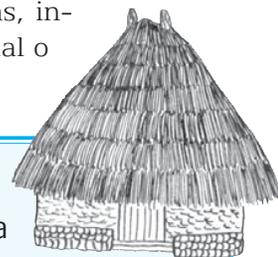
El concepto de vivienda adecuada (para el caso de Colombia: digna) de los instrumentos internacionales, en su contenido, es de obligatorio cumplimiento por parte del Estado colombiano y forma parte de la normatividad interna que regula esta materia.

Los principales instrumentos de carácter internacional de derechos humanos que reconocen y abordan los diferentes aspectos del derecho a una vivienda adecuada / digna, se encuentran: la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948), el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966) y el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (1966). Veamos como están consagrados:

De la Declaración Universal de Derechos Humanos, surge el derecho a la vivienda adecuada, consagrando en el artículo 25.1 que: "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado, que le asegure así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda..." lo anterior con el propósito de desarrollarse como ser humano. De la misma manera, el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, establece en el párrafo 1 del artículo 17, que "Nadie será objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia, ni de ataques ilegales a su honra y reputación." Por su parte, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), en el párrafo 1 del artículo 11, desarrolla de manera más amplia el concepto de vivienda adecuada, señalando que los Estados deberán tomar me-

didadas apropiadas orientadas a garantizar la efectividad del derecho a la vivienda adecuada.

En este mismo sentido, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Comité de DESC), ha señalado que el derecho a una vivienda adecuada debe aplicarse a todos, en sentido lato, es decir, sin ninguna forma de discriminación. En este sentido tienen derecho a la vivienda adecuada todas las personas, indistintamente de la edad, la situación económica, la posición social o cualquier otro aspecto.



A través de los instrumentos internacionales se alienta a los Estados Partes a adoptar medidas orientadas a garantizar la plena y efectiva realización del derecho a la vivienda en condiciones dignas y sin ninguna forma de discriminación. Dichos instrumentos, señalan que el derecho a la vivienda es parte fundamental del derecho a un nivel de vida adecuado para todas las personas.

B. Contenido y alcance del derecho a la vivienda adecuada

En relación con el derecho a la vivienda adecuada, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Comité de DESC, órgano encargado de velar por el cumplimiento del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, por parte de los Estados, en ejercicio de sus funciones, emite Observaciones Generales que interpretan las disposiciones del Pacto y establecen el contenido de los distintos derechos y el alcance de las obligaciones de los Estados en su realización.



* Los capítulos A y B son desarrollados a partir de la investigación elaborada por el Programa de seguimiento y evaluación de las políticas públicas en derechos humanos -Prosedherde la Defensoría del Pueblo, que busca establecer una correlación entre las obligaciones del Estado, los derechos económicos, sociales y culturales (DESC) y el diseño y ejecución de las políticas públicas.

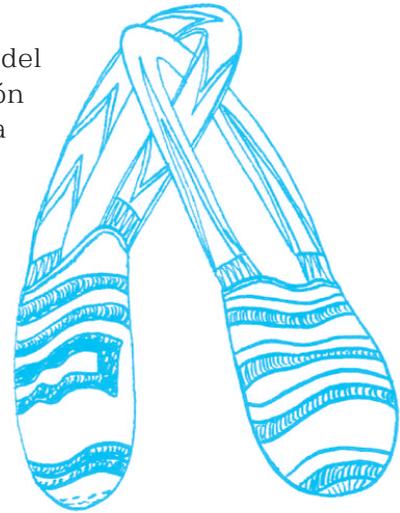
Entre las Observaciones emitidas por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, se encuentra la Observación General No. 4, la cual establece y define el contenido esencial del derecho a una vivienda adecuada en siete elementos:

1. Seguridad Jurídica de la Tenencia
2. Disponibilidad de Servicios
3. Materiales e Infraestructura
4. Gastos Soportables
5. Habitabilidad
6. Asequibilidad
7. Lugar y Adecuación Cultural

DEFINICIÓN DE LOS COMPONENTES

A continuación se explica cada uno de los componentes del derecho a la vivienda adecuada, según la reagrupación propuesta por la Defensoría del Pueblo, la cual atiende a la similitud conceptual y de objetivos que persiguen dichos componentes, que a su vez integran el contenido mínimo del derecho definido en la Observación General No.4 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales (DESC).

Seguridad jurídica de la tenencia: Se define como el derecho a gozar de cierto grado de seguridad, que garantice una protección a sus ocupantes contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas, indistintamente del título que ostente el tenedor de una vivienda. Concretamente, este componente tiende a evitar que los habitantes de una vivienda sean despojados injustamente de los derechos que tienen sobre ésta.



Calidad física de la vivienda: (Comprende la disponibilidad de servicios, materiales y infraestructura, habitabilidad y lugar). Este componente señala que una vivienda debe contar con ciertos servicios indispensables para garantizar la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición de sus ocupantes. Debe también contar con servicios de agua potable, energía para la cocina, calefacción y alumbrado; instalaciones sanitarias y de aseo; almacenamiento de alimentos; eliminación de desechos; drenaje; y servicios de emergencia. Así mismo señala que para que una vivienda sea habitable debe contar con espacio adecuado, protección contra los rigores del clima, los vectores de enfermedades y otras amenazas para la salud.

En cuanto a la ubicación de la vivienda el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, ha señalado dos aspectos. El primero, indica que la ubicación de la vivienda debe permitir el acceso a los servicios, a los sitios de trabajo, a los servicios de salud, a las escuelas, entre otros. El segundo aspecto, hace referencia a que la vivienda no debe estar ubicada cerca a fuentes de riesgo o de contaminación que afecten la salud de sus habitantes.

Accesibilidad económica: este componente incluye dos aspectos. El primero es la Asequibilidad, que hace referencia a los aspectos económicos y financieros relacionados con la adquisición de la vivienda. El segundo aspecto se relaciona con los Gastos Soportables, los cuales se refieren a que los costos relacionados con la vivienda no deben ser tan altos de tal manera que impidan la satisfacción de otras necesidades básicas. En consecuencia, los Estados deben adoptar medidas como subsidios y formas de financiación encaminados a garantizar las necesidades de vivienda de toda población.

Adecuación cultural: Este componente se refiere a la forma en que se construye la vivienda, los materiales utilizados y que las políticas en que se apoyan deben permitir la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda. Asimismo,

mo, señala el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que los Estados deben garantizar, a un mismo tiempo, la modernización y el desarrollo tecnológico de la vivienda y la preservación de sus dimensiones culturales.

OBLIGACIONES DEL ESTADO PARA LA REALIZACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA ADECUADA

Las obligaciones del Estado relativas al derecho a la vivienda adecuada se clasifican en tres. Estas obligaciones se derivan del contenido del derecho dispuesto en los instrumentos internacionales de derechos humanos.

La primera clasificación sigue un criterio referido al periodo de tiempo ligado al cumplimiento de la obligación: obligaciones de efecto inmediato y de cumplimiento progresivo. Las obligaciones de efecto inmediato deben ser cumplidas por el Estado de manera inmediata y plena en un plazo razonablemente breve y desde el momento mismo que entre en vigor el instrumento internacional en el ordenamiento jurídico interno. Las obligaciones de cumplimiento progresivo, deben desarrollarse de manera gradual, esto no significa que su ejercicio a lo largo del tiempo implique una pérdida de las obligaciones del Estado en esta materia.

La segunda, tiene como criterio el tipo de actuación que debe desarrollar el Estado: obligaciones de respetar, de proteger y de cumplir. El Estado no debe adoptar medidas que obstaculicen la realización efectiva del derecho, debe garantizar que terceros no impidan el disfrute del derecho y debe adoptar medidas positivas para la materialización efectiva del derecho, en especial, a los grupos poblacionales y sujetos más vulnerables.

La tercera clasificación se refiere a las obligaciones relacionadas con el contenido mínimo del derecho que ha emitido el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en la Observación General No. 4¹. Este Comité, reitera que los Estados que hacen parte del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales,

tienen la obligación fundamental de "asegurar, como mínimo, la satisfacción de niveles esenciales de cada uno de los derechos enunciados en el Pacto". Esta obligación es fundamental y no se puede modificar o eliminar, lo que hace que su incumplimiento no puede ser justificado por el Estado bajo ninguna razón o circunstancia.



Recordemos, que de la inobservancia de las obligaciones del Estado, es procedente presumir la existencia de una violación

1. Seguridad Jurídica de la Tenencia, Disponibilidad de Servicios, Materiales e Infraestructura, Gastos Soportables, Habitabilidad, Asequibilidad, Lugar y Adecuación Cultural.

del derecho a la vivienda adecuada y de los compromisos internacionales adquiridos por el Estado colombiano en virtud del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA EN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA

El derecho a la vivienda digna fue incluido en la Constitución Política de 1991 en el título II que trata De los derechos, las garantías y los deberes, capítulo II De los derechos sociales, económicos y culturales, artículo 51.

La Constitución Política de Colombia reconoce el derecho a la vivienda digna para todos los colombianos y señala de manera general, las políticas a través de las cuales le corresponde al Estado atender sus obligaciones en esta materia. Las leyes y los decretos desarrollan los aspectos específicos sobre la manera como el Estado debe cumplir sus compromisos en materia de vivienda y hábitat.

DESTACAMOS LOS SIGUIENTES ARTÍCULOS:

El artículo 51 protege el derecho a la vivienda digna, estableciendo de manera categórica que: "Todos los colombianos tienen derecho a 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".

El artículo 58 garantiza la propiedad caracterizándola como una función social que implica obligaciones.

El artículo 64 se refiere a las obligaciones que tiene el Estado de promover una serie de beneficios para los trabajadores agrarios en aras de mejorar las condiciones de vida de la población campesina.

Las leyes y decretos han desarrollado este articulado, tal y como se observará en los capítulos siguientes.

EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA EN LA JURISPRUDENCIA DE LA CORTE CONSTITUCIONAL

La jurisprudencia de la Corte Constitucional constituye un factor determinante a la hora de definir el contenido y el alcance de cualquier derecho, en este caso del derecho a la vivienda, es así como la Corte Constitucional ha reconocido la posibilidad de proteger el derecho a la vivienda adecuada a través de la acción tutela², bajo ciertas circunstancias. La primera, hace referencia cuando la vivienda digna

2. Véase Sentencia T- 251 de 1995.

tiene conexidad con un derecho fundamental; por ejemplo, el derecho a la vida. El segundo aspecto se refiere al caso en que la protección judicial procede por el desconocimiento del Estado de obligaciones de proteger o de respetar derivadas del derecho a la vivienda³.

Otros casos en los cuales la Corte Constitucional ha fallado refiriéndose al derecho a la vivienda las podemos consultar en las sentencias que a continuación relacionamos: C-575/92, T-308/93, T-21/95, T-251/95, T-495/95, T-499/95, T-569/95, T-258/97, T-203/99, C-383/99 y C -955/00 entre otras.



Veamos aparte de la sentencia C-955/00 en la cual la Corte Constitucional se refiere a la vivienda de interés social y las políticas del Estado.

"...la Constitución establece el derecho a la vivienda digna como uno de los derechos sociales y económicos de los colombianos, el cual, desde luego, no puede por su propia índole ser de realización inmediata sino progresiva. Por ello, el constituyente ordena al Estado la fijación de las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, así como promover planes de vivienda de interés social, y sistemas adecuados de financiación a largo plazo. Es decir, conforme a la Carta Política no puede la adquisición y la conservación de la vivienda de las familias colombianas ser considerada como un asunto ajeno a las preocupaciones del Estado, sino que, al contrario de lo que sucedía bajo la concepción individualista ya superada, las autoridades tienen por ministerio de la Constitución un mandato de carácter específico para atender de manera favorable a la necesidad de adquisición de vivienda, y facilitar su pago a largo plazo en condiciones adecuadas al fin que se persigue, aún con el establecimiento de planes específicos para los sectores menos pudientes de la población, asunto este que la propia carta defina como de interés social..."



EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA DE LA POBLACIÓN DESPLAZADA

* Normatividad

La Ley 387 de 1997, por la cual se adoptan medidas para la prevención del desplazamiento forzado; la atención, protección, consolidación y estabilización socioeconómica de los desplazados internos por la violencia, establece que en materia de consolidación y estabilización socioeconómica, el Gobierno nacional promoverá acciones y medidas de mediano y largo plazo.

Estas medidas deberán permitir el acceso directo de la población desplazada a la oferta social del gobierno, en particular a los programas relacionados con "... 5.

3. Véase Sentencia T- 958 de 2001.

Atención social en salud, educación y vivienda urbana y rural, la niñez, la mujer y las personas de la tercera edad..."

De la misma manera el decreto 951 de 2001 del entonces Ministerio de Desarrollo Económico, "Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 3ª de 1991 y 387 de 1997, en lo relacionado con la vivienda y el subsidio de vivienda para la población desplazada", y considerando que la Ley 387 de 1997 establece que el Gobierno Nacional promoverá acciones y medidas, de mediano y largo plazo, con el propósito de generar condiciones de sostenibilidad económica y social para la población desplazada, en el marco del retorno voluntario o el reasentamiento en otras zonas rurales o urbanas, para lo cual tales medidas deberán permitir el acceso de esta población a la oferta social del gobierno, entre las cuales se incluye la atención social en vivienda urbana y rural.

El decreto 973 de 2005 del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, por medio del cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003 en lo relacionado con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural, reglamenta el subsidio familiar de vivienda de interés social en dinero o en especie para áreas rurales.

En materia de programas de vivienda de interés social para la población desplazada, es necesario tener en cuenta la normatividad expuesta y de manera especial el fallo de la Corte Constitucional contenido en la Sentencia T 025/04⁴, sobre la situación del desplazamiento y la inmediata respuesta que debe dar el Estado para su atención efectiva. A continuación transcribimos aspectos relacionados con el derecho a la vivienda que aborda la sentencia T-025 de 2004.

"...14. El derecho a una vivienda digna⁵, puesto que las personas en condiciones de desplazamiento tienen que abandonar sus propios hogares o lugares habituales de residencia y someterse a condiciones inapropiadas de alojamiento en los lugares hacia donde se desplazan, cuando pueden conseguirlas y no tienen que vivir a la intemperie. En relación con este derecho, los Principios 18

4. Se puede consultar en: www.ramajudicial.goc.co

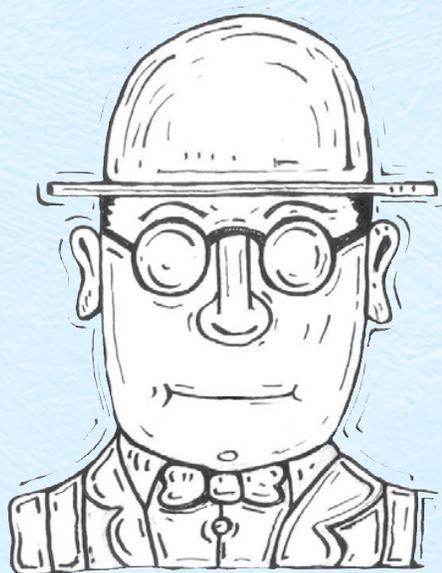
5. Ver, por ejemplo, la sentencia T-602 de 2003, MP: Jaime Araujo Rentería. La actora, una mujer desplazada de 73 años de edad, quien solicitaba que dado su edad avanzada, la vinculación a un proyecto productivo se hiciera a través de su hija, quien no estaba inscrita como desplazada. La actora también solicitaba a la Red que se le otorgaran subsidios de vivienda, pero la Red le contestó que debía dirigirse al INURBE a fin de tramitar el formulario de postulación e informarse de las diferentes modalidades de vivienda a las que puede aplicar el subsidio. La Corte analiza la política de vivienda y de proyectos productivos existente para la población desplazada, y luego de confrontar el diseño de política pública, la Constitución y los Principios Rectores del Desplazamiento Interno con las acciones concretas adoptadas por las entidades en el caso concreto, concluye que hubo "vulneración de los derechos a la vivienda digna y al mínimo vital de la actora por parte de las entidades demandadas, las cuales se han limitado a entregar información a la demandante sin acompañarla en el proceso de restablecimiento.



y 21 establecen criterios mínimos que deben ser garantizados a la población desplazada a fin de proveerles vivienda y alojamiento básicos.

* DECISIÓN

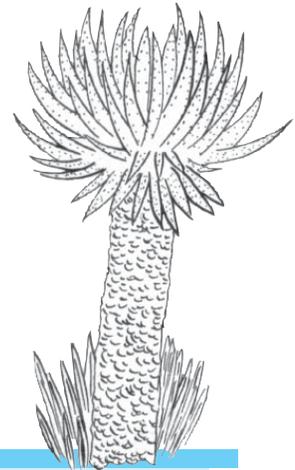
En mérito de lo anterior, la Sala Tercera de Revisión de la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución, RESUELVE: (entre otros) DÉCIMO.- En relación con las órdenes puntuales para el otorgamiento de las ayudas previstas en los programas de vivienda y de restablecimiento socioeconómico, la Red de Solidaridad Social, el Inurbe o quien haga sus veces, FUDUIFI o quien haga sus veces, INCORA o quien haga sus veces, así como las entidades encargadas de estos programas a nivel departamental y municipal, deberán contestar de fondo, de manera clara y precisa las peticiones presentadas por los actores..."



CAPÍTULO II.

La **Vivienda** en **Colombia**

A. Antecedentes	18
B. Déficit habitacional	19
C. Política de Gobierno para la vivienda de interés social en Colombia	20



A. Antecedentes

La Caja de Crédito Agrario, el Banco Central Hipotecario, el Instituto de Crédito Territorial, la Caja de la Vivienda Popular, el INURBE, la Caja Promotora de Vivienda Militar y el Fondo Nacional de Ahorro, fueron las principales instituciones dedicadas a satisfacer las necesidades de vivienda en el país durante el siglo pasado.

"Entre los años 1939 y 1991, el Instituto de Crédito Territorial (ICT) fue el ente estatal encargado de atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos. El ICT desarrollaba directamente todas las acciones que conformaban el ciclo de producir una vivienda, es decir, se encargaba de la planificación, diseño, construcción asignación y finalmente del financiamiento de largo plazo que requerían los beneficiarios, entregando créditos con tasas fuertemente subsidiadas."

"Con el tiempo el ICT evidenció altos grados de ineficiencia administrativa y morosidad de su cartera hipotecaria. Esta entre otras causas, llevaron a que el gobierno nacional decidiera a comienzos de los años noventa, proceder a su liquidación y redefinir la política y sistemas de subsidio para la vivienda social..."⁶

Esta acción estatal que logra su máximo desarrollo en los años 70, dio paso a la acción de las entidades privadas, especialmente las corporaciones de ahorro y vivienda. El proceso de descentralización administrativa y el nuevo régimen municipal, acompañado de las políticas de vivienda de los gobiernos recientes, transformaron progresivamente este escenario, dando paso al sistema de subsidios.

"...En el año de 1991 se creó el sistema de Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) consiste en un aporte del Gobierno Nacional, de las Cajas de Compensación Familiar (CCF), de la Caja de vivienda militar o de las entidades territoriales a hogares de menores ingresos para que, junto con su ahorro previo y si fuera el caso, un crédito complementario, pueda adquirir o construir una solución de vivienda directamente del mercado..."⁷

6. Programa de vivienda de interés social urbana. Documento Banco interamericano de Desarrollo Pág18-19

Como consecuencia del desmonte de la acción directa de la Nación, la visión integral de la vivienda como parte fundamental del desarrollo urbano fue perdiendo vigencia y se presentaron acciones desorganizadas que enfatizaban en una visión sectorial y cuantitativa del problema de la vivienda. El bajo interés hacia los temas urbanísticos y cualitativos de la vivienda, acentuados en la década de los 80, comenzó a ser sustituido por una visión integral del hábitat, a la luz de la Ley de Desarrollo Territorial, la cual se concreta en la formulación y adopción de Planes de Ordenamiento Territorial.

Esta visión renovada e integral, debe ser entendida y potenciada como un mecanismo para que las acciones del Gobierno en el campo de la vivienda superen la visión sectorial y cuantitativa, en beneficio del desarrollo cualitativo e integral de las ciudades y municipios.



B. Déficit habitacional

De acuerdo con las cifras del Departamento Nacional de Planeación, en el periodo comprendido entre el año 1997 y 2002, el promedio anual de nuevas soluciones de vivienda construidas en Colombia - formal e informal- se estimaba en 120.000, arrojando una brecha de 80.000 unidades anuales con un déficit cuantitativo, el cual para el año 2001, en las zonas urbanas, se estimaba en 1.100.000 viviendas.

A lo anterior, se suma el déficit cualitativo, es decir, las viviendas que requieren mejoramiento por deficiencias físicas o insuficiente dotación de infraestructura básica – típica de construcción informal. Con base en los datos censales, el déficit cualitativo llegó a 975.000 viviendas adicionales para el mismo año, arrojando un déficit acumulado total de más de 2 millones de unidades, lo que en forma aproximada equivale al 30% de hogares urbanos.

La información sobre tenencia de vivienda urbana en septiembre de 2001, indica que el 56% eran propietarios, 36,7% arrendatarios y el resto vivían en usufructo o en ocupación de hecho. Los hogares no propietarios ascendían a 3.228.751, de los cuales el 80% tenían ingresos familiares menores a los 4 salarios mínimos legales mensuales⁸.

La población de Colombia en el 2003 alcanzó 44,5 millones de habitantes,⁹ y más del 70% reside en áreas urbanas. Con esta base poblacional y una tasa anual de crecimiento demográfico de 1,8%, cada año se conforman aproximadamente 200.000 nuevos hogares en el país (150.000 en áreas urbanas).

7. Programa de vivienda de interés social urbana. Documento Banco interamericano de Desarrollo Pág18-19

8. Extrapolación efectuada por la Dirección del Sistema Habitacional del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, a partir de la información de la Encuesta Nacional de Hogares del DANE.

9. Proyección DANE

El crecimiento poblacional y de los procesos de urbanización, hacen que la provisión de vivienda enfrente dificultades, tanto por los limitados presupuestos nacionales y territoriales, como por los bajos ingresos y la limitada capacidad de gran parte de la población colombiana.

La falta de acceso al crédito de los hogares del sector informal de la economía y aquellos de menores ingresos se evidencia en los resultados de la ejecución del subsidio, en la medida en que un alto número no ha podido completar el valor de su vivienda.

Once millones de colombianos habitan en zonas rurales, 8 millones de éstos bajo la línea de pobreza.



C. Política de Gobierno para la vivienda de interés social en Colombia

El plan de desarrollo 2002- 2006 -Hacia un estado comunitario- hace los siguientes planteamientos:

- * El Gobierno "Nacional implementa una estrategia de financiamiento de vivienda, para que se articulen adecuadamente los recursos del ahorro, el subsidio y el crédito complementario; fortalece la descentralización y la responsabilidad municipal en la solución habitacional, focalizando los recursos del subsidio en los más pobres.
- * El Gobierno Nacional ofrece un programa integral para el sector que incluye, entre otros, un impulso decidido a la vivienda de interés social, la implementación de un seguro de inflación para créditos hipotecarios en UVR, microcrédito inmobiliario y un plan de titularización de cartera hipotecaria que continuará con los beneficios hipotecarios existentes.
- * El Gobierno Nacional firma convenios con entidades públicas y privadas vinculadas a la política de vivienda de interés social, las cuales reciben las postulaciones de los hogares verifican y clasifican la información de demanda y oferta, y dan la orden de desembolso de los subsidios.
- * El Gobierno Nacional reglamenta la asignación de recursos en función de los requerimientos habitacionales de las regiones y permite gradualmente, la descentralización administrativa del programa del subsidio familiar de vivienda.

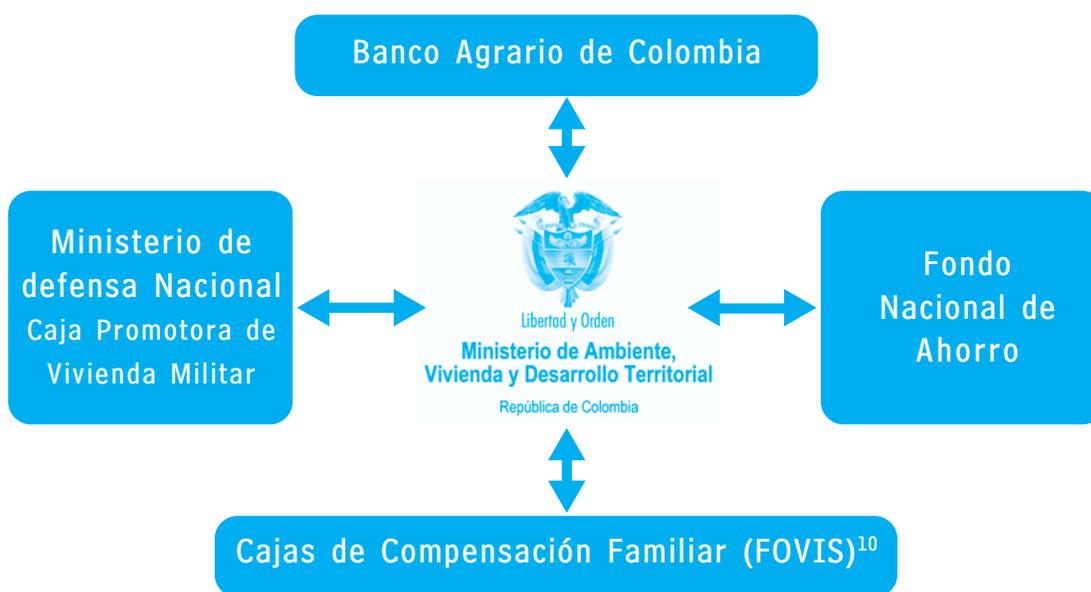
- * El Gobierno Nacional implementa un seguro de inflación para los deudores hipotecarios que permite, entre otras cosas, eliminar la incertidumbre en los planes de pago.
- * La política de vivienda de interés social permite con estos ajustes y otros más financiar 400.000 viviendas durante estos cuatro años. De éstas, 148.120 se financiarán a través de programas del Gobierno Nacional, 168.536 con recursos parafiscales, administradas por las cajas de compensación familiar, 31.550 para vivienda rural, a través del banco agrario, y se financiarán con crédito o subsidio 51.794, por otras entidades vinculadas a la política de vivienda de interés social «Fondo Nacional de Vivienda y Caja Promotora de Vivienda Militar.»

Todas estas herramientas deben contribuir al crecimiento económico, la reactivación social y a la generación de empleo, devolviendo la confianza a los agentes económicos, que permitan el impulso de la construcción de vivienda bajo criterios empresariales con responsabilidad social para afrontar con eficiencia los crecientes déficit cuantitativos y cualitativos, para hacer de Colombia un país de propietarios.

Actualmente esta política se articula dentro de un esquema interadministrativo y multidisciplinario, que permite la participación de organismos no estatales, en una interacción constante, que contribuye a dar solución de manera más efectiva al problema de la vivienda.



Las entidades que actualmente conforman este esquema de estructuración fueron designadas por su pertinencia en el desarrollo directo sobre el tema de la vivienda en Colombia, y también por su efectividad y nuevos aportes en el manejo integral de la solución de este importante tema, ellas son:



10. FOVIS: Fondos para el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social. Decreto 975/2004 Artículo 58.



CAPÍTULO III.

Vivienda de Interés Social

A.

Sistema nacional de subsidio y crédito familiar de vivienda de interés social urbana y rural.

25

B.

Origen de los recursos del subsidio de vivienda de interés social y su distribución

28

C.

Información general sobre el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social

32

La vivienda de interés social es la solución que el Gobierno Nacional implementa en el cumplimiento del mandato constitucional de 1991 en el artículo 51, «solución básica de 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.



De conformidad con lo establecido en la Ley 388/97 (Ordenamiento territorial) Art. 91, «se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

La normatividad vigente (Decreto 216 de 2003) le asigna al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial la competencia para formular y adoptar las políticas, planes, programas, proyectos y normas reguladoras, en materia de uso del suelo, ordenamiento territorial, desarrollo urbano y administración habitacional integral.

Complementariamente el Decreto 555 de 2003 establece que, le corresponde al Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), entidad adscrita al citado Ministerio, ejecutar la política nacional en materia de vivienda de interés social urbana, particularmente en los aspectos orientados a la descentralización territorial de la inversión de los recursos, así como coordinar acciones con las entidades del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, para el desarrollo de las políticas respectivas, especialmente en lo relativo a la asignación de los recursos públicos destinados a los programas del subsidio familiar de vivienda a la demanda. Dicho Fondo sustituyó al Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (Inurbe) en lo relativo a la administración del subsidio.

En cada plan nacional de desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del 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.

En cumplimiento de las directrices establecidas en los documentos CONPES 3200 y 3269 se hace una revalidación del primer sistema operativo nacional de vivienda de interés social SINAVIS, y se constituye un sistema mejorado y más integral. El cual se presenta a continuación:

A. Sistema nacional de subsidio y crédito familiar de vivienda de interés social urbana y rural

El Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social creado por la Ley 03 de 1991 está, integrado por las entidades públicas y privadas que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza.

Este sistema ha variado como consecuencia de los cambios efectuados en el periodo de gobierno 2002 - 2006, en el que se creó el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, y se liquidó el INURBE (Decreto 554), para dar paso a FONVIVIENDA (Decreto 555).

Las entidades integrantes del sistema actuarán de conformidad con las políticas y planes generales que adopte el Gobierno Nacional y están contempladas en el artículo 2 de la ley 3 de 1991.

El Sistema es un mecanismo permanente de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de las actividades realizadas por las entidades que lo integran, con el propósito de lograr una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y el uso de los recursos y en el desarrollo de las políticas de vivienda de interés social.

Las entidades integrantes del Sistema Nacional de Vivienda de interés social, de acuerdo con las funciones que cumplan conformarán los subsistemas de fomento o ejecución, de asistencia técnica y promoción a la organización social, y de financiación.

Este sistema está integrado por las entidades de los diferentes componentes del Subsidio Familiar de Vivienda, dirigido a las familias de más bajos recursos, para facilitarles el acceso a una solución habitacional. Y se estructura así:



SISTEMA NACIONAL DE SUBSIDIO Y CRÉDITO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANA Y RURAL.	
<i>Formuladores de política</i>	
Entidades	Funciones
1. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial	Diseño de las políticas de vivienda
2. Ministerio de Hacienda y Crédito Público	Formulación políticas de financiación
3. Ministerio de Agricultura	Formulación políticas de vivienda rural
4. Departamento Nacional de Planeación	Elaboración y seguimiento del Plan Nacional de Desarrollo
5. Programa de Acción Social de la presidencia de la República	Coordina política de vivienda para desplazados
Organismos asesores: Conpes y Consejo Superior de Vivienda	
<i>Entidades del componente subsidio</i>	
1. Fondo Nacional de Vivienda	Administra los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para VIS y Otorga Subsidios en las áreas urbanas
2. Banco Agrario	Otorga Subsidios en las áreas rurales
3. Caja Promotora de Vivienda Militar	Otorga Subsidios a las Fuerzas Militares Subsidio a afiliados y no afiliados (ciudadanos en general).
4. Cajas de compensación familiar	Desarrollan los procesos de divulgación, comunicación información, recepción de solicitudes, verificación y revisión de la información, apoyan las actividades de preselección, y asignación a cargo de Fonvivienda.
5. Entidades territoriales (Departamentos y municipios)	Subsidio municipal de vivienda
<i>Entidades del componente crédito</i>	
1. Fondo Nacional del Ahorro	Crédito a empleados públicos y privados
2. Entidades financieras	Crédito abierto Crédito hipotecario (bancos)
3. Findeter	Crédito a municipios para inversión y estudia proyectos para elegibilidad.
4. Fonade	Crédito a municipios para preinversión, supervisa proyectos de vivienda
5. Cajas de Compensación familiar	Crédito para afiliados y no afiliados

Entidades del componente asistencia técnica	
1. Entidades territoriales	Creación OPV (Organizaciones Populares de Vivienda), elegibilidad y postulación al subsidio
2. ONG y OPV (Organizaciones Populares de Vivienda)	Formulación y presentación de proyectos Investigación y presentación de proyectos
3. Constructores Privados	Formulación de proyectos
4. Universidades	Investigación y promoción de la organización social en materia de vivienda.
5. Findeter	Realiza Revisión técnica de proyectos y otorga elegibilidades.
6. Cajas de Compensación Familiar	Formula y desarrolla proyectos VIS, realiza revisión técnica de proyectos y otorga elegibilidades.
Entidades de regulación y control	
1. Fonvivienda	Control interno, supervisión asignación de subsidios. Hace seguimiento igualmente a las apropiaciones, recaudo e inversión de recursos y bienes
2. Superintendencia Financiera de Colombia	Vigilancia y control de establecimientos de crédito Vigilancia de operaciones con títulos valores
3. Superintendencia de Subsidio Familiar	Vigilancia y control de cajas de compensación familiar
4. Contraloría General de la República	Control fiscal sobre entidades públicas del sistema
5. Contralorías territoriales	Control fiscal sobre entidades publicas territoriales
Agremiaciones	
1. Cámara Colombiana de construcción CAMACOL 2. Asociación de Instituciones Financieras ANDI 3. Asociación de Entidades Bancarias ASOBANCARIA 4. Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda ICAV 5. Organizaciones Populares de Vivienda, Federaciones Municipales, departamentales y Nacionales (FEDEVIVIENDA, FENAVIC, ETC.).	
Otras Entidades	
1. Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC	Información y asistencia técnica necesarias para el éxito de los POT
2. Centro nacional de Construcción CENAC	

Fuente: DNP

B. Origen de los recursos del subsidio de vivienda de interés social y su distribución

El Fondo Nacional de Vivienda (FONVIVIENDA), administra los recursos asignados por el Gobierno para Vivienda de Interés Social (VIS), transfiere bienes a títulos de subsidio en especie y complementario y coordina con las diferentes entidades que participan en el proceso. Lo anterior es posible gracias a la distribución de los recursos en las siguientes bolsas:

¿QUÉ ES UNA BOLSA?

Grupo de Recursos destinados para administrar los Subsidios Familiares de Vivienda.



Bolsa ordinaria	Distribución departamental de recursos que se aplica para la adquisición y construcción de vivienda nueva, construcción en sitio propio, y mejoramiento en todos los municipios de cada departamento y en el distrito capital de Bogotá.
Bolsa de esfuerzo territorial	Distribución departamental de recursos que se aplica para vivienda nueva, construcción en sitio propio, mejoramiento, para municipios con categoría 3,4,5 y 6 (Ley 617/2000) de cada departamento, no incluye el distrito capital de Bogotá. Los entes territoriales aportan un subsidio adicional.
Bolsa Nacional de Subsidio en Especie	Distribución de recursos compuesta por dos porciones: una representada en un lote de terreno y otra complementaria en dinero. Cuando los recursos representados en lotes son transferidos a Fonvivienda la suma de ambas porciones no puede rebasar los topes establecidos en la legislación vigente.
Bolsa de población desplazada	Distribución nacional de recursos para la atención a la población desplazada, que se aplica en los componentes de retorno y reubicación en las modalidades de adquisición de vivienda nueva o usada, construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda y arrendamiento.

<p>Bolsa damnificados por atentados terroristas</p>	<p>Distribución nacional de recursos para atención a población víctima del conflicto armado interno para adquisición de vivienda nueva o usada, reparación de vivienda, reconstrucción total o parcial de vivienda y arrendamiento.</p>
<p>Asignación de subsidios Familias damnificadas por Desastres naturales</p>	<p>Para aquellas familias que se postulan al subsidio familiar de que trata el Decreto 2480/05 y que cumplan con los requisitos de inscripción en el censo de afectados y con las otras condiciones exigidas por el citado decreto.</p>
<p>Bolsa Única Nacional</p>	<p>Distribución de recursos sin comprometer que queden de los procesos de postulación y adjudicación de los recursos de las bolsas ordinarias y de esfuerzo territorial.</p>

 **¿CON QUÉ RECURSOS CUENTA LA NACIÓN?**

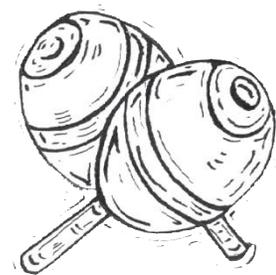
<p>100% Recursos de Vivienda</p>	
<p>80% Vivienda Urbana</p> <p>Es aquella que se construye sobre el suelo urbano de un municipio. Se entiende por suelo urbano las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso.</p> <p>Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial.</p>	<p>20% Vivienda Rural</p> <p>Es aquella que se construye sobre el suelo rural de un municipio. Se entiende por suelo rural el espacio comprendido entre el perímetro urbano de la cabecera municipal y el límite municipal respectivo, y los centros poblados de los corregimientos con población hasta de 2.500 habitantes.</p> <p>Las normas establecen que podrá otorgarse subsidio de vivienda de interés social rural, para construcción de vivienda en zonas urbanas, siempre y cuando se garantice que los beneficiarios sean personas naturales cuyos ingresos provengan, en su totalidad, de la actividad agropecuaria desarrollada en zonas rurales de conformidad con las disposiciones que expida la Comisión Nacional de Crédito Agropecuario.</p>

100% Recursos de Vivienda	
<p>80% Vivienda Urbana</p> <p>La implementación del subsidio para vivienda que se construye en zonas urbanas, hace particular énfasis en grupos especiales de la población como las víctimas de los atentados terroristas y de desastres naturales, la población desplazada, las madres cabezas de familia y las madres comunitarias del Bienestar Familiar.</p> <p>En el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda Urbana convergen con recursos financieros el Gobierno, las cajas de compensación familiar, la Caja Promotora de Vivienda Militar y el crédito para vivienda del Fondo Nacional de Ahorro para sus afiliados.</p>	<p>20% Vivienda Rural</p> <p>El Gobierno a través del Banco Agrario como su entidad operadora, destina una línea de atención para el otorgamiento de subsidios, especialmente apoya con la asignación de subsidios de vivienda a las familias de los entes territoriales que incentiven en sus políticas el fortalecimiento del ingreso familiar a través de la vivienda productiva.</p> <p>El subsidio de vivienda rural es un aporte que hace el Estado colombiano en dinero o especie, que se otorga por una sola vez al hogar beneficiario, con el objeto de facilitar el acceso de las poblaciones con alto índice de pobreza a una solución de vivienda. (Ley 3 de 1991 Art. 6°. Decreto 1133 de 2000 Art. 5).</p>

La política de vivienda de interés social urbana y rural se aplica en todas las zonas definidas como suelo urbano y rural en los Planes de Ordenamiento territorial POT, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de la ley 388 de 1997.



SUBSIDIOS ESPECIALES
DESPLAZADOS
VICTIMAS DE ATENTADOS TERRORISTAS
VICTIMAS DE DESASTRES NATURALES



Una vez descontados los recursos destinados al otorgamiento de subsidios para población especial del total de recursos disponibles en el presupuesto del Fondo Nacional de Vivienda y de realizar la distribución de acuerdo con los coeficientes regionales, se procederá a distribuir el saldo, destinando el 60% de los recursos disponibles para la bolsa ordinaria y el 40% restante al concurso de esfuerzo territorial.

RECURSOS DISPONIBLES FONDO NACIONAL DE VIVIENDA	
BOLSA ORDINARIA (60%)	BOLSA ESFUERZO TERRITORIAL (40%)

BOLSA ORDINARIA Y BOLSA DE ESFUERZO TERRITORIAL

CARACTERISTICAS	BOLSA ORDINARIA	BOLSA DE ESFUERZO TERRITORIAL
RECURSOS	Participa por el 60% del total de los recursos disponibles	Participa por el 40% del total de los recursos disponibles
MUNICIPIOS	Categorías: Especial, 1, 2, 3, 4, 5 y 6	Categorías 3,4,5,6
RECURSOS COMPLEMENTARIOS	No requiere de recursos complementarios por parte del municipio ó departamento	Sí requiere de recursos complementarios por parte del municipio ó departamento (subsídios directos ó indirectos)
TIPO DE VIVIENDA	Tipos 1, 2, 3, 4	Tipo 1
BENEFICIARIOS CON INGRESOS	HASTA 4 SMMLV	HASTA 2 SMMLV
Ver categorización de municipios ley 617 de 2000.		
Ver Tipos de vivienda, en montos de aplicación para SFV, Pág. 41, cuadro 1		



Habilitación Legal de Títulos

- * Aporte estatal que está compuesto por un lote de terreno y un complementario en dinero.
- * Los poseedores de predios de propiedad de entidades públicas ocupados con VIS antes del 15 de noviembre de 2001, tendrán derecho a que se les transfiera el dominio como un subsidio por parte de FONVIVIENDA.
- * El lote más el complementario no debe superar los topes establecidos en la legislación vigente.

C. Información general sobre el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social

¿QUÉ ES EL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA?

Es un aporte en dinero o en especie que otorga el Gobierno Nacional por una sola vez al beneficiario, y que constituye un complemento de su ahorro, su crédito, u otros aportes, para facilitarle la adquisición de una vivienda nueva, la construcción de una vivienda en sitio propio o el mejoramiento de una vivienda de interés social (VIS) de su propiedad.

¿QUÉ ES EL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN ESPECIE?

Es un aporte en terreno, que otorga el Gobierno Nacional por una sola vez al beneficiario, y que constituye un complemento de su ahorro, crédito, u otros aportes para facilitarle el acceso a la vivienda.

El Gobierno Nacional, entrega en calidad de subsidio, terrenos con vocación de Vivienda de interés social, transferidos al fondo nacional de vivienda por parte de las entidades publicas del orden nacional, así como aquellos de su propiedad.

¿QUIÉN OTORGA EL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA?

El Gobierno Nacional a través del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (MAVDT), haciendo uso de recursos del Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), entrega subsidios para los hogares no afiliados a una Caja de Compensación Familiar.

Las Cajas de Compensación Familiar también otorgan el subsidio familiar de vivienda a sus afiliados a través de los recursos parafiscales¹⁰. Y son ellas las encargadas de recibir las postulaciones y acompañar el proceso hasta la legalización del subsidio, por eso dentro del gran proceso de tercerización en esta primera etapa se les denomina entidades operadoras. Anualmente el Gobierno Nacional abre dos procesos de postulación para acceder al subsidio familiar de vivienda a través de las entidades operadoras.

¿QUIÉN OPERA EL SISTEMA NACIONAL DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA?

Las Cajas de Compensación Familiar, a través de su Unión Temporal de Cajas para la Vivienda de Interés Social (CAVIS UT), actúan como entidades operadoras del

10. Contribuciones Parafiscales: Son los pagos que deben realizar los usuarios de algunos organismos públicos, mixtos o privados, para asegurar el financiamiento de estas entidades de manera autónoma. Sentencia C-545 de 1994

proceso del SFV urbana, en virtud del convenio con el Fondo Nacional de Vivienda; y para la asignación de los SFV rural, se designó al Banco Agrario.

❁ ¿CUÁLES SON LAS FUNCIONES DE LA ENTIDAD OPERADORA?

Desarrollar los procesos de:

- * Divulgación, comunicación e información
- * Recepción de solicitudes, verificación y revisión de la información
- * Digitación, ingreso al RUP (Registro Único de Postulantes del Gobierno Nacional)
- * Prevalidación
- * Seguimiento y verificación de los documentos para hacer efectivo el pago de los SFV, con el fin de garantizar la debida inversión de los recursos.

❁ ¿EN QUÉ SE PUEDE UTILIZAR EL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA?

<p>Adquisición de vivienda nueva</p> 	<p>La adquisición de vivienda es el proceso mediante el cual el beneficiario de un subsidio familiar adquiere su solución de vivienda en el mercado dentro de los planes elegibles conforme a los requisitos y procedimientos establecidos en la ley 3 de 1991 y el Decreto 975 de 2004, mediante la celebración de un contrato traslativo del dominio y su posterior inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente.</p> <p>La vivienda deberá contemplar como mínimo, además del lote urbanizado en el que se garantiza disponibilidad inmediata e incondicional de servicios públicos; alcantarillado, acueducto y energía eléctrica, una edificación conformada por un espacio múltiple, cocina, lavadero o acceso a éste, baño con sanitario, lavamanos y ducha; adicionalmente, deberán posibilitar el desarrollo posterior de la vivienda para incorporar dos espacios independientes para alcobas.</p>
<p>Construcción en sitio propio</p>	<p>Es el 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.</p> <p>En caso de lote de terreno, éste debe estar ubicado en un desarrollo legal o legalizado, y su título de propiedad inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar postulante.</p> <p>Cuando se trate de planes realizados con base en terrazas o cubiertas de losa, se asimilarán a lote propio. Igualmente, las viviendas nuevas resultantes de proyectos de redensificación, renovación o redesarrollo urbano, se asimilarán a proyectos de construcción en sitio propio.</p> <p>En estos casos, el subsidio familiar de vivienda de interés social sólo se podrá destinar a viviendas tipo 1 y 2 conforme a lo dispuesto el artículo 7º del Decreto 975/2004. Todos los esquemas de construcción en sitio propio deben resultar en una vivienda cuyo valor sea inferior o igual al precio máximo de la vivienda de interés social correspondiente a los tipos indicados.</p>
<p>Mejoramiento de vivienda</p>	<p>El beneficiario del subsidio supera una o varias de las carencias básicas de la vivienda perteneciente a un desarrollo legal o legalizado, o a una edificación, siempre y cuando su título de propiedad se encuentre inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar postulante, quienes</p>



Mejoramiento de vivienda

deben habitar en la vivienda. La vivienda a mejorar debe presentar al menos una de las siguientes situaciones:

- 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.
- Existencia de pisos en tierra o en materiales inapropiados.
- Construcción en materiales provisionales tales como latas, tela asfáltica y madera de desecho.
- Existencia 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.
- Para postular a este subsidio, las familias deben contar con el título de su propiedad individual, inscrito a nombre de cualquiera de los miembros de la familia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

¿QUIÉN PUEDE SOLICITAR EL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA?

Los ciudadanos que hagan parte de la población más vulnerable y de menores ingresos, por ello el Gobierno nacional ha definido los criterios más importantes que un hogar debe cumplir para solicitar el Subsidio Familiar de Vivienda.

¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS PARA SOLICITAR EL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA?

- * Ser trabajador independiente o informal no afiliado (para solicitar el SFV otorgado por el gobierno nacional) o afiliado a una Caja de Compensación Familiar (para solicitar el SFV de la respectiva Caja de Compensación Familiar).
- * Tener conformado un grupo familiar¹² igual o superior a dos personas.
- * Contar con ingresos totales mensuales del grupo familiar¹² no superiores a 4 salarios mínimos legales vigentes.
- * No ser propietario o poseedor de vivienda (excepto para solicitar un subsidio de mejoramiento de vivienda)
- * No haber sido beneficiario del Subsidio familiar de Vivienda anteriormente (salvo algunas excepciones)
- * No haber sido beneficiario de préstamos del Instituto de Crédito Territorial (ICT)
- * No tener derecho a otros subsidios nacionales para vivienda por ejemplo los que ofrece la Caja Promotora de Vivienda Militar o el Banco Agrario.
- * Tener como mínimo el 10 por ciento del valor de la vivienda a la que quiere acceder en una cuenta de ahorro programado en cualquier entidad financiera o cooperativas de ahorro y crédito o representado en cesantías del trabajador.

12. Grupo Familiar, Decreto 975 de 2004, Cáp. UNICO – Art. 2.2

CÓMO SE REALIZA LA POSTULACIÓN?

Las familias que deseen solicitar el Subsidio Familiar de Vivienda, deben dirigirse a las cajas de compensación familiar. Si es afiliado a una, diríjase a la que se encuentre vinculado, si es trabajador independiente puede ir a la caja que prefiera:

- * Solicite el formulario.
- * Diligéncielo
- * Verifique que ha tomado los datos de manera correcta.
- * Presente el formulario.
- * Presente la documentación requerida.

¿CUÁLES SON LOS DOCUMENTOS QUE DEBE PRESENTAR?

- * Formulario de postulación totalmente diligenciado en letra clara y legible sin tachones y/o enmendaduras.
- * Fotocopia de la cédula de ciudadanía (ampliada y legible), de todos los miembros del hogar mayores de edad.
- * Registro civil de matrimonio, prueba de unión marital de hecho, registro civil de nacimiento de los demás miembros que conforman el hogar y los que se requieran adicionales para demostrar el parentesco que sean legibles.
- * Carné o certificación municipal del puntaje del SISBEN, para quien lo posea.
- * Originales de las certificaciones de ahorro previo (Ahorro Programado, aportes periódicos y/o cesantías) con la respectiva inmovilización y el saldo a la fecha con vigencia máxima de 30 días.
- * Documento expedido por la autoridad competente, que acredite la condición de mujer cabeza del hogar y madre comunitaria ICBF, cuando fuere el caso.
- * Certificado medico que acredite la discapacidad física o mental de alguno de los miembros del hogar, cuando fuere el caso.



¿CUÁL ES EL CRONOGRAMA DE POSTULACIÓN PARA LOS SUBSIDIOS?

El Representante Legal del Fondo Nacional de Vivienda, fijará fechas de apertura y cierre para adelantar los procesos de postulación mediante la expedición de una resolución administrativa.

El cronograma anual de postulaciones, con indicación de las fechas citadas, deberá ser comunicado al público en general a más tardar el treinta y uno (31) de enero de cada año. La divulgación del cronograma deberá efectuarse por lo menos mediante la fijación permanente de avisos en lugares visibles del MAVDT.

¿QUÉ ES EL AHORRO PROGRAMADO?

- * Es el esfuerzo realizado por las familias que deseen adquirir, construir o mejorar una vivienda

- * Este ahorro debe ser mínimo el 10% del valor de la vivienda y puede estar consignado en una cuenta de ahorro o en un fondo de cesantías. (Ley 812 de 2003)
- * No se exige ahorro previo a hogares pertenecientes a:
 - * Proyectos de reubicación de zonas de alto riesgo no reparables
 - * Población desplazada
 - * Población víctima de actos terroristas
 - * Población víctima de desastres naturales
 - * Hogares con ingresos hasta de dos salarios mínimos legales vigentes.

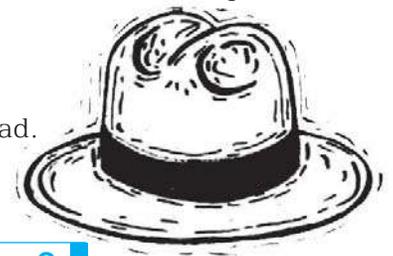
CRÉDITO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)

El crédito hace parte del esfuerzo que cada hogar postulante debe tener como complemento para totalizar el valor de la vivienda a la que desea acceder; este dependerá de la capacidad de ingresos del interesado para el monto solicitado y estará sujeto a las políticas de cada entidad especializada en este campo.

Además, como estímulo se han generado una serie de herramientas que incentivan la utilización de crédito en la adquisición de vivienda en otras modalidades, tales como: el mecanismo de cobertura contra la inflación, las cuentas Ahorro para el Fomento de la Construcción, el leasing habitacional y el microcrédito inmobiliario.

Si requiere crédito para complementar el subsidio y otros recursos con los que usted ya cuenta, le sugerimos contactar a:

- * Bancos de su ciudad.
- * Cooperativas, Fondos de empleados, y ONGs de su ciudad.
- * Cajas de Compensación Familiar de cada región.
- * Fondo Nacional de Ahorro.



¿CÓMO SE CALIFICAN Y PRESELECCIONAN LOS HOGARES?

Una vez surtido el proceso de verificación de la información, el MAVDT calificará en forma automatizada cada una de las postulaciones aceptables que conforman el Registro de Postulantes, esto es, aquellas que no se hubieren rechazado por inconsistencias o falsedad en la información. Y se realizará de acuerdo con la ponderación de las variables de ahorro previo y condiciones socioeconómicas de los postulantes, tal y como lo establece la Ley 3 de 1991. Estas variables son:

- * Condiciones socioeconómicas de acuerdo con los puntajes del SISBEN, que evidencien mayor nivel de pobreza, en el caso de postulantes que presenten carné o certificación municipal del puntaje SISBEN.
- * Número de miembros del hogar.
- * Condiciones especiales de los miembros del hogar.
- * Tipo de la vivienda a la cual el postulante aplicará el subsidio.
- * Ahorro previo.
- * Número de veces que el postulante ha participado en el proceso de asignación de subsidios, sin haber resultado beneficiario, siempre y

cuando haya mantenido la inmovilización del ahorro mínimo pactado para la postulación.



¿QUÉ ES EL CIERRE FINANCIERO?

Es el cumplimiento total de los requisitos complementarios por parte del beneficiario, después de haber sido preseleccionado que son exigidos para la asignación final del subsidio de vivienda.



¿QUÉ DOCUMENTOS DEBEN PRESENTAR LOS HOGARES PRESELECCIONADOS PARA CERTIFICAR EL CIERRE FINANCIERO INDICADO EN LA POSTULACIÓN?

- * Carta de preselección.
- * En caso de requerir carta de aprobación de crédito, dicho documento deberá contener la información de los solicitantes, y las características y condiciones de la operación considerada.
- * Extracto de la entidad donde están depositado e inmovilizado el ahorro previo, en el caso de requerir recursos complementarios.
- * Disponibilidad certificada por representante legal y revisor fiscal de recursos complementarios, originados en donaciones o aportes económicos solidarios.
- * Certificado de tradición y libertad del inmueble en el cual se aplicará el subsidio, expedido con no más de treinta (30) días, en el caso de recursos complementarios representados en terrenos, propiedad de alguno de los miembros del hogar no certificados en el momento de la postulación.
- * Certificado de existencia expedida por la autoridad local competente para los casos de subsidios o aportes municipales o departamentales.
- * Para construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda, presentar el certificado de elegibilidad del proyecto en municipios con categorías 1,2,3,4,5 y 6; en aquellos municipios con categoría especial, se deberá presentar el certificado de elegibilidad simplificado.
- * Para los casos en que los hogares demostraron el ahorro previo en lote, como factor de calificación, el hogar tendrá que demostrar el cierre financiero teniendo en cuenta el valor del lote de acuerdo con lo estipulado en el artículo 13, numeral 7 de la Resolución 610 de mayo de 2004.
- * Si el hogar realizó abonos por concepto de cuota inicial deberá presentar copia autentica de la promesa de compraventa o contrato de construcción, acompañada del recibo de pago al oferente.



HOGARES PRESELECCIONADOS QUE DEMOSTRARON FINANCIACIÓN TOTAL EN EL MOMENTO DE POSTULACIÓN.

Documentos requeridos:

- * Carta de preselección.
- * Para estos casos no es necesario que los hogares presenten nuevamente los documentos que certificaron la financiación.

- * Para construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda, presentar el certificado de elegibilidad del proyecto en municipios con categorías 1, 2, 3, 4, 5 y 6; en aquellos municipios con categoría especial, se deberá presentar el certificado de elegibilidad simplificado.
- * Para los casos en que los hogares demostraron el ahorro previo en lote, como factor de calificación, el hogar tendrá que demostrar el cierre financiero teniendo en cuenta el valor del lote de acuerdo con lo estipulado en el artículo 13, numeral 7 de la Resolución 610 de mayo de 2004.

¿QUÉ DEBE HACERSE DESPUÉS DEL CIERRE FINANCIERO?

- * Aquellos hogares que en la postulación demostraron documentalmente la financiación total de la vivienda, y se encuentran en el listado de preseleccionados; deben informar por escrito su decisión de continuar con el proceso de asignación a la Caja de Compensación Familiar donde radicaron su formulario de postulación.
- * En el momento en que el hogar radique en la Caja dicha solicitud, ésta deberá confirmar el cierre financiero y registrar en el Software provisto por Fonvivienda (página Web) al hogar.
- * El Software identificará el consecutivo, fecha y hora en que quedó registrado el hogar.
- * El auditor de La Caja de Compensación Familiar deberá certificar al Fondo Nacional de Vivienda, a petición de éste, el cierre financiero de éstos hogares; a través de un certificado que acredite la existencia de los documentos que dieron soporte al cierre financiero.
- * El Fondo Nacional de Vivienda mediante el software indicará el estado de asignación por Departamento y Caja señalando las familias registradas, cupo existente y cierre de asignación cuando se complete el techo.

Para efectos de acreditar lo anterior, los hogares preseleccionados tendrán un plazo de dos (2) meses contados desde el día de la publicación de la lista de preseleccionados.

En aquellos planes de vivienda donde el hogar acredite como aporte en calidad de ahorro el lote de propiedad de la entidad territorial o del oferente, acogiéndose al artículo 94 de la ley 812 de 2003, deberá presentar el certificado de elegibilidad vigente al momento de la postulación".

¿CUÁL ES EL PROCESO DE ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL?

La asignación de los subsidios con cargo a recursos de la Bolsa Ordinaria y el Concurso de Esfuerzo Territorial para los hogares seleccionados se efectuará una

vez se acredite ante el Fonvivienda la existencia de recursos complementarios al subsidio suficientes para acceder a la solución de vivienda a la que se postuló.

Vencido el plazo establecido, el Fonvivienda contará con un término de quince (15) días calendario para la organización, evaluación y asignación del subsidio a los hogares que hubieren cumplido integralmente con los requisitos.

La asignación se efectuará imperativamente siguiendo el orden cronológico de recepción de los documentos que acrediten la existencia de los recursos complementarios hasta agotar los recursos disponibles.

La asignación de subsidios en los planes de Esfuerzo Territorial se hará hasta agotar el cupo respectivo, siguiendo el orden de la calificación de los planes y la calificación individual de los hogares del respectivo municipio.



¿CUÁL ES LA VIGENCIA DEL SUBSIDIO?

La vigencia de los subsidios será de seis (6) meses calendario contados desde el primer día del mes siguiente a la fecha de la publicación de su asignación.



¿QUÉ ES LA PRÓRROGA DEL SUBSIDIO?

Para los subsidios cuyos beneficiarios a la fecha de su vencimiento hayan suscrito promesa de compraventa de una vivienda ya construida, en proceso de construcción, o un contrato de construcción de vivienda en los casos de construcción en sitio propio, la vigencia del mismo tendrá una prórroga de seis (6) meses adicionales, siempre y cuando el beneficiario del subsidio remita al Fonvivienda a través de la Caja de Compensación Familiar y antes del vencimiento del mismo, la respectiva copia auténtica de la promesa de compraventa o del contrato de construcción. La suscripción de promesas de compraventa o contratos de construcción de vivienda se deberán realizar únicamente en proyectos que cuentan con su respectiva elegibilidad.



¿QUÉ ES LA RENUNCIA DEL SUBSIDIO?

El beneficiario del subsidio podrá, en cualquier momento, renunciar voluntariamente al beneficio obtenido, mediante comunicación suscrita en forma conjunta por los miembros del grupo familiar mayores de edad y la devolución al Fonvivienda del documento que acredita la asignación del subsidio respectivo. La renuncia oportuna al subsidio implica el derecho a postular nuevamente.



¿QUÉ ES LA RENUNCIA PARCIAL DEL SUBSIDIO?

El beneficiario del subsidio podrá, en cualquier momento, renunciar voluntariamente a una parte del subsidio obtenido, mediante comunicación escrita informando los motivos para dicha renuncia parcial. El subsidio familiar de vivienda es un derecho renunciabile.

¿QUÉ ES LA RESTITUCIÓN DE SUBSIDIO?

Si se detectare la infracción con posterioridad a la asignación del subsidio, se revocará su asignación y por ende, no será pagado. Si ya ha sido pagado en parte o totalmente, se ordenará su restitución indexado con el Índice de Precios al Consumidor - IPC- desde la fecha en que se asignó.

¿QUÉ SON LAS RECLAMACIONES?

Son recursos que los postulantes no beneficiados que se sientan afectados por el resultado de los procesos de preselección y asignación de subsidios adelantados por el Fonvivienda podrán interponer ante dicha entidad, en los términos y condiciones establecidos por la Ley (Código Contencioso Administrativo), contra las resoluciones expedidas.

¿QUÉ PENALIDADES SE GENERAN POR INCUMPLIMIENTO?

Ningún hogar podrá presentar simultáneamente más de una postulación para el acceso al subsidio familiar de vivienda, así sea a través de diferentes registros de las personas integrantes del mismo. Si se incurre en esta conducta, las solicitudes correspondientes serán eliminadas de inmediato por la entidad competente.

¿CÓMO SE DEFINE EL VALOR DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL?

Para vivienda nueva, en el caso de compraventa, el valor será el precio estipulado en los contratos de adquisición y el de los bienes muebles e inmuebles que presen usos y servicios complementarios o conexos a la misma. En caso de celebrarse contratos de mejoras o acabados con el vendedor de la vivienda se presumirá que su valor forma parte del precio total de adquisición.

Para mejoramiento y construcción en sitio propio se tendrá como valor de la vivienda el que arroje el presupuesto de obra con el correspondiente costo financiero. En este valor se incluirá el del terreno o lote, valorado de acuerdo con el respectivo avalúo catastral.

Los montos del Subsidio Familiar de Vivienda se determinan en función del tipo de vivienda que adquirirá, construirá o mejorará el beneficiario y se aplicarán, por su equivalente en pesos en la fecha de asignación, para los precios de las viviendas establecidos en el decreto 975 de 2004.

En ningún caso la cuantía del subsidio de vivienda de interés social podrá ser superior al 90% del valor de la vivienda a adquirir, construir o mejorar, en la fecha de asignación del subsidio. Exceptuase de esta restricción las viviendas para familias desplazadas.

¿Cuales son los montos para la aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social?

El tipo de vivienda está definido por su valor. En el cuadro 1 se presentan los cuatro tipos de solución de vivienda y los precios máximos equivalentes en salarios mínimos legales mensuales vigentes. Es importante anotar que el tipo de vivienda señalado para los municipios con más 500.000 habitantes será aplicable a aquellos aledaños dentro del área de influencia y hasta una distancia no mayor de 50 Km. de los límites del perímetro urbano del respectivo municipio.

Igualmente, se aplicará para los demás municipios que integren un área metropolitana legalmente constituida.

Cuadro No. 1

TIPO Y VALOR DE VIVIENDA		VALOR DEL SUBSIDIO FONVIVIENDA
TIPO	V / SMLM	SMLMV
1 ¹	0 - 40	21
1 ²	0 - 50	
2 ¹	40 - 70	14
2 ²	50 - 70	
3	70 - 100	7
4	100 - 135	1

- (1) En municipios con población inferior a 500.000 habitantes
- (2) En municipios con población igual o superior a 500.000 habitantes
- (*) SMLMV = Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes

NOTA. Aquellos municipios que se encuentren ubicados en el radio de acción de un área metropolitana, el valor máximo de la vivienda tipo 1 será de 50 SMLMV. (Resolución 511 de 2004)



Cuadro No. 2

SUBSIDIO PARA MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	
TIPO DE VIVIENDA ELEGIBLE	1 y 2
MONTO DEL SUBSIDIO	HASTA 11.5 SMLMV

Cuadro No. 3

MODALIDAD	VR VIVIENDA	VR SUBSIDIO
Adquisición Vivienda Nueva o USADA y Construcción en Sitio Propio	HASTA 50 SMML < 500.000 Hab. HASTA 70 SMML > 500.000 Hab.	HASTA 25 SMML
Arrendamiento		HASTA 12.5 SMML
Mejoramiento		HASTA 12.5 SMML

¿CÓMO SE SOLICITA EL DESEMBOLSO DEL SUBSIDIO?

Una vez la entidad operadora culmina la etapa de asignación del subsidio y el beneficiario a escogido ya el proyecto de vivienda de interés social donde adquirirá su casa, deben tenerse en cuenta varios factores para solicitar el desembolso del subsidio.

- * Si el proyecto de vivienda escogido está en proceso de construcción, existen dos variables para que el oferente solicite el desembolso del subsidio:

Se puede solicitar de dos maneras:

1. Contra Escritura	El oferente del proyecto es el encargado de solicitar ante las cajas el SFV
2. Pago Anticipado	

El oferente del proyecto es el encargado de solicitar ante las cajas el Subsidio Familiar de Vivienda.

¿QUÉ REQUIERE EL OFERENTE DEL PROYECTO PARA EL PAGO CONTRA ESCRITURA? ...

1. Certificado de Tradición		De vivienda mejoras. Este debe estar registrado a nombre del Beneficiario
2. Certificado de Habitabilidad		Expedido por las Cajas de Compensación Familiar
3. Recibido a Satisfacción		Firmado por el Beneficiario.

¿QUÉ REQUIERE EL OFERENTE DEL PROYECTO PARA EL PAGO ANTICIPADO?

1. Constituir Fiducia		Se establece por un Encargo Fiduciario Patrimonio Autónomo
2. Solicitar Póliza de Cumplimiento		Asegura contra riesgos de incumplimiento en la ejecución del proyecto contra el uso inapropiado o indebido de los giros del SFV.
3. Seleccionar y Contratar Interventoría		Debe ser avalado por la compañía de seguros que expide la póliza, y los beneficiarios
4. Documentos Menores		Fotocopias de documentos y Certificados

¿QUÉ ES EL ENCARGO FIDUCIARIO?

Es un mecanismo de administración de recursos que debe incluir constitución de Patrimonio Autónomo. La única excepción de este patrimonio se presenta cuando los lotes pertenecen a los beneficiarios de manera individual o colectiva, es decir cada hogar tiene su escritura del lote correspondiente. El Patrimonio autónomo es importante porque evita que durante la ejecución del proyecto, el mismo sea embargado, afectando los recursos de las familias.

ESQUEMA DE SUBSIDIO GENERAL



Fuente: Viceministerio de Vivienda y desarrollo Territorial



¿CÓMO PROCEDER SI USTED PERTENECE A UN HOGAR DESPLAZADO?

Si usted hace parte de un hogar desplazado su familia debe estar inscrita en el Registro Único de Población Desplazada del Programa de Acción Social de la Presidencia de la República y debe proceder de la misma manera descrita en este documento.

Debe además, tener en cuenta el fallo de la Corte Constitucional, en SENTENCIA T 025/04¹³, sobre el desplazamiento y la inmediata respuesta que debe dar el Estado para la atención efectiva de la población desplazada.

¿CÓMO PROCEDER SI USTED ES DAMNIFICADO POR UN DESASTRE NATURAL O UN ACTO TERRORISTA?

Le sugerimos dirigirse a la Alcaldía Municipal o la entidad designada para la atención de este tipo de calamidades. Estas autoridades lo orientarán en el proceso de atención inicial y posterior postulación al SFV ante el Gobierno Nacional.

Es importante saber que cualquiera de los integrantes del grupo familiar, afiliado a una Caja de Compensación, puede solicitar el subsidio en la respectiva Caja de Compensación Familiar, la cual esta obligada a otorgar el subsidio.

Para subsidios ya asignados, comuníquese con la Caja de Compensación Familiar en la cual presentó su postulación.



13. Remitirse al capítulo 1- Pág. 13- El derecho a la vivienda digna en la Constitución Política y en la Jurisprudencia de la Corte Constitucional, Sentencia T-025

RECUERDE

- * Abrir una cuenta de ahorro programado y depositar allí mínimo, el 10% del valor de la vivienda que pretende adquirir, construir o mejorar; (salvo excepción).

Excepciones al ahorro programado: Reubicación, víctimas de atentados terroristas, desplazados, víctimas de desastres naturales, hogares con más de 2 smmlv, de ingresos (siempre y cuando el proyecto se encuentre totalmente financiado.)

- * De acuerdo con la convocatoria que realiza el Gobierno Nacional, a través de los medios de comunicación, acérquese a una caja de compensación familiar, diligencie el formulario y anexe los documentos exigidos (de acuerdo al tipo de convocatoria y a las condiciones del proyecto VIS).

Cada convocatoria tiene su propio formulario y algunas, requisitos especiales.

Si la financiación total de la VIS a adquirir, construir o mejorar requiere crédito, debe anexarse como mínimo el estudio de capacidad de crédito del postulante.

- * Si resulta preseleccionado, en los dos meses de plazo otorgado por el MAVDT, reúna toda la documentación requerida como soporte de disponibilidad de todos los recursos requeridos para la solución de vivienda esperada, (conforme el esquema financiero del proyecto VIS, y/o de la postulación realizada*3)

Si la financiación total de la VIS a adquirir construir o mejorar requiere crédito, debe anexarse la carta de aprobación del crédito.

PARA INFORMACIÓN ADICIONAL CONSULTE...

- * Poblaciones desplazadas: Programa Acción Social de la Presidencia de la República o Cajas de Compensación Familiar.
- * Poblaciones víctimas de ataques terroristas: Alcaldías Municipales y Ministerio del Interior y Justicia o Cajas de Compensación Familiar.
- * Vivienda Rural: Banco Agrario de su ciudad o municipio
- * Elegibilidad de proyectos: Oficina Regional de FINDETER más cercana o Cajas de Compensación Familiar.
- * Vivienda urbana: Cajas de compensación familiar más cercana y Fonvivienda (MAVDT)



CAPÍTULO IV.

Proyectos de **Vivienda de Interés Social (VIS)**

A.
Evaluación de Proyectos

49

B.
Supervisión de Proyectos

53

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, ha descentralizado todo el marco de operación para el desarrollo de la Política de Vivienda, En esta esfera, viene desarrollando sus funciones mediante un mecanismo llamado de "tercerización", o de transferencia de funciones y responsabilidades, con el fin de hacer mucho más eficiente el proceso, optimizándose todas las fases de aplicación y cada uno de los elementos que la componen.



Los proyectos de vivienda de interés social son obras que financia el Estado para la construcción de vivienda de interés social, y la formulación de los mismos debe poseer características especiales denominadas criterios de elegibilidad que son aplicados por una entidad evaluadora que para el Gobierno Nacional es FINDETER, y las CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR en algunos casos; ejecutados por una entidad operadora que en este esquema son las CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR para la vivienda urbana y el BANCO AGRARIO para la vivienda rural; administrados por una entidad supervisora que es FONADE, asumiendo la gerencia de los proyectos y la buena administración de los recursos procedentes del Estado.

OPERACIÓN TERCERIZADA DEL VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL



Es importante recordar, que en este esquema de tercerización, en primera instancia el ciudadano se ha encontrado ya, con el ingreso de su postulación al Sistema Nacional de Subsidio Familiar de Vivienda, a través de las CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR que desarrollan el proceso de Operación, que es la vinculación con la comunidad interesada.

Los procesos alternos de Evaluación y supervisión que veremos a continuación, se relacionan directamente con la aprobación de las propuestas de construcción hechas por los oferentes (municipios, OPV's, constructores independientes), sin que ello implique necesariamente que estos, sean resultado del primero, o se realicen en un orden específico, de igual forma, contribuyen al seguimiento y verificación por parte del sistema, al desarrollo de las obras y ejecución de los recursos de la Nación, que hacen parte del proyecto de vivienda escogido por el beneficiario del subsidio.

A. Evaluación de Proyectos

FUNCIONES DE LA ENTIDAD EVALUADORA DE PROYECTOS

FINDETER Apoya el desarrollo del país mediante productos y servicios de carácter técnico o financiero, que faciliten la realización de iniciativas públicas o privadas, para mejorar la calidad de vida, generando resultados sociales y económicos dentro del marco de la política del Estado, y es la entidad encargada de la verificación del cumplimiento de los requisitos técnicos, jurídicos y financieros de los planes de vivienda de interés social, para el período 2002 - 2006 (CONPES 3200, de septiembre 30 de 2002).

Realiza el acompañamiento a los oferentes para la formulación de proyectos de vivienda de interés social, y el resultado de su labor se concreta en la expedición de certificados de elegibilidad.

Habiéndose terminado la verificación de todos los documentos que indican que se ha cumplido con las condiciones de viabilidad técnica, legal, y financiera establecidas, se puede concluir que el proyecto se puede ejecutar.

En el caso de Bogotá, Medellín, Cali y los municipios de categorías 1 y 2 (artículo 2 de la Ley 617 de 2000) la elegibilidad se concreta con la licencia de construcción y urbanismo y el permiso de ventas expedido por las autoridades competentes, que serian los institutos, secretarias u oficinas de vivienda.

En el resto de ciudades y municipios del país la elegibilidad se concreta en una certificación de FINDETER. Las cajas de compensación podrán otorgar elegibilidades cuando se trata de planes de vivienda destinados a la aplicación del SFV en las modalidades de construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda.

Un proyecto será elegido a través de la licencia otorgada para construcción, mejoramiento o reparación de viviendas afectadas por desastres naturales o calamidades públicas, declarados mediante decreto, para todas las categorías de municipios.



PREGUNTAS IMPORTANTES SOBRE EL PROCESO DE EVALUACIÓN DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

¿QUIÉNES PUEDEN SER OFERENTES DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL?

- * Entidades territoriales (Departamentos, Distritos o Municipios),
- * Entidades descentralizadas del orden territorial, que cumplan con funciones de implantar programas VIS,
- * Otras entidades con personería jurídica que incluyan en su objeto social la promoción y desarrollo de programas VIS:
 - o Constructores
 - o Cajas de Compensación Familiar
 - o Organismos no Gubernamentales
 - o Fondos de Empleados
 - o Organizaciones del sector solidario y cooperativo
 - o Organizaciones Populares de Vivienda -OPV-
 - o Personas naturales.



¿QUÉ REQUISITOS SE LES EXIGE A LOS OFERENTES PARA PODER PRESENTAR PROYECTOS VIS?

- * Documento Identidad Representante Legal,
- * Personería Jurídica o estar constituido e inscrito en la Cámara de Comercio.
- * Acta de Posesión para Entidades Públicas,
- * Inscripción Registro Único de proponentes,
- * Demostrar Capacidad Financiera de contratación igual o mayor al valor total del proyecto presentado para elegibilidad,
- * Demostrar experiencia mínima dos (2) años en gestión y promoción de proyectos de vivienda,
- * Documento de Constitución UT o Consorcio.

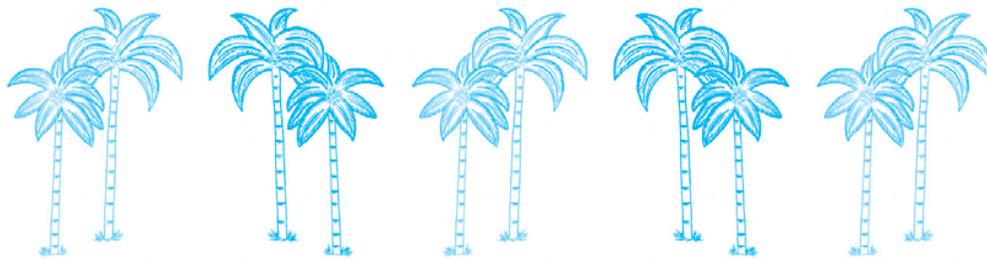
¿QUÉ CONDICIONES BÁSICAS SE NECESITAN PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS VIS?

- * El municipio debe contar con Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), EBOT aprobados,
- * Predio urbano según POT o en zona de expansión urbana con plan parcial,
- * Número de soluciones de vivienda dentro de rango aceptable,
- * Relación Subsidio vs. Valor Total Vivienda, Porcentaje aceptable, modalidad aplicable del proyecto y de la postulación
- * En el Concurso de Esfuerzo Municipal, el Municipio debe participar en la financiación del proyecto u ofrecer aval para la ejecución del mismo,
- * Formulario de la Oferta y Anexos diligenciados,
- * Documentos del proyecto foliados y rubricados por el oferente,
- * Presentación comprobante original de consignación (identificar razón social del oferente y NIT).

¿QUÉ ASPECTOS SE LES EVALÚAN A LOS PROYECTOS VIS?

Aspectos jurídicos	Aspectos financieros	Aspectos técnicos
<p>Cumplimiento de las normas y adecuada conformación de la organizaciones oferentes, legalidad dominio de los terrenos.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Verificación del cumplimiento de los requisitos del oferente: <ul style="list-style-type: none"> • Certificados de Representación Legal, • Registro Único de Proponentes, • Capacidad financiera de contratación, • Experiencia en gestión y promoción Proyectos Vivienda. ● Propiedad del terreno libre de gravámenes: <ul style="list-style-type: none"> • Estudio de Títulos de la(s) propiedad(es), • Del oferente (en proyectos de adquisición de vivienda), • Del hogar (en proyectos de construcción en sitio propio o de mejoramiento de vivienda). ● Además se analizan los siguientes aspectos: <ul style="list-style-type: none"> • Constitución de Consorcios o Uniones Temporales, Convenios, etc., • Certificación de Aprobación de los POT, • Resoluciones de Asignación de Subsidios Municipales, • Acuerdos y Decretos Municipales. 	<p>Determinar la coherencia del presupuesto del proyecto (costos directos e indirectos) y la garantía de existencia de fuentes de financiación.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Valoración del predio según avalúo catastral <ul style="list-style-type: none"> • En Concurso de Esfuerzo Municipal, Avalúo Comercial. ● Valoración de obras de urbanismo ejecutadas y por ejecutar. ● Integración de todos los costos del proyecto: <ul style="list-style-type: none"> • Directos: Mano de obra, equipos y materiales • Indirectos: Estudios y diseños, interventoría, licencias y permisos, impuestos, seguros y garantías, • Administración, ventas y financieros, • Costo Terreno. ● Soportes de Disponibilidad de recursos y de Inversiones ejecutadas. <ul style="list-style-type: none"> • Análisis del Punto de Equilibrio del Proyecto. • Consistencia de datos entre: oferta, cantidades de obra, análisis de precios unitarios, especificaciones técnicas y planos aprobados. • Precios de materiales certificados por Planeación y/o Obras Públicas. ● Sumatoria de aportes de Fuentes de financiación debe cubrir el costo total. <ul style="list-style-type: none"> • Valor máximo de 23 salarios mínimos (smmlv), para el Subsidio Familiar de Vivienda. • Ahorro mínimo de hogares del 10% (excepto proyectos de reubicación y población desplazada) ● Proyectos de construcción en sitio propio, el terreno constituye ahorro: Según avalúo comercial: <ul style="list-style-type: none"> • 10% del proyecto para terreno sin urbanizar • 25% en terreno completamente urbanizado ● Estructura de costos del presupuesto: <ul style="list-style-type: none"> • Obras de urbanismo. • Redes de acueducto, energía y alcantarillado, • Conformación de vías, sardineles y andenes, • Espacios comunales, recreativos y otros. ● Construcción de vivienda, que garantice condiciones de habitabilidad. <ul style="list-style-type: none"> • Costos directos, indirectos y administrativos. • Indicación de obras ejecutadas y por ejecutar, consistentes con certificaciones y avalúos. • Proyección de costos, cronograma y flujo de caja de acuerdo con la programación de la obra. 	<p>Determinar si el proyecto está bien concebido en su formulación, analizando aspectos normativos (cumplimiento normas de urbanismo, de diseños y NSR-98), acceso a servicios públicos, condiciones constructivas de las viviendas y calidad del urbanismo.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Licencia(s) de urbanismo y construcción vigentes. <ul style="list-style-type: none"> • Correspondencia entre el contenido de las licencias y los planos. ● Presupuesto de obra vigente por un año mínimo. ● Consistencia del presupuesto frente a los diseños y planos de construcción aprobados. ● Precios en el rango del mercado local. ● Disponibilidad Inmediata e Incondicional de servicios públicos: <ul style="list-style-type: none"> • Acueducto, • Alcantarillado, • Energía eléctrica. ● Estado actual de servicios públicos, disponibilidad inmediata. <ul style="list-style-type: none"> • La fecha de disponibilidad de servicios no puede exceder la fecha de terminación y entrega de las viviendas. ● No se aceptan proyectos con disponibilidad de servicios condicionada a la futura construcción de redes matrices. ● Condiciones de las viviendas: <ul style="list-style-type: none"> • Unidad básica de desarrollo progresivo, Unidad básica, vivienda mínima, mejoramiento. • En mejoramiento de vivienda, debe plantear prioritariamente la superación de carencias en inestabilidad de estructuras y conexión de la vivienda a redes de servicios públicos. ● Condiciones urbanísticas: <ul style="list-style-type: none"> • Acordes con normas urbanísticas del municipio • No encontrarse en zona de alto riesgo

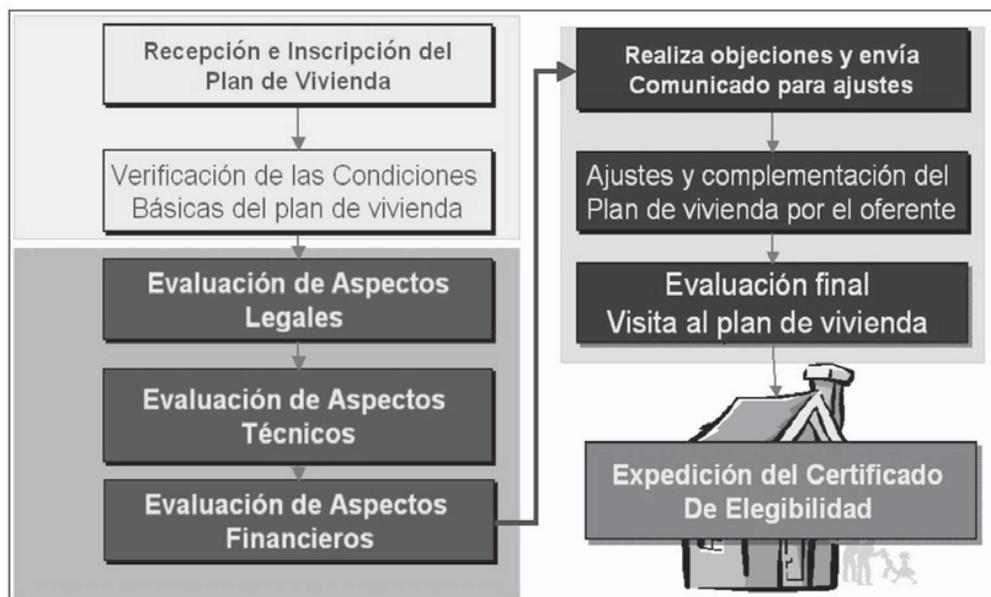
Mejoramiento, si existe algún factor de riesgo, el proyecto no será elegible hasta tanto el municipio ejecute obras de mitigación.



PARA TENER EN CUENTA

- * Las Cajas de Compensación Familiar, podrán otorgar elegibilidad para construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda.
- * En los proyectos de desastres naturales o calamidad pública la elegibilidad se entenderá con la licencia de construcción.
- * Proyectos con recursos de regalías deben tener elegibilidad.
- * Proyectos de Organizaciones Populares de Vivienda en municipios de categoría 1, 2 ó especial además de la licencia de construcción y urbanismo es requisito el permiso de escrituración.
- * No se dará elegibilidad si se han hecho efectivas las pólizas de cumplimiento en la ejecución de otros proyectos.

ETAPAS DEL PROCESO DE ELEGIBILIDAD



Fuente: Viceministerio de Vivienda y desarrollo Territorial

B. Supervisión de Proyectos



FUNCIONES DE LA ENTIDAD SUPERVISORA DE PROYECTOS

FONADE está comprometido con el impulso real al desarrollo socioeconómico del País a través de la preparación, evaluación, estructuración, promoción, financiación y ejecución de proyectos, principalmente aquellos incluidos en los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo. Para ello, incentiva la participación del sector social, la academia y en general el sector privado, y es la entidad encargada de supervisar la ejecución de los proyectos en los que se aplican subsidios de vivienda de interés social otorgados por el gobierno nacional, y que hayan solicitado pago anticipado del mismo.

Cuando el pago sea contra escritura, la supervisión estará a cargo de la interventoría del proyecto (si la hubiere), y el seguimiento en los aspectos de cobro, desembolso y verificación sobre la existencia de la vivienda, a través de la Unión Temporal de Cajas de Compensación Familiar, que a su vez está a cargo del Grupo de Desarrollo Técnico del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, puede desarrollar también actividades de seguimiento adicionales en materia de proyectos VIS, sin que estas actividades reemplacen las que le corresponden por ley a los Municipios.

El decreto 555 de 2.003, por el cual se crea el Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA, establece dentro de sus funciones:

- * Realizar interventorías¹⁴, supervisiones y auditorías para verificar la correcta ejecución de los subsidios familiares de vivienda.
- * Hacer el seguimiento a las apropiaciones, recaudos e inversión de los recursos y bienes del Fondo.
- * La ley 400 de 1997, por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes. Establece la Supervisión Técnica como la verificación de la sujeción de la construcción de las edificaciones a los planos, diseños y especificaciones realizadas por los diseñadores de los elementos estructurales y no estructurales. Así mismo, define la Supervisión técnica itinerante, como aquella en la cual el supervisor técnico visita la obra con la frecuencia necesaria para verificar que la construcción se está adelantando adecuadamente.

También los constructores y urbanizadores serán responsables en la ejecución de proyectos VIS, previo proceso jurídico, cuando se verifique el incumplimiento del contrato, de las condiciones estructurales o técnicas de la obra, la realización de obras diferentes a la declarada ante el curador urbano u oficina de planeación, y en general, por el desarrollo de construcciones que desconozcan la legislación existente para el momento de solicitud de la licencia.

¹⁴ Ley 80 de 1993, Cáp.1- Art.7, Cáp.3 - Art. 32, Cáp.5 - Art. 50, 52, 53 /

PREGUNTAS IMPORTANTES SOBRE EL PROCESO DE SUPERVISIÓN DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

¿EN QUÉ CONSISTE UNA SUPERVISIÓN A UN PROYECTO VIS?

Es un proceso mediante el cual se vigila el correcto desempeño técnico de una construcción, observando que se respeten las ideas del proyectista. La supervisión de los proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) para FONVIVIENDA consiste en la REVISIÓN de informes del interventor¹⁵ que cumplan con el objeto del contrato y en el SEGUIMIENTO a la ejecución de los proyectos de construcción para que se ajusten a los resultados esperados.

¿QUÉ ASPECTOS DE LOS PROYECTOS VIS SE INCLUYEN EN UNA SUPERVISIÓN?

Supervisión Jurídica	Supervisión Social	Supervisión Financiera	Supervisión Administrativa
<ul style="list-style-type: none"> • Verificación de información de las entidades ejecutoras, objeto social, Representación Legal, documentos, pólizas, licencias. • Documentación de la propiedad del terreno, dominio y usos del predio. 	<ul style="list-style-type: none"> • Coordinación entre proyectos y entes territoriales o cajas de compensación familiar. Vigilancia de aspectos de participación comunitaria y veeduría ciudadana. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verificar la oportuna destinación de las fuentes de recursos (subsidio, ahorro programado, otros aportes). • Análisis financiero de los recursos, el tiempo de duración del proyecto y su ejecución. • Verificación de presupuestos de obra y fuentes de recursos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Velar por el cumplimiento contractual de la interventoría y la construcción.

¿QUÉ ACTIVIDADES DESARROLLA FONADE PARA REALIZAR LA SUPERVISIÓN A LOS PROYECTOS VIS?

- * Elaboración y entrega del Manual de Supervisión y de la metodología para el seguimiento de los proyectos VIS.
- * Realización al menos de 2 visitas a terreno de cada proyecto: Una visita al inicio de la supervisión, previa al pago del anticipo por parte de FONVIVIENDA al ejecutor y una visita durante la ejecución del proyecto. Adicionalmente, se realizarán visitas aleatorias o selectivas a los proyectos que presenten dificultades o atrasos importantes en su ejecución.

- * Análisis y Verificación de los avances del proyecto, en cuanto a ejecución financiera y física de las obras, mediante los informes que presente la interventoría¹⁶.
- * Presentación de Informes ejecutivos mensuales de la ejecución, control presupuestal y avances en la programación.
- * Detectar las desviaciones que se presenten o se puedan presentar en el ámbito técnico, de sobrecostos, o atrasos en la entrega del proyecto a los beneficiarios.
- * Verificación del cumplimiento de los requisitos de participación comunitaria para los proyectos de VIS.
- * Verificar la función del Interventor en aspectos técnicos, presupuestales o de programación al ejecutor del proyecto.
- * Revisión y evaluación de los Informes periódicos y final de interventoría.
- * Solicitar informes en caso de presentarse eventos especiales o problemas específicos en el desarrollo del proyecto.
- * Verificar el cumplimiento de la logística y del personal requerido de acuerdo al tipo de proyecto y número de viviendas.
- * Revisar la información que suministre el interventor a FONVIVIENDA para alimentar la base de datos del Sistema de Información del los subsidios familiares de vivienda de interés social.



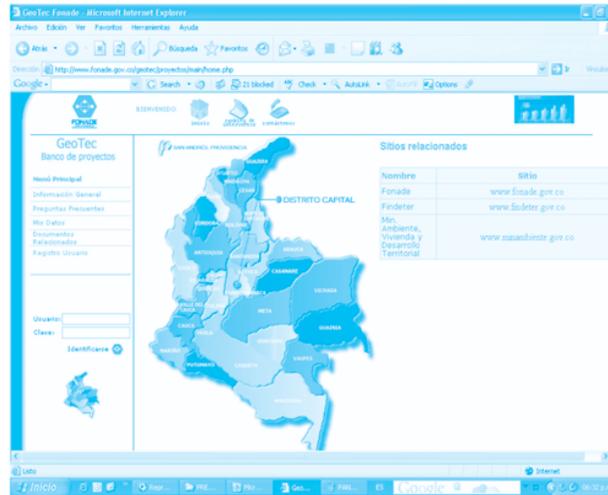
FONADE cuenta con un sistema de administración, revisión, evaluación y seguimiento de proyectos VIS, denominado GEOTEC desde su página Web www.fonade.gov.co :

SISTEMA DE ADMINISTRACION, REVISION, EVALUACION Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

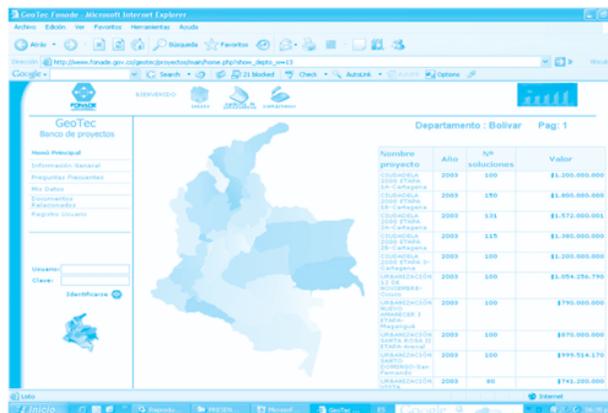


⁸ Ley 80 de 1993, Cáp.1- Art.7, Cap.3 - Art. 32, Cap.5 - Art. 50, 52, 53 /

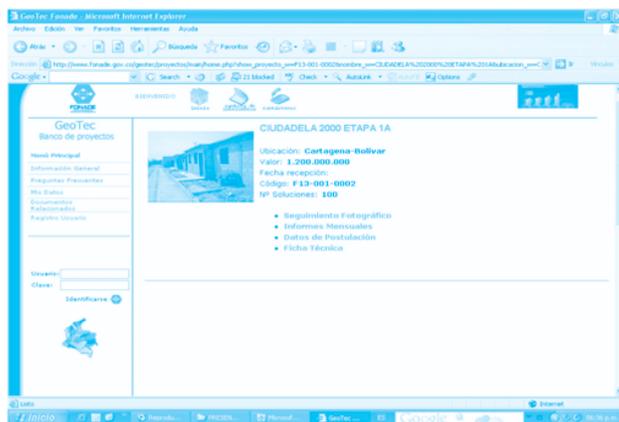
1. Al ingresar a la página de FONADE, para hacerle seguimiento al proyecto de vivienda de interés social de su predilección, debe buscar el vinculo **GEOTEC Banco de Proyectos**, ubicado en la parte media derecha de su pantalla y hacer clic sobre el.



2. Realizada esta acción, inmediatamente se abrirá el mapa de Colombia con su respectiva división política, cada departamento estará identificado con su concerniente nombre.



3. Usted podrá ingresar a cualquiera de los departamentos ubicándose encima de ellos y haciendo click, dependiendo del interés particular que tenga sobre un proyecto VIS. En este ejemplo, ingresamos al departamento de Bolívar, inmediatamente este queda seleccionado y en un cuadro aparecen los nombres de todos los proyecto VIS que se ejecutan actualmente allí; además se puede ver el año en que se dio aprobación a cada proyecto, el numero de soluciones que ofrece cada uno y el valor total del mismo.



4. Para ingresar específicamente al proyecto de su interés, en el cuadro, el nombre del proyecto tendrá un color de letra diferente y para acceder a la información que cada uno contiene, solo debe hacer click ubicándose encima del mismo. A continuación como observa en la imagen se abrirá el proyecto seleccionado, identificándose su nombre a manera de título y una fotografía de referencia, de la misma manera usted podrá identificar:

Ubicación:

Valor:

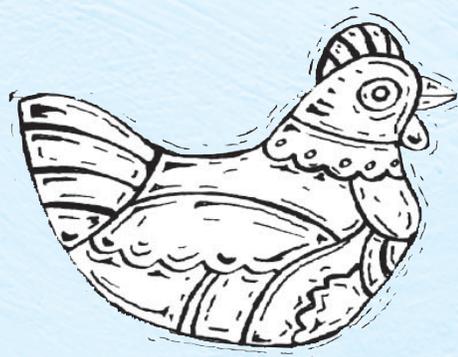
Fecha recepción:

Código:

Nº Soluciones:

Tendrá la posibilidad de hacer seguimiento fotográfico haciendo click sobre el vínculo: **Seguimiento Fotográfico**, de la misma forma tener acceso a los informes mensuales que la interventoría del proyecto realiza desde el inicio de la obra haciendo click sobre el vínculo: **Informes Mensuales**, obtener los datos de la postulación actualizados y la ficha técnica completa.





CAPÍTULO V.

**El Municipio y la
Participación Ciudadana
en torno a la
Vivienda de Interés Social**

A.

Vivienda de Interés Social en los Municipios

60

B.

**Participación Ciudadana y Control Social
a la Vivienda de Interés Social**

64

A. Vivienda de interés social en los municipios

La vivienda hace parte de un engranaje de la planeación del territorio. Planear la política y los proyectos de VIS de un municipio significa considerar el desarrollo del territorio y la búsqueda del equilibrio en el uso del suelo, los recursos naturales y en la localización de la población para darle sostenibilidad al mismo territorio.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT)

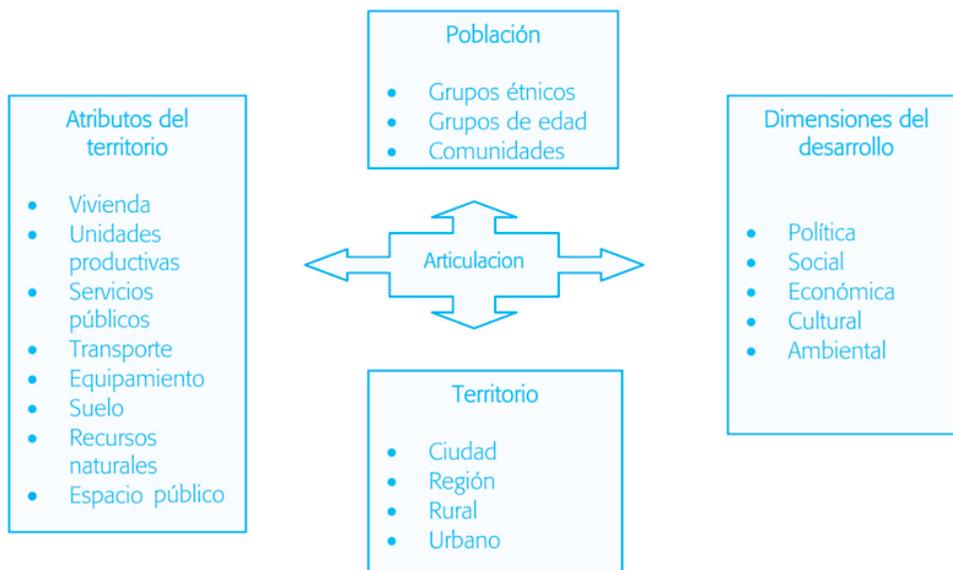
Es un instrumento de la planeación para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Con este es posible construir ciudades ordenadas, amables, eficientes y sostenibles. Está regulado por la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios. Este plan define un conjunto de objetivos, directrices, políticas y estrategias, metas, programas y actuaciones y normas dirigidas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

El POT es un plan de carácter integral y por lo tanto tiene determinantes para su elaboración y adopción en particular en lo que tiene que ver con:

- * La conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales.
- * La conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente
- * La localización de las infraestructuras básicas como la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía.

Un municipio como ejecutor de las políticas de VIS debe tener presente que el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) le orienta y le restringe su localización en áreas de reserva, en áreas de amenaza, le indica densidades y requerimientos de urbanismo a los proyectos. Atender la demanda de vivienda depende de múltiples factores entre los que se cuenta la cuantificación del déficit de unidades habitacionales en un momento dado y de las proyecciones de formación de hogares, así como de la migración de hogares hacia el municipio, de las decisiones de independizarse de las personas y de su relación con la disponibilidad de suelo urbano o rural para uso residencial o de vivienda campestre o vivienda rural. Es decir que en últimas dependerá directamente de las proyecciones del volumen de población en la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT)



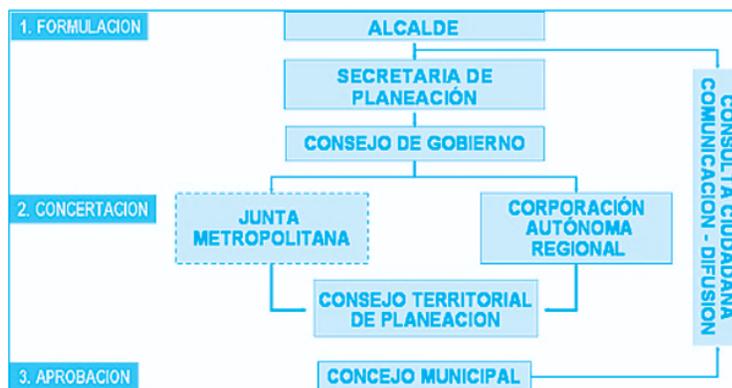
PRINCIPIOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Como es un plan de carácter integral, no puede descuidar las articulaciones que se encuentran entre la población, los atributos del territorio y las dimensiones del desarrollo en un determinado lugar geográfico.

PROCESO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ACTORES Y ETAPAS ¹⁷

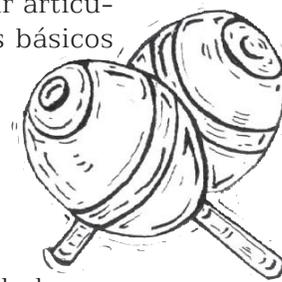


17. Pág. Web www.minambiente.gov.co – Viceministerio de Vivienda – Dirección de Desarrollo Territorial - POT

ELEMENTOS A TENER EN CUENTA SOBRE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT)

Si una administración municipal decide generar un programa de vivienda deberá tener presentes estas consideraciones:

- * Relacionadas con la licencia de construcción: Un municipio no podrá realizar proyectos de vivienda si no tiene aprobado el POT. Es decir que las licencias de construcción dependen de la existencia de un POT aprobado. De la misma manera, un proyecto de vivienda debe estar articulado expresamente con la disponibilidad de servicios públicos básicos y la expedición de licencias, para lo cual debe considerar:
 - Densidad de la ocupación del suelo permitida
 - Localización del suelo destinado a uso residencial
 - Tipología de construcción
 - Parámetros.
- * Relacionadas con la tendencia del crecimiento y localización de la población:
 - Cantidad y tamaño de las familias que habitan el municipio
 - Número de hogares urbanos y rurales ahora y su proyección futura
 - Comportamiento de la población del municipio en cuanto a la creación de nuevas sociedades conyugales de hecho y nupcialidad.
- * Relacionadas con las necesidades de vivienda:
 - Número de hogares que hay en el municipio, sin vivienda
 - Número de hogares que hay en viviendas compartidas, en condiciones de hacinamiento y en mal estado técnico
 - Definición de la movilidad de la población del municipio en relación con los demás y viceversa. Esta movilidad puede indicar que no se requieren programas de vivienda propia sino en arriendo.
- * Relacionadas con las condiciones socio – culturales:
 - Área mínima adecuada de las viviendas y espacios que se requieren.
 - Materiales adecuados y su disposición para el uso de la luz natural, el viento y la localización de acuerdo a las actividades económicas de quienes lo van a habitar, y su ubicación geográfica.
- * Relacionadas con el urbanismo
 - Exigencias de espacio público, infraestructura vial y de transporte, equipamientos para salud y educación (que están directamente relacionados con los distintos grupos de edad o estructura de la población).
 - También, un programa de vivienda debe contemplar la posibilidad del mejoramiento para lo cual una administración municipal debe tener en cuenta los siguientes aspectos:
 - Enfermedades asociadas, sobre todo en los niños, a las condiciones de habitabilidad de una vivienda.



- * Número de viviendas que requieren mejoramiento por pisos, techos, paredes e infraestructura de servicios básicos.

RESPONSABILIDADES DE LOS MUNICIPIOS EN LA VIGILANCIA Y EL CONTROL A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

De acuerdo con el Numeral 7 de la Constitución Nacional, corresponde a las Concejos reglamentar los usos del suelo y dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

¿QUÉ RESPONSABILIDADES LE ASIGNA LA LEY A LOS MUNICIPIOS EN MATERIA DE VIGILAR O CONTROLAR LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA VIVIENDA?

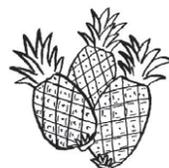
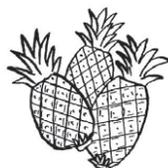
De acuerdo con la ley 136 de 1994 en su artículo tercero se establece que corresponde al Municipio:

«Solucionar las necesidades insatisfechas de salud, educación, saneamiento ambiental, agua potable, servicios públicos domiciliarios, vivienda recreación y deporte, con especial énfasis en la niñez, la mujer, la tercera edad y los sectores discapacitados, directamente y en concurrencia, complementariedad y coordinación con las demás entidades territoriales y la Nación, en los términos que defina la ley.»

Adicionalmente, de acuerdo con la ley 136 de 1994 en su artículo 187 se establece que la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda:

Los concejos municipales ejercerán la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de que trata el numeral 7o. del artículo 313 de la Constitución Política, dentro de los límites señalados al respecto por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Aunque en repetidas ocasiones se inician procesos disciplinarios contra los curadores con el ánimo de identificar la responsabilidad que existe frente a diferentes hechos, también es importante señalar que frente a las actividades urbanísticas hay responsabilidad de los Alcaldes por la falta de inspección y vigilancia en el cumplimiento de las obras.



B. Participación Ciudadana y Control Vivienda de Interés Social¹⁸

El control social a la gestión pública es reconocido como un derecho y un deber ciudadano.

Después de haber hecho un recorrido por los elementos que componen la política de vivienda nacional y las condiciones que se requieren para que en los Municipios existan políticas de vivienda y proyectos de vivienda de interés social de impacto, buscamos llevar a la práctica ese conocimiento a través de la participación ciudadana.

Se debe recordar que según nuestra constitución nacional, el Pueblo es soberano y en ejercicio de esa soberanía delega en el gobierno la realización de los fines del Estado, pero consecuentemente con los criterios de la democracia participativa y deliberativa, conserva la facultad de intervenir en las actividades confiadas a los gobernantes, para garantizar la satisfacción de las necesidades ciudadanas.

El desarrollo político de nuestro país, en el marco de un sistema democrático, conlleva necesariamente el reconocimiento y garantía de un conjunto de derechos ciudadanos, tanto civiles, como políticos, económicos, sociales, culturales y de solidaridad.

A continuación abordaremos algunas observaciones para ejercer de participación ciudadana y el control social en torno a los proyectos de vivienda de interés social.

ORGANIZACIONES SOCIALES QUE TRABAJAN DIRECTAMENTE EN LA SOLUCIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN EL PAÍS

Una importante expresión de la participación comunitaria se desarrolla en el sector de vivienda a través de diferentes tipos de organizaciones sin ánimo de lucro:

- * Organizaciones Populares de Vivienda (OPV)
- * Asociaciones de Vivienda
- * Juntas de Vivienda
- * Organizaciones No Gubernamentales especializadas en vivienda
- * Federaciones Nacionales de vivienda

Estas nacen como producto de la iniciativa y la voluntad de ciudadanos en distintas regiones del país, que compartían experiencias, expectativas y esperanzas frente a la posibilidad de contribuir a solucionar el grave problema habitacional y de calidad de vida de la mayoría de la población colombiana.

18. Para enriquecer el contenido de este capítulo se sugiere consultar los Módulos 1 y 2 del Plan Nacional de Formación para el Control Social de la Gestión Pública.

Para lograrlo han desarrollado metodologías, instrumentos y activos de conocimiento, con los cuales han establecido una serie de servicios que incluyen el acompañamiento y asesoría de procesos de mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio, la formación sobre los temas relacionados con la gestión urbana, la realización de consultorías e investigaciones, entre otros, y que van dirigidos a apoyar la labor de sus entidades afines, a las organizaciones sociales, comunitarias y de barriada, a entidades del sector público a nivel nacional, departamental y municipal, al sector académico y al sector de la construcción, en algunas de ellas también se puede evidenciar fomento a la construcción y apoyo financiero desde pequeñas cooperativas.

Este tipo de entidades constituye un valioso aporte a la solución del problema habitacional del país ya que a través de esquemas basados en economías solidarias, donde prevalecen los lazos comunitarios, un número importante de hogares de bajos recursos planifican la construcción de sus propias viviendas.

De acuerdo con la normatividad vigente, estas formas organizativas de la comunidad se reconocen como actores protagónicos del sistema nacional de vivienda, por lo cual se les concede representación en los comités territoriales de planeación, las juntas directivas de los fondos municipales de vivienda o la entidad que haga sus veces, los consejos de vivienda a nivel territorial y nacional, etc.

Es importante hacer claridad en el hecho que de estas organizaciones pueden constituirse veedurías para la vigilancia de los proyectos en los cuales participan; pero también pueden ser objeto de control social y seguimiento permanente sus juntas directivas, gerencias y líderes como medida preventiva de transparencia e igualdad, puesto que, en algunos casos sus responsabilidades como representantes de la ciudadanía, las hace susceptibles de equivocaciones en la toma de decisiones e inversión de recursos, producto del esfuerzo económico de sus representados.



Si usted está interesado en conocer experiencias comunitarias exitosas en esta materia puede dirigirse a su Alcaldía Municipal y preguntar por las organizaciones locales.



LAS VEEDURÍAS CIUDADANAS: UNA HERRAMIENTA PARA MEJORAR LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

La ley 850 de 2003 es el marco de referencia jurídico más reciente que permite seguir ejerciendo la labor ciudadana del control social a la administración pública. Junto con los demás mecanismos de participación ciudadana las veedurías ciudadanas se constituyen en una herramienta fundamental para mejorar la efectividad de las políticas públicas.

Las veedurías ciudadanas son espacios legales para el ejercicio del control social a la gestión pública, que permite a las organizaciones sociales y a la ciudadanía en general vigilar la ejecución de las políticas públicas, la aplicación y buen uso de los presu-

puestos públicos y velar por la satisfacción de las necesidades e intereses de la sociedad a partir de la gestión gubernamental. En el caso concreto de la Política Pública de Vivienda de interés social la intervención de las veedurías asumiría vigilancia sobre aspectos como:

- * La asignación de los subsidios.
- * La verificación de los factores de elegibilidad de los proyectos.
- * El cumplimiento de las reglas de juego dispuestas por la ley para el cumplimiento de este derecho.
- * El cumplimiento de los requisitos de los proyectos de vivienda presentados por constructores.
- * La verificación de condiciones apropiadas de los terrenos elegidos para la construcción de proyectos de vivienda.
- * El acompañamiento para la construcción de POT en los municipios.
- * Para que los planes de ordenamiento territorial contengan información real sobre las necesidades y las posibilidades del municipio.
- * Para el cumplimiento de las definiciones de los POT, principalmente en lo concerniente a la definición de usos del suelo, distribución de cargas y beneficios, intervención del mercado de suelo urbanizable, etc. .
- * Acceso a la información en lo que al desarrollo y avance de las estrategias de la política concierne.
- * Prevención y denuncias de actitudes y acciones que faciliten ilícitos que pudieran estar presentándose en cualquiera de las fases del desarrollo de la política de vivienda en cualquiera de sus instancias

ACCIONES DE CONTROL SOCIAL CIUDADANO SOBRE LOS DISTINTOS PROCESOS QUE INTERVIENEN EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

PROCESO	ENTIDAD	ASPECTO CRITICO	ACCION DE CONTROL	ENTIDAD DE APOYO
ENTREGA DE SUBSIDIOS	CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR CAJA AGRARIA FONVIVIENDA (MAVDT)	Operación Postulación Calificación Preselección Asignación de los subsidios	Verificar el cumplimiento de las reglas del juego establecidas en la unión temporal CAVIS, Cajas de Compensación familiar – Fonvivienda, para la asignación de subsidios, particularmente durante la postulación, calificación, preselección y asignación	Cajas de Compensación Familiar Caja Agraria (rural) Fonvivienda



PROCESO	ENTIDAD	ASPECTO CRITICO	ACCION DE CONTROL	ENTIDAD DE APOYO
PROYECTOS DE VIVIENDA	FINDETER OFICINAS DE VIVIENDA MUNICIPIOS CATEGORIA 1 Y 2 CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR	Evaluación Elegibilidad de los proyectos de vivienda de interés social	Verificar el total cumplimiento de los requisitos exigidos de los proyectos de vivienda presentados por los constructores y demás oferentes de proyectos. Cuando la elegibilidad se da por entendida con la licencia de urbanismo y construcción en los municipios de categorías 1 y 2, o por las Cajas de Compensación Familiar para construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda, la verificación debe realizarse de la misma forma que en FINDETER.	Alcaldía Findeter Cajas de Compensación Familiar
PROYECTOS DE VIVIENDA	FONADE	Supervisión Seguimiento de proyectos ejecutados mediante la modalidad de pago anticipado	Verificar el estado de las acciones de supervisión realizadas, en particular en lo que tiene que ver con el seguimiento a cada una de las etapas de ejecución de los proyectos, cada una de sus etapas, tiempos justos, calidad de materiales para el pago del subsidio.	Alcaldía Fonade
PROYECTOS DE VIVIENDA	UNIONES TEMPORALES ALCALDIAS CONSTRUCTORES ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA CONSTRUCTORES INDEPENDIENTES	Supervisión Seguimiento de proyectos ejecutados mediante la modalidad de pago contra escritura	Realizar las acciones de supervisión en lo que tiene que ver con el seguimiento a cada una de las etapas de ejecución de los proyectos, tiempos justos, y calidad de materiales para el pago del subsidio.	Alcaldía Constructor Fonvivienda
			Verificar las condiciones apropiadas de los terrenos elegidos para la construcción de proyectos de vivienda de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial	Alcaldía Concejo territorial de Planeación

PROCESO	ENTIDAD	ASPECTO CRITICO	ACCION DE CONTROL	ENTIDAD DE APOYO
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL.	ALCALDÍA CONCEJO MUNICIPAL CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACIÓN	Control Preventivo Ordenamiento territorial y clasificación del suelo municipal	Verificar la elección de los representantes del sector para participar en el Consejo Territorial de Planeación. Garantizar que haya representante del sector ante el Consejo Territorial de Planeación en la formulación, ejecución y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Municipal. Acompañar el proceso de selección del constructor del proyecto por parte de la administración municipal.	Alcaldía Concejo territorial de Planeación
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL.	ALCALDÍA MUNICIPAL– CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACIÓN	Control Preventivo Planeación del Desarrollo Municipal	Verificar que los programas de vivienda priorizados en el POT sean efectivamente planeados dentro de los Planes de Desarrollo Municipales	Alcaldía Concejo territorial de Planeación
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL.	CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL	Control Preventivo Concepto sobre componente ambiental del POT	A través de la corporación autónoma regional respectiva se puede establecer la viabilidad de un proyecto de VIS desde el punto de vista ambiental	Alcaldía Corporación Autónoma Regional

Además de la intervención con acciones de control social en los espacios y momentos concretos donde se ejecuta la política de vivienda, la ciudadanía puede y debe presentar denuncias debidamente soportadas de las situaciones irregulares identificadas ante los organismos de control del nivel territorial y/o nacional según sea el caso.

PARTICIPACION CIUDADANA	
Mecanismos para obtener información	<ul style="list-style-type: none"> - Consulta Previa - Audiencia pública - Derecho de Petición
Mecanismos para intervenir ante los riesgos de la gestión pública	<ul style="list-style-type: none"> - Acciones Populares - Acción de Tutela - Acción de cumplimiento - Denuncia - Queja

Para el éxito de la política de vivienda se requiere una verdadera interacción de todos los elementos y actores del proceso, calidad en la información y formación oportuna sobre la política de vivienda y sus herramientas:



✿ Guía para la vigilancia de la política municipal de vivienda

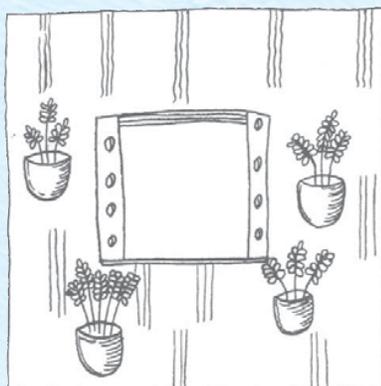
A continuación vamos a relacionar una serie de preguntas que consideramos un punto de partida para ejercer un control social sobre la política de vivienda. Este cuestionario es una guía para orientar la indagación que se haga sobre la política de vivienda municipal y sus respuestas permitirán tener una mirada preliminar sobre la política de vivienda de interés social de su municipio. (ANEXO 1)



El cuestionario está dividido en dos partes: Política municipal de vivienda y Proyectos municipales de vivienda de interés social. Para que pueda haber Proyectos de Vivienda de interés social debe existir una política municipal que lo permita, por eso es necesario examinar estos dos elementos en el ámbito del Municipio. Este cuestionario debe ser respondido por las autoridades encargadas de la formulación y ejecución de la política de vivienda en el Municipio o por aquellos particulares que tengan responsabilidades públicas en materia de vivienda de interés social.

Se debe recordar que de acuerdo con la ley 850 del 2003 que contempla como herramienta de participación en la gestión pública a las veedurías ciudadanas los representantes legales de las entidades públicas o privadas encargadas de la ejecución de un programa, proyecto, contrato o de la prestación de un servicio público deberán por iniciativa propia, u obligatoriamente a solicitud de un ciudadano o de una organización civil informar a los ciudadanos y a las organizaciones civiles a través de un medio de amplia difusión en el respectivo nivel territorial, para que ejerza la vigilancia correspondiente.

Esperamos que este material sea de ayuda para aquellos ciudadanos que estén preocupados por la política de vivienda y que estén interesados en vigilar de cerca su funcionamiento. De igual manera, reiteramos que este módulo es solo un primer paso que se debe tomar en el ejercicio ciudadano de ser veedores de la política de vivienda, para hacer de la misma una herramienta eficaz como solución a las necesidades de los sectores más vulnerables de Colombia.



CAPÍTULO VI.

Anexos

A.

**Guía para la vigilancia de la
Política municipal de vivienda**

72

B.

**Normatividad vigente para el desarrollo de cada
uno de los programas de vivienda de
interés social**

74

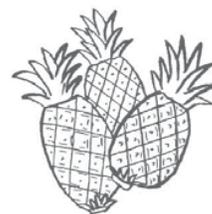
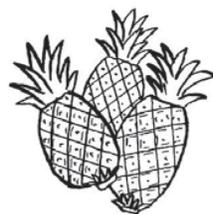
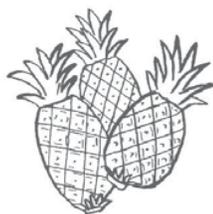
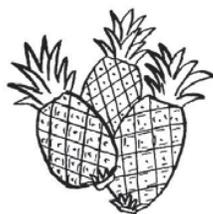
A. Guía para la vigilancia de la Política municipal de vivienda

LA POLÍTICA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y SUS PROYECTOS

Sobre el Plan de Ordenamiento Territorial

1. Cuáles son las áreas que define el municipio para los proyectos de vivienda de interés social?
2. ¿Cómo se va a garantizar la disponibilidad de servicios públicos básicos para las viviendas de interés social?
3. ¿Cuáles son las exigencias de espacio público, infraestructura vial y de transporte, equipamientos para salud y educación que están directamente relacionados con los distintos grupos de edad teniendo en cuenta los proyectos de vivienda de interés social?
4. ¿Cuántas y de que tamaño son las familias que habitan el municipio?
5. ¿Cuántos hogares urbanos y rurales son ahora y serán en el futuro?
6. ¿Cómo se comporta la población en cuanto a la emancipación y la nupcialidad?
7. ¿Cuántos hogares hay en el municipio sin vivienda?
8. ¿Cuántos hogares hay en viviendas compartidas, en condiciones de hacinamiento y en mal estado técnico?
9. ¿Existen enfermedades sobre todo en los niños asociadas a las condiciones de habitabilidad de una vivienda?
10. ¿Cuántas viviendas requieren mejoramiento por pisos, techos, paredes e infraestructura de servicios básicos y en dónde se localizan?
11. ¿Cómo se define la movilidad de la población del municipio en relación con los demás Municipios y viceversa?
12. ¿Cuál es el área mínima adecuada de las viviendas de interés social y qué espacios requieren?
13. ¿Cuáles son los materiales adecuados para las vivienda de interés social y su disposición para el uso de la luz natural, el viento y la localización de acuerdo a las actividades económicas de quienes lo van a habitar?
14. ¿Qué estrategias de financiamiento se definen para la construcción de proyectos de vivienda de interés social?
15. ¿Cuáles son los montos destinados a los proyectos de vivienda de interés social?
16. ¿El Municipio tiene planeado o es actualmente oferente de proyectos de vivienda?
17. ¿El municipio otorga o tiene planeado otorgar subsidios en dinero o especie, para vivienda de interés social?
18. ¿El Municipio ha recibido o planea postular proyectos par asignación de subsidios de vivienda de interés social por parte del Gobierno Nacional?

<i>Sobre los proyectos municipales de vivienda de interés social</i>
19. ¿Los proyectos de vivienda de interés social del Municipio se han suspendido por falta de continuidad en las políticas debido al cambio de Alcalde?
20. ¿Han presentado retrasos en su ejecución?
21. ¿Qué problemas han tenido con las obras de urbanismo?
22. ¿Qué problemas han tenido con la disponibilidad de servicios públicos?
23. ¿La convocatoria para acceder a los proyectos de vivienda de interés social del Municipio se hizo públicamente?
24. ¿Se hizo pública la selección de las personas beneficiarias de los proyectos de vivienda de interés social del Municipio.
25. ¿Los proyectos de vivienda de interés social del Municipio han cumplido con lo establecido en las respectivas licencias de construcción?
26. ¿Los oferentes de los proyectos de vivienda de interés social del Municipio han hecho reuniones públicas para explicar el avance de las obras y la utilización de los recursos públicos?
27. ¿Se ha requerido de algún intermediario para acceder a los proyectos de vivienda de interés social que cuentan con subsidios del Gobierno Nacional?
28. ¿Se ha requerido de algún intermediario para acceder a los proyectos de vivienda de interés social que cuentan con subsidios del Departamento?
29. ¿Se ha requerido de algún intermediario para acceder a los proyectos de vivienda de interés social que cuentan con subsidios del Municipio?
30. ¿El valor de los subsidios otorgados por el Gobierno Nacional se ha visto disminuido por algún tipo de sobrecosto en los proyectos de vivienda de interés social del Municipio?
31. ¿Los proyectos de vivienda de interés social del Municipio fueron entregados en las condiciones en las que se ofrecieron cuando se estaban vendiendo?
32. ¿Se han conocido casos de personas presentan documentación falsa par acceder a los subsidios de vivienda de interés socia otorgados por el Gobierno Nacional?
33. ¿Se han conocido casos de personas que venden o arriendan las viviendas de interés social construidas con aportes del Gobierno Nacional, antes de cinco años de permanencia obligatoria establecida de ley?



B. Normatividad vigente para el desarrollo de cada uno de los programas de vivienda de interés social

<i>Ley 9 del 1989</i>	Ley de Reforma Urbana por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.
<i>Ley 3 del 1991</i>	Creó el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social. Establece el Subsidio en dinero y especie para áreas urbanas.
<i>Ley 387 de 1997</i>	Por el cual se adoptan medidas para la prevención del desplazamiento forzado; la atención, protección, consolidación y estabilización socioeconómica de los desplazados internos por la violencia en Colombia.
<i>Ley 388 de 1997</i>	Por la cual se modifica la Ley 9/89 y la Ley 3/91 y se dictan otras disposiciones.
<i>Ley 418 de 1997</i>	Por la cual se consagran unos instrumentos para la búsqueda de la convivencia, la eficacia de la justicia y se dictan otras disposiciones. Establece que los hogares damnificados por los actos acaecidos por el conflicto armado interno, podrán acceder al subsidio familiar de vivienda.
<i>Ley 546 de 1999</i>	Se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinados a dicha financiación.
<i>Ley 548 de 1999</i>	Por la cual se prorroga la vigencia de la Ley 418/97 y se dictan otras disposiciones.
<i>Ley 708 de 2001</i>	Ley de tierras y reglamenta el uso de bienes inmuebles del Estado para otorgarlo como subsidio en especie.
<i>Ley 782 de 2002</i>	Por la cual se prorroga la vigencia de la Ley 418/97, prorrogada y modificada por la Ley 548/99 y se modifican algunas de sus disposiciones. Señala características y condiciones especiales que deben tenerse en cuenta para el acceso del subsidio familiar de vivienda a población víctima de atentados terroristas.
<i>Ley 812 del 2003</i>	Plan Nacional de Desarrollo 2003-2006 Hacia un Estado Comunitario.
<i>Ley 962 del 2005</i>	Por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos.

<i>Decreto 3745 de 2004</i>	Por el cual se establecen los criterios especiales a los que se sujetará el otorgamiento de Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social con cargo a recursos de la Bolsa Única Nacional y se modifica el literal f) del artículo 2º del Decreto 3111 de 2004.
<i>Decreto 1526 de 2005</i>	Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 975 de 2004.
<i>Decreto 2100 de 2005</i>	Por el cual se modifica parcialmente y se adicional el Decreto 951 del 24 de mayo de 2001.
<i>Decreto 2480 de 2005</i>	Por el cual se establecen las condiciones de postulación, asignación y aplicación del subsidio familiar de vivienda urbana y rural que se otorga por el Fondo Nacional de Vivienda y el Banco Agrario de Colombia S.A. a hogares afectados por situación de desastre, situación de calamidad pública o emergencias que se presenten o puedan acaecer por eventos de origen natural y se dictan otras disposiciones en materia de subsidio familiar de vivienda.
<i>Decreto 4429 de 2005</i>	Por el cual se modifican los Decretos 975 de 2004, 3169 de 2004, 3111 de 2004 y 1526 de 2005, y se establecen los criterios especiales a los que se sujetará el otorgamiento de subsidios familiares de vivienda de interés social con cargo a los recursos de la Bolsa Única Nacional, y se dictan otras disposiciones.
<i>Res. 610 de 2004</i>	Por la cual se establecen las metodologías y condiciones para el otorgamiento de la elegibilidad de los planes de vivienda de interés social urbana y la calificación de planes de vivienda en concurso de esfuerzo territorial. (MAVDT)
<i>Res. 883 de 2004</i>	Por la cual se establece esquema de financiación complementaria admisible para el otorgamiento del subsidio familiar de vivienda de interés social urbana. (MAVDT)
<i>Res. 966 de 2004</i>	Por la cual se establecen las condiciones mínimas que debe tener la póliza de cumplimiento, la constitución de encargo fiduciario y la labor de interventoría para autorizar el giro anticipado del subsidio familiar de vivienda de conformidad con lo señalado en la Ley 812 de 2003 y el decreto 975 de 2004 y se determinan los procedimientos para el pago del subsidio familiar de vivienda contra escritura. (MAVDT)
<i>Res. 1106 de 2004</i>	Por la cual se establece esquema de financiación complementaria admisible para el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social urbana. fiduciario y la labor de interventoría para autorizar el giro anticipado del subsidio familiar. (MAVDT)
<i>Res. 1150 de 2004</i>	Por la cual se establece esquema de crédito complementario admisible para el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social urbana. (MAVDT)
<i>Res. 1262 de 2004</i>	Por la cual se modifica el artículo 29 de la Resolución 966 de agosto 17 de 2004, en relación con los requisitos para la expedición del certificado de existencia de la vivienda. (MAVDT)

<i>Res. 1399 de 2004</i>	Por la cual se adiciona la distribución de recursos para la asignación de Subsidios Familiares para Vivienda de Interés Social aplicables en zonas urbanas, establecida en las Resoluciones 510 del 7 de mayo de 2004 y 735 del 22 de junio de 2004. (MAVDT)
<i>Res. 1406 de 2004</i>	Por la cual se adicionan los cupos departamentales de recursos del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social aplicables en zonas urbanas para población desplazada por la violencia. (MAVDT)
<i>Res. 0136 de 2005</i>	Por medio de la cual se modifica la Resolución número 610 del 25 de mayo de 2004. (MAVDT)
<i>Res. 0188 de 2005</i>	Por medio de la cual se modifican las Resoluciones números 610 del 25 de mayo de 2004 y 136 del 1º de febrero de 2005. (MAVDT)
<i>Res. 0219 de 2005</i>	Por la cual se adiciona la distribución de recursos para la asignación de Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social aplicables a zonas urbanas, establecida en las Resoluciones 510 del 07 de mayo de 2004, 735 del 22 de junio de 2004 y 1399 del 6 de diciembre de 2004 con dineros de los recursos de la vigencia 2005. (MAVDT)
<i>Res. 0220 de 2005</i>	Por la cual se definen los procedimientos y mecanismos de selección de los planes de vivienda y asignación de subsidios a los que se refiere el numeral 3 del artículo 1º y el artículo 3º del Decreto 3745 de 2004. (MAVDT)
<i>Res. 0501 de 2005</i>	Por la cual se modifica la Resolución número 219 de 2005, se adicionan recursos de la vigencia 2006 y se establece la distribución de recursos para la asignación de Subsidios Familiares para Vivienda de Interés Social aplicables en zonas urbanas. (MAVDT)
<i>Res. 0546 de 2005</i>	Por la cual se amplía la vigencia de algunos Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social. (MAVDT)
<i>Res. 0573 de 2005</i>	Por la cual se modifican los artículos 32, 35 y 36 de la Resolución 610 del 25 de mayo de 2004 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. (MAVDT)
<i>Res. 0862 de 2005</i>	Por la cual se amplía la vigencia de algunos Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social. (MAVDT)
<i>Res. 0986 de 2005</i>	Por la cual se modifica la distribución de recursos para la asignación de Subsidios Familiares para Vivienda de Interés Social aplicables en zonas urbanas, establecida en la Resolución 501 del 21 de abril de 2005. (MAVDT)
<i>Res. 1040 de 2005</i>	Por la cual se amplía la vigencia de algunos subsidios familiares de vivienda de interés social. (MAVDT)

<i>Res. 1051 de 2005</i>	Por la cual se establecen los cupos departamentales de recursos del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social aplicables en zonas urbanas para población desplazada por la violencia. (MAVDT)
<i>Res. 1113 de 2005</i>	Por la cual se modifica la Resolución 1051 de fecha 2 de agosto de 2005. (MAVDT)
<i>Res. 1114 de 2005</i>	Por la cual se reglamenta la aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social urbano para el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina. (MAVDT)
<i>Res. 1165 de 2005</i>	Por la cual se adiciona la distribución de recursos establecida en la Resolución número 986 del 21 de julio de 2005 y se determina la distribución regional de recursos del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social aplicables en zonas urbanas para población desplazada por la violencia. (MAVDT)
<i>Res. 1264 de 2005</i>	Por la cual se amplía la vigencia de algunos Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social. (MAVDT)
<i>Res. 1403 de 2005</i>	Por la cual se amplía la vigencia de algunos Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social. (MAVDT)
<i>Res. 1554 de 2005</i>	Por la cual se modifica la Resolución 0966 de agosto 17 de 2004. (MAVDT)
<i>Res. 1606 de 2005</i>	Por la cual se amplía la vigencia de algunos Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social. (MAVDT)
<i>Res. 1613 de 2005</i>	Por la cual se amplía la vigencia de Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social. (MAVDT)
<i>Res. 1867 de 2005</i>	Por la cual se amplía la vigencia de Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social. (MAVDT)
<i>Res. 1894 de 2005</i>	Por la cual se establece un régimen de condiciones y requisitos excepcionales de elegibilidad para los planes de vivienda de interés social en los que se aplicarán subsidios destinados a atender a las familias afectadas por emergencias ocasionadas por situaciones de desastre natural o situaciones de calamidad pública legalmente decretada por el Ministerio del Interior y de Justicia, para aquellos planes de vivienda de interés social correspondientes a la Bolsa Única Nacional y de Subsidio en Especie y Complementario. (MAVDT)
<i>Res. 1917 de 2005</i>	Por la cual se modifica la distribución de recursos para la asignación de Subsidios Familiares para Vivienda de Interés Social aplicables en zonas urbanas, establecida en la Resolución 1165 del 17 de agosto de 2005. (MAVDT)

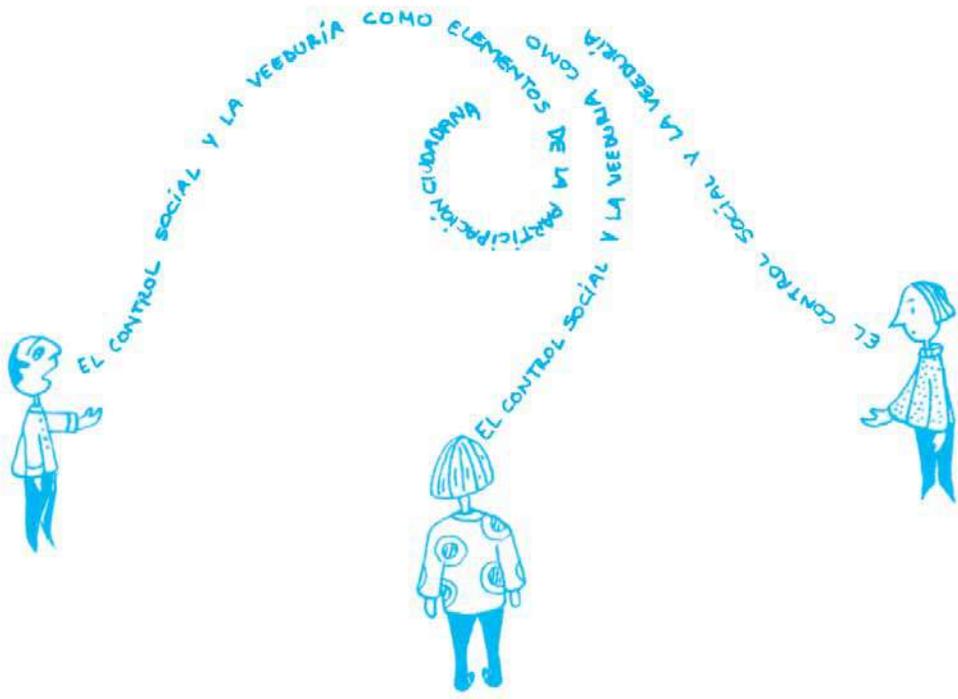
Res. 2153 de 2005 Por la cual se modifica la distribución de recursos para la asignación de Subsidios Familiares para Vivienda de Interés Social aplicables en zonas urbanas, establecida en la Resolución 1917 del 5 de diciembre de 2005. (MAVDT)

Res. 2160 de 2005 Por la cual se determina una distribución regional de recursos. (MAVDT)

Res. 2170 de 2005 Por la cual se establece el procedimiento para la asignación de los Subsidio Familiar de Vivienda para los hogares calificados en la Bolsa Especial de Población Desplazada. (MAVDT)

Res. 2184 de 2005 Por la cual se amplía la vigencia de algunos Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social. (MAVDT)





Temas de la Serie Documentos de Consulta

MOMENTO DE SENSIBILIZACIÓN

MÓDULO 1. Participación en el Control Social a la Gestión Pública

MOMENTO DE FUNDAMENTACIÓN

MÓDULO 2. Mecanismos Jurídicos para el Control social

MÓDULO 3. Control Social a la Contratación Estatal

MÓDULO 4. Control Fiscal Participativo

MÓDULO 5. La Contabilidad Pública: un Instrumento para el Control Social

MOMENTO DE FOCALIZACIÓN

MÓDULO 6. Control Social de los Servicios Públicos Domiciliarios

MÓDULO 7. Participación y Control Social en el Sistema de la Protección Social

MÓDULO 8. Control Social a la Vivienda de Interés Social



ENTIDADES PARTICIPANTES

Plan Nacional de Formación para el Control Social a la Gestión Pública

Ministerio del Interior y de Justicia
Ministerio de la Protección Social
Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Social
Departamento Administrativo de la Función Pública
Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios



Libertad y Orden
República de Colombia



DEFENSORÍA DEL PUEBLO
Derechos humanos, para vivir en paz



PROCURADURÍA
GENERAL DE LA NACIÓN



CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA



CONTADURÍA
GENERAL DE LA NACIÓN



VEEDURÍA
DISTRITAL



Federación Colombiana de Municipios