

A stylized white letter 'C' with a black outline, positioned inside a teal oval.

Cartilla

Guía
práctica
para la
gestión
de una

OPV
OPV

Etapas y pasos para que usted pueda organizar un plan habitacional

Elaboración de contenidos técnicos:
Blanca Nubia Rendón C.

Revisión técnica del contenido:
Funcionarios de la Subsecretaría de Participación
Comunitaria.
Secretaría de Desarrollo Social del Municipio de
Medellín.

Corrección de estilo:
Sandra Velásquez Puerta

Diseño y diagramación:
Claudia Elena Múnera Jaramillo

Universidad Nacional Sede Medellín,
Escuela del Hábitat CEHAP
Municipio de Medellín, Secretaría de Desarrollo Social,
Subsecretaría de Participación Comunitaria.

Medellín, agosto de 2004

Presentación

¿Quién no sueña con tener casa propia? La mayoría de las personas se esfuerza por conseguir este propósito porque espera hacer viable el Derecho a la Vivienda Digna expresado en la Constitución Política de Colombia.

El Estado desde sus entidades nacionales y locales también desarrolla acciones encaminadas a la satisfacción de tan importante necesidad, esta cartilla pretende ofrecer la información básica sobre el tema, también, espera contribuir a generar procesos de participación y toma de decisiones, fortalecer la asociación y organización social y mejorar sus niveles de desempeño y efectividad.

Este ejercicio pedagógico espera concientizar sobre la función real de las OPV que no se puede entender como un asunto operativo o instrumental. Tiene que ver con una propósito más global y político: la construcción de ciudad a través de los programas de vivienda y la construcción de ciudadanía por la fuerza que da el ejercicio de la experiencia organizativa, la participación en la construcción de la política pública de vivienda y OPV y en definitiva, el auto-reconocimiento de las capacidades individuales y colectivas que los transforma en actores de desarrollo municipal.

La Alcaldía de Medellín desde la Secretaría de Desarrollo Social, Subsecretaria de Participación Comunitaria y la Universidad Nacional sede Medellín, desde la Facultad de Arquitectura, Escuela del Hábitat CEHAP se comprometieron con este proceso de Fortalecimiento Institucional de las OPV de Medellín, mediante la organización del Taller participativo, la realización de un video educativo y ésta cartilla. Esperamos que tanto el contenido como su presentación puedan ser útiles al momento de la conformación de una OPV o de la puesta en marcha de un proyecto habitacional.

Objetivo General

Desarrollar una cartilla para el fortalecimiento institucional de la gestión de las OPV que sea la guía para el trabajo que estas organizaciones realizan a diario para mejorar sus niveles de desempeño y efectividad en su gestión.

Utilidad de la Cartilla

Este instrumento pedagógico puede ser utilizado como:

Guía de trabajo y consulta permanente para los líderes y los directivos de las OPV.

Instrumento de apoyo para los talleres de capacitación programados con las bases sociales de las OPV, dirigidos por promotores internos y/o por funcionarios de la Subsecretaría de Participación Comunitaria.

Referente para diagnosticar y evaluar los procedimientos aplicados en la gestión de la OPV. Es decir, lo que se ha hecho, cómo se ha hecho y los correctivos que se requiere implementar.

Instrumento pedagógico complementario al video: "La vivienda que soñamos" cuya temática es la experiencia organizativa de las OPV.

Uso de la cartilla

El documento que a continuación se presenta está estructurado en dos partes. En la primera, la temática está referida a la OPV como organización social, en ella, fase a fase se explica cómo debe conformarse, constituirse y planear cada una de las acciones, etc.

Ya en la segunda parte, el desarrollo de los contenidos está enfocado directamente al plan habitacional. Paso a paso se orienta al usuario hasta que se culmina con la entrega de las viviendas y la liquidación de la OPV.

Es importante señalar que en el texto se incluye la sección "Tenga en cuenta", un espacio que pretende cuestionar, sugerir o comentar la información presentada en la fase o el paso anterior. Esta información es un llamado de atención sobre asuntos importantes y también es una opción para hacer una especie de diálogo con el lector de la cartilla.

Aunque la información se presenta en secuencia de fases y pasos, ello no significa que necesariamente se deba concluir uno para pasar al otro, pues en ocasiones se pueden desarrollar de forma simultánea, de acuerdo con la dinámica organizativa de la OPV.

Finalmente, es necesario entender que este instrumento pedagógico no reemplaza las asesorías especializadas sobre asuntos técnicos en lo constructivo, ambiental, financiero, etc, porque cada caso o problema particular amerita un modelo de intervención exclusivo.

Proceso organizativo de una OPV

Fase 1

Organicémonos en una OPV

Todas las personas que deseen tener vivienda propia deben conformarse como Organización Popular de Vivienda OPV para lograr este sueño. La OPV surge por el liderazgo de una persona que convoca a las demás, por la reunión de varias personas con el mismo interés o motivados por organizaciones comunitarias, Organizaciones No Gubernamentales e instituciones

Tenga en Cuenta

¿Qué personas conoce que deseen tener vivienda propia?

Públicas que desarrollen trabajo en sectores sociales específicos y sean encargadas de la promoción de este tipo de organizaciones.

Fase 2

Primero la planeación

Antes de la conformación de la OPV, un pequeño grupo de personas debe hacer dos actividades que serán el punto de partida:

1. Formular un preproyecto organizativo que es el punto de partida para la OPV.

2. Formular un preproyecto del Plan Habitacional que se va a promover.

Este paso es muy importante porque permite visualizar hacia donde debe ir la organización, el tipo de familias asociadas y el tipo de Plan de Vivienda que se sueña gestionar.

1. Primer pre-proyecto organizativo de la OPV

El Preproyecto permite estructurar la organización que se quiere conformar, así cuando se convoque a todas las personas se tiene la materia prima para constituir la OPV.

■ ¿Qué tipo de organización vamos a conformar? Junta Comunitaria de Vivienda, Asociación de Vivienda, Cooperativa de Vivienda, Fundación de Vivienda, Etc).

■ ¿Cómo va a ser la estructura organizativa transitoria? Es la que funcionará hasta que se elijan los organismos de dirección de la OPV. Se debe definir cómo van a trabajar y escoger las personas que liderarán el proceso para que se puedan definir responsabilidades que garanticen la división del trabajo y establecer las actividades que serán contratadas y las voluntarias.

■ Tenemos que definir un plan de trabajo para el corto plazo. Es necesario pensar en los objetivos, actividades, metas a cumplir y presupuesto de in-

gresos y gastos. Es importante tener en cuenta la identificación de necesidades de capacitación y asesorías especializadas para empezar el proceso de promoción de la organización de la OPV.

■ ¿Quiénes podrían ser los asociados de la OPV?. Se deben acordar criterios para seleccionar los asociados, a continuación se presentan algunos:

■ Situación socio económica de las familias. Nivel de ingresos y forma del vínculo laboral.

■ Procedencia territorial (barrio, comuna, municipio)

■ Características de los grupos familiares. Por identidades étnicas, de género, de gremio o por situaciones específicas como el desplazamiento, la reubicación, etc.

2. Primer pre-proyecto del plan habitacional

Más que la organización, ahora interesa definir con anterioridad aspectos básicos referidos directamente al Plan Habitacional. Para ello es importante:

a. ¿A qué tipo de población está dirigido el Plan Habitacional? Hay que pensar en los aspectos culturales, económicos y sociales.

b. ¿Cuál será la ubicación? Dentro o fuera de la ciudad.

c. ¿Qué tipo de solución de Vivienda se quiere? Será un lote con servicios, una vivienda básica y/o vivienda mínima.

d. ¿Cuántas soluciones se van a construir? Así se determinará el número de asociados del proyecto.

e. ¿Cómo será la modalidad de construcción? Puede ser por autoconstrucción y/o por delegación a un constructor.

f. ¿Cuál será el costo aproximado del plan habitacional y de cada solución de vivienda?

g. ¿Qué opciones de financiación se tienen? Están los subsidios, créditos, ahorro programado, donaciones, aportes en trabajo familiar, actividades económicas programadas por la OPV, entre otras.

h. ¿Cuánto tiempo se requerirá para la construcción del Plan Habitacional?.

i. ¿Necesitamos asesorías especializadas y acompañamiento para el proceso constructivo?.

j. ¿Cuáles con las posibles amenazas externas e internas que pueden afectar la gestión del proyecto habitacional y qué estrategias tenemos para resolverlas?.

Tenga en Cuenta

Este paso permite tener claridades previas para presentarle a la comunidad. Su definición orienta a quienes harán parte de la organización.

Fase 3

Todos están invitados a participar

Llegó el momento de convocar a las personas que quieran conformar la OPV teniendo en cuenta el grupo meta identifica-

Tenga en Cuenta

¿En la comunidad cuál es el medio más efectivo para promover la conformación de la OPV?

do en el paso 2. Para llegarle a los interesados se deben contactar personalmente si la convocatoria es cerrada o mediante estrategias de promoción como afiches, cartas, carteleras, mensajes electrónicos o por anuncios parroquiales cuando es abierta. En los mensajes es muy importante que se precisen los requisitos para pertenecer a la nueva organización.

Fase 4

Muchos los llamados algunos los escogidos

El proceso de selección y aprobación requiere:

- Diseño de formato de inscripción: Debe incluir información personal y laboral del jefe de hogar y su cónyuge y datos del grupo familiar.

- Recepción de solicitudes para pertenecer a la organización.

- Realización del estudio socioeconómico de las familias **t o m a n d o** como base los criterios de selección definidos en el paso 2.

Tenga en Cuenta

La selección de las familias es factor fundamental, recuerde que el proceso que se inicia requiere del compromiso y responsabilidad de todos.

- Selección de las familias que cumplen con el perfil para participar en la organización y en el Plan Habitacional.

- Notificación a las familias. Se debe informar tanto a las que fueron elegidas como a las que se rechazaron.

- Carnetización y registro de los elegidos en el libro de socios de la organización.

Fase 5

A planear la fundación de la OPV

Es importante definir los procesos que permitirán la creación de la OPV, así se garantiza que esta entidad pueda satisfacer las expectativas de las personas que la conforman.

- Las reglas de juego: Se preparan los estatutos que orientarán la OPV, con ellos se crea el marco de acción de las personas y la entidad.

- Tenemos que aprender: Para pertenecer a la organización es necesario capacitarse, por eso se debe preparar y gestionar la realización de un proceso de capacitación. Esta es una de las actividades más importantes porque es la oportunidad para que los asociados conozcan lo que es una organización, su funcionamiento, la dinámica interna, tipos de organización existentes, estructura de funcionamiento, requisitos estatutarios y los retos de la administración de una organización, etc.

- Primera reunión: Se realiza una primera asamblea de inducción, para presentar el proyecto organizativo y

Tenga en Cuenta

Pensar muy bien cada uno de los asuntos planteados permitirá avanzar con más agilidad y certeza hacia la OPV que soñamos.

compartir con los asistentes el proceso y las tareas que siguen para formalizar la constitución legal de la OPV y también se aprovechará para elegir los delegados a la asamblea de constitución de la organización.

■ Quiénes serán elegidos: Se promueve la conformación de listas para hacer parte de la junta directiva y demás organismos de dirección.

■ Rumbo a la constitución: Se prepara y se realiza la convocatoria para llevar a cabo la asamblea de constitución de la organización.

Fase 6

Todos a aprender

La capacitación permitirá informar sobre los temas prioritarios y resolver las inquietudes de los asociados, así se garantizan mejores condiciones de participación y de funcionamiento de la OPV.

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

Todos los asociados deben capacitarse, esta actividad es pre-requisito para conformar la OPV.

¿Qué vamos a aprender?

■ Talleres de inducción al proceso organizativo (qué es una organización

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

■ Taller de política de Vivienda de interés social.

■ Taller de diseño de un proyecto organizativo - OPV-

■ Taller de gestión administrativa de la OPV.

■ Taller de planeación estratégica, operativa y presupuestal de una organización social - OPV-

■ Taller para la formulación de proyectos sociales.

■ Taller de diseño de indicadores e instrumentos de seguimiento y evaluación de proyectos.

■ Taller de diseño urbanístico y arquitectónico del programa de vivienda.

■ Taller de trabajo en equipo y liderazgo.

■ Taller de manejo de conflictos.

Fase 7

Rumbo a la constitución de la OPV

Los asuntos básicos a tratar en la asamblea son:

■ Estudio, discusión y aprobación de los estatutos de la OPV: para ello se debe concertar el nombre de la organización y discutir y aprobar los

Tenga en Cuenta

La capacitación es un proceso que va más allá de la información por eso le sugerimos planear muy bien los horarios y la disponibilidad de los asistentes, tener en cuenta las expectativas y el grado de escolaridad y el manejo que se va a tener de los temas.

recursos que se van aportar a la organización para su sostenimiento administrativo.

- Estudio, discusión y aprobación del reglamento interno de la OPV.

- Elección de los cuerpos directivos y de control de la organización (junta directiva, junta de vigilancia, revisor fiscal y representante legal – de ser necesario).

- Firma del acta de constitución de la organización con la rubrica de todos los socios fundadores.

Fase 8

A legalizar la OPV

Para legalizarla se deben cumplir los siguientes procedimientos:

Trámite de la Personería Jurídica

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

Para solicitarla se debe realizar el trámite en las Cámaras de Comercio de cada municipio, donde se solicita la conformación de una entidad sin ánimo de lucro. La información sobre este tema fue definida en el Decreto – Ley 2150 de diciembre 5 de 1996.

Algunas organizaciones son reguladas por la Ley en su creación y funcionamiento por eso no tienen que gestionar la personería jurídica en las Cámaras de Comercio, por el ejemplo

las juntas de vivienda comunitarias y las juntas de acción comunal.

El decreto 2150 de 1995 artículo 45 reglamenta este tema y la Ley 537 de 1989 en su decreto reglamentario 1774 del 2000, señalan el caso de las juntas de vivienda comunitaria.

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

A. Documentos de la asamblea de constitución de la organización

1. Copia autenticada del acta de constitución de la OPV.

2. Copia autenticada del acta de aprobación de los estatutos.

3. Presentación de los estatutos aprobados, con la siguiente información:

- a) Nombre de la organización
- b) Domicilio
- c) Duración
- d) Objetivos
- e) Patrimonio (con una clara identificación de las cuotas aprobadas para Vivienda y las cuotas de administración y sostenimiento)
- f) Órganos de administración
- g) Funciones de los órganos de administración (período de elecciones, regularidad de las reuniones, mecanismos de convocatoria. quórum para tomar decisiones).
- h) Causales para la disolución de la organización y trámite para la liquidación del patrimonio social.

Tenga en Cuenta

Oficialmente se constituye la organización, es primordial escoger muy bien las personas que integrarán la dirección.

B. Presentación del reglamento interno para el funcionamiento de la OPV

Debe incluir:

- Número de afiliados.
- Requisitos para ingresar a la OPV.
- Tipos de cuotas, cuantía y procedimiento para modificar su monto.
- Derechos y deberes de los afiliados.
- Procedimiento para la adjudicación de las viviendas.
- Régimen disciplinario (causales de sanción, tipos de sanción, órganos competentes para imponer sanciones y procedimiento para ejecutarlas).
- Forma y término para devolver las cuotas de vivienda.

Registro de la OPV en la Alcaldía Municipal

En la alcaldía Municipal de la localidad donde se va a realizar el proyecto habitacional se debe realizar este trámite. Para esta gestión, las juntas de vivienda comunitaria OPV, deben solicitar ante la Oficina Jurídica del Municipio, su registro como organización. Es necesario presentar los siguientes documentos: personería jurídica, certificado de representación legal, copia de los estatutos autenticados y carta de solicitud de registro.

Solicitud del registro de libros contables y sociales de las OPVS

Todas las Organizaciones Populares de Vivienda –OPVS- deben tramitar el registro de los libros contables y sociales de su organización, ante la Cámara de Comercio de la ciudad, a excepción de las juntas de vivienda comunitaria.

Para este procedimiento se debe presentar una solicitud escrita firmada por el representante legal que contenga:

- Fecha de la solicitud
- Nombre de la entidad
- Nombre de los libros que solicita inscribir: libros contables y libros sociales
- Destinación de cada libro
- Firma del representante legal

Libros contables: Libro mayor y balances, Libro diario o auxiliar, Libro de caja y bancos.

Trámite del número de identificación tributaria - NIT-

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

Tenga en Cuenta

La papelería para los trámites debe estar muy bien organizada y se deben llevar cada uno de los documentos solicitados a las diferentes instancias para agilizar su gestión.

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

Fase 9

Instalación de los organismos elegidos por la Asamblea de socios

Llegó el momento de direccionar el rumbo de la organización, por eso los organismos directivos y de control deben:

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

Fase 10

Formulación del proyecto de planeación estratégica de la OPV

La garantía para que una OPV tenga éxito en su gestión depende del proceso de planeación que se realice desde su inicio. Así se puede pensar en el camino que se va a recorrer, las metas que se van alcanzando y los medios para lograr estos objetivos.

Principales componentes de la formulación del proyecto de planeación estratégica de las OPV

■ Misión: Describe la razón de ser de la organización (valores organizativos y grandes objetivos de la organización).

■ Visión: Sirve para identificar el futuro deseado a largo plazo para la OPV.

■ Objetivos de la organización: Describen los cambios que se esperan alcanzar. Para definirlos es necesario el siguiente procedimiento:

- a. Identificar los principales problemas y las características de la población asociada.
- b. Priorizar los problemas más sentidos de los asociados
- c. Seleccionar las posibles alternativas de solución para los problemas priorizados.
- d. Definir las estrategias o las formas de actuación para alcanzar la materialización de los objetivos de trabajo de la OPV.
- e. Describir a los beneficiarios de la OPV (el grupo meta de la organización, a quién va dirigido).

El proceso de Planeación Operativa del Proyecto

El objetivo es detallar las actividades del proyecto, así se garantiza el cumplimiento de las metas. Para ello

Tenga en Cuenta

Planear y planear es tal vez la mejor forma de optimizar. Es tan importante la planeación estratégica como la operativa, no sólo deben realizarla sino también hacerle seguimiento al cumplimiento y desarrollo de las metas planteadas.

se debe desglosar los objetivos en actividades y tareas que permitan definir claramente lo siguiente: responsables, tiempo empleado y los recursos (humanos, económicos, y materiales) necesarios para llevar a cabo las actividades y tareas.

Presupuesto de funcionamiento de la OPV

Es necesario elaborar un presupuesto en el que se identifiquen los recursos sociales y técnicos requeridos para que funcione la organización, OPV.

Los instrumentos de control y evaluación de la gestión de la OPV.

El diseño de los instrumentos sirve para revisar el nivel de cumplimiento de los objetivos de la organización y para implementar los ajustes y los cambios necesarios.

Preguntas claves para empezar a formular un proyecto

Por qué?...Cuál es el motivo que impulsa a crear la OPV.

Qué?... Lo que se espera lograr con la OPV.

Cómo? ...Hay que definir los medios para lograr los resultados de la OPV.

Cuáles?...Son los factores externos importantes para el éxito de la OPV.

Dónde?..... se puede encontrar los datos para evaluar los resultados de la OPV.

Fase 11

Componentes de formulación del proyecto de planeación estratégica de la OPV - Lo económico

Este componente, hace parte del ejercicio presupuestal del Plan Estratégico de la OPV pero se trabaja independientemente por su importancia en la gestión de la organización.

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

1. Garantizar el sostenimiento administrativo de la OPV mediante el aporte de cuotas estatutarias, no reembolsables.

2. Las formas de financiación del Programa Habitacional que incluyen estrategias como:

- Ahorro Programado en una entidad bancaria.
- Aportes periódicos en Fondos Comunes Especiales y/o Fondos de Inversión, en Cooperativas Financieras o en los Fondos de Empleados, debidamente autorizados.
- La captación de recursos económicos para la Vivienda por parte de la OPV, siempre y cuando cuente con la autorización legal para hacerlo.

Tenga en Cuenta

¿Cuál será la opción de financiación para el proyecto habitacional?, hay que seleccionar la mejor para todos los asociados.

- El trámite de subsidios para vivienda.

- Estrategias de gestión de recursos económicos mediante programas de cooperación nacional e internacional y la gestión de donaciones.

- Realización de actividades financieras de la OPV. Son recursos que entrarán a ser parte de los bienes de la organización para beneficiar a todos los socios activos.

- Promoción y gestión de proyectos productivos asociativos, que sirvan para generar empleo y canalizar recursos para financiar el programa habitacional.

Es importante señalar todas estas iniciativas que requieren acompañamiento para garantizar su sostenimiento y éxito. Con respecto a los recursos económicos que entren a la organización, éstos deben ser meticulosamente vigilados y controlados por los asociados, esa es la única forma para evitar procedimientos ilícitos, que vayan en contra del interés colectivo.

Para facilitar este procedimiento es necesario implementar mecanismos de control y rendición de cuentas por parte de todos los asociados.

Fase 12

Componentes de formulación del proyecto de planeación estratégica de la OPV -Lo administrativo

Uno de los componentes fundamentales de la gestión de las OPVs, es su capacidad administrativa. Esta función es desarrollada por la persona delegada por la Junta Directiva (presidente y/o gerente) para garantizar el funcionamiento de la OPV, es importante que la persona asuma esta responsabilidad tenga condiciones para planear, dirigir, controlar, comunicar y motivar el trabajo en equipo.

Una de las principales actividades administrativas de una OPV es el manejo de la información institucional que facilita el proceso de toma de decisiones, la rendición de cuentas y la elaboración de informes.

A continuación se señalan algunos documentos básicos que se deben manejar en una OPV.

- Base de datos con los listados de las familias que aspiran a pertenecer a la OPV.

- Carpetas con la selección de los asociados a la OPV y su correspondiente registro en el libro de afiliados.

- Organización de carpetas con los informes de los estudios socio-económicos de cada una de las familias asociadas, con las respectivas fichas de información y análisis socio-económico.

- Carpetas con la información de las familias seleccionadas para ser postuladas a los subsidios de vivienda, formularios de postulación y los documentos anexos.

- Registro de las actas de Asambleas y de reuniones de los organismos de dirección de la OPV.

Tenga en Cuenta

Uno de los procesos más necesarios es archivar, la información organizada, lo que permite tomar decisiones, cumplir con trámites y ofrecer respuesta oportuna a quien lo requiera.

Para ello, se lleva el Libro de Actas de Reuniones y los libros de Registro de Asistencia.

- Planes de trabajo de los organismos de dirección y los informes de seguimiento y evaluación de los planes de trabajo.

- Informes de gestión presupuestal de la organización y de gestión del plan habitacional, con los indicadores de gestión y las metas.

- Libros contables al día.

- Informes contables mensuales y balances.

- Libros registrados y debidamente diligenciados.

Herramientas para la toma de decisiones de los organismos de dirección

Administrar o gerenciar una organización implica: planear, ejecutar y controlar. Para facilitar este proceso es importante establecer los instrumentos de gestión OPV, algunos de los más destacados son:

- Plan Estratégico de la Organización, es la principal guía de trabajo de la OPV.

- Plan presupuestal de la organización. La relación de ingresos y egresos y las estrategias para obtener los recursos para garantizar el sostenimiento de la organización y sus proyectos.

- Planes de trabajo de La Junta Directiva y de Los Comités de Trabajo, que se derivan del Plan Estratégico de

la OPV.

- La aplicación de los instrumentos de control y evaluación de los planes de trabajo.

- La estrategia de comunicación con los asociados y la entrega periódica de informes de gestión.

- La construcción de relaciones de comunidad entre los asociados, mediante tareas de integración.

Fase 13

Fortalecimiento del proceso social y organizativo, durante todo el desarrollo de la OPV

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

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

Proceso organizativo de un plan habitacional

Componente técnico

Paso 1

Gestión del terreno para el programa habitacional

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

Para realizar la compra del terreno la OPV debe cumplir los siguientes requisitos:

- Consultar con Secretaría de Planeación Municipal antes de comprar el lote. La solicitud se presenta por escrito y en ella se debe pedir información sobre la viabilidad técnica del terreno para ello es necesario indicar los linderos y las particularidades especiales del predio, si las tiene.

La Secretaría califica la viabilidad del terreno teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Situación del predio con respecto al Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Municipal.

- Localización del predio con relación al perímetro de servicios públicos.

- Tipo de afectaciones futuras que pueda sufrir el predio.

- Si el lote hace parte de Zonas de reserva.

- Posibles usos contaminantes del entorno inmediato.

- Confrontación de los linderos del predio con la cartografía del Municipio.

- Las normas urbanísticas que existan en el Municipio para el desarrollo del plan habitacional.

- Que el terreno no esté en zona de riesgo ni invadido.

Realización de los estudios topográficos

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

Estudios jurídicos para la adquisición del terreno

La compra del terreno para el programa habitacional, debe pasar por un estudio jurídico, así se evitan problemas en el futuro para el proyecto. Para ello son importantes los siguientes aspectos:

- Que el lote esté libre de limitaciones de dominio, condiciones resolutorias, embargos y gravámenes e hipotecas.



Decisión trascendental la del terreno, una excelente elección garantizará el éxito del proyecto. Hay que buscar con calma, evaluar las mejores opciones, consultar con los asociados los pro y los contra y por supuesto llevar a cabo los estudios jurídicos y topográficos.

- Tramitar el certificado de tradición y libertad, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos, con una antigüedad no mayor a 30 días.

- Los paz y salvo de impuestos sobre el terreno.

- El folio de la Matrícula Inmobiliaria del Respectivo Terreno.

- El Avalúo Catastral del terreno o lote. Certificado

predial que contenga su avalúo o el avalúo comercial conforme con las normas legales vigentes.

- La preparación y firma de una escritura pública de compra venta del terreno, no mayor a dos años.

- Trámite y certificación de la enajenación del terreno ante la oficina de Planeación Municipal.

- Certificado que acredite la disponibilidad de servicios públicos, otorgado por la empresa de servicios públicos del Municipio.

- Expedición licencia de construcción.

- Negociación y adquisición del terreno.

Paso 2

Diseño participativo del proyecto habitacional

Si todos los asociados aportan sus ideas, el proyecto estará enriquecido por las inquietudes de cada uno, con ello se fortalece la participación y el sentido de pertenencia. Garantiza que la OPV realice una mejor participación, control y veeduría del proyecto habitacional.

En este proceso requiere:

1. Una etapa previa de capacitación para lograr la participación en la formulación de un proyecto habitacional. Así todos los afiliados tienen pleno conocimiento del proyecto habitacional, sus características técnicas, ambientales, financieras y sociales, además de sus costos y administración. Independientemente de la modalidad de construcción elegida por la OPV: por delegación y/o por autoconstrucción.

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

Los componentes técnicos del diseño del programa habitacional incluyen:

- Diseño urbanístico y arquitectónico de las viviendas.



Ahora si, a pensarle a la casa que soñamos. Si todos aportamos el proyecto será como queremos. Todas las opiniones valen.

- Diseño eléctrico.
- Diseños hidro sanitarios.
- Diseño del espacio público e identificación del equipamiento comunitario.

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

Paso 3

Plan de trabajo y programación del proyecto habitacional

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

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

- Programación de la obra. Desagrega el proceso constructivo en actividades y tareas y éstas a su vez, las discrimina en recursos materiales, financieros, físicos y humanos, que demanda cada tarea y el tiempo de duración.
- Proceso de división técnica del trabajo de los asociados. Mediante un proceso de identificación previa de habilidades y conocimientos específicos en construcción.
- Diseñar un cronograma de trabajo que establezca actividades y

tiempos.

- Programación del proceso de capacitación en construcción para los socios que no cuentan con estos conocimientos y habilidades.

- Diseño de instrumentos para el control de la programación y los avances de la obra.

- Diseño de instrumentos o ficha de control del tiempo de trabajo directo de las familias en la obra.

- Diseño de un instrumento o ficha de control de los materiales de la obra para entrada y salida.

- Diseño de un instrumento o ficha de control de los materiales disponibles en el depósito y/o almacén.

- Planeación del presupuesto de la obra que incluya costos de urbanismo y construcción de vivienda.

- Diseño de indicadores e instrumentos de control de la ejecución del presupuesto de la obra.

- Informes semanales del flujo de caja de acuerdo con la programación de la obra.



Hay que coordinarse, informar a todos la programación y cumplir con las responsabilidades para evitar problemas entre los asociados. Estamos trabajando con los otros por lo de nosotros.

Paso 4

Definición de un modelo administrativo del proyecto constructivo

El proceso administrativo de la construcción del programa habitacional, corresponde a la gerencia del proyecto que puede ser ejercida por el constructor y /o la unión temporal. Sin embargo las OPVs, deben conocer estos procesos para desarrollar una efectiva interventoría del proceso y control del mismo.

Algunos documentos que se requieren para hacer seguimiento a la parte administrativa de un proyecto de construcción son:

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

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

Tenga en Cuenta

¿Quién administra la construcción? el constructor y/o la unión temporal? .la OPV?
Cualquier decisión que se tome es necesario conocer los procesos para hacerles seguimiento y control.

Paso 5

Requisitos para adelantar la construcción del plan habitacional (Proceso técnico)

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

Disponibilidad de servicios públicos

Se requiere la certificación de la disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, según certificados expedidos por las respectivas empresas de servicios públicos, del Municipio.

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

Acceso vehicular

El proyecto debe poseer al menos una vía que conecte con el sistema vial del Municipio que deberá prolongarse hasta el interior del mismo.

Las vías vehiculares y peatonales, deben corresponder al trazado de la red vial del Municipio y adicionalmente, a las determinantes del esquema o Plan de Ordenamiento Territorial.

Evacuación de basuras

Este servicio debe ser prestado por el Municipio o por una empresa privada contratada para este fin.

Proyecto y rutas de transporte público

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

Definición de áreas para el equipamiento comunitario

Áreas requeridas como zona verde, comercio y recreación. Las

zonas de circulación peatonal deben estar provistas de rampas para personas discapacitadas.

Licencia de construcción

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

Propiedad del terreno

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

Normas sismoresistentes

Aplicación de la norma de construcciones sismo resistentes.

Técnicas constructivas

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

Paso 6

Requisitos para la construcción del plan habitacional (componente ambiental)

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



¿Ya están al orden del día con estas normas mínimas?

Los componentes ambientales relacionados con las características del terreno tienen en cuenta:

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

- Análisis de los riesgos y afectaciones ambientales del programa de vivienda. Para evitar que la ubicación de las nuevas viviendas estén en sitios sujetos a peligros de inundación o deslizamiento o en áreas ecológicamente sensibles como reservas o rondas de cuerpos de agua entre otros.

- Trámite de la licencia ambiental en Corantioquia.

- Formulación del Plan de manejo ambiental.

- Plan de cobertura vegetal y del entorno.

- Realización de campañas ambientales con la comunidad.

- Plan de manejo de la obra limpia, manejo de residuos y señalización.

- Formulación del Plan de manejo del espacio público.

Ahora bien, los componentes ambientales asociados con el proceso de construcción requieren las siguientes actividades preventivas relacionadas con:

- Generación de ruido, al interior y en la periferia de la obra.

- Emisión de polvo.

- Obstrucción del tráfico y ocupación de espacio público.

- Disposición y manejo de escombros.

- Cortes, estabilización o compactación de terreno. Para la construcción de vivienda, en áreas montañosas.

- Alteración en la rutina de la población vecina a la obra y los conflictos con vecinos.

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

Paso 7

Definición del componente financiero del proyecto habitacional

Este es uno de los asuntos más importantes en el proceso de planeación de un programa habitacional, porque de él depende, en buena parte, el éxito del proyecto.

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



Este tema está en medio de todos los ambientes por su importancia, no podemos asumirlo sólo como un requisito.

Tenga en Cuenta

Al momento de hacer cuentas, es importante contemplar los gastos administrativos.

con recursos propios.

En esta línea, están las cuotas de sostenimiento que deben cubrir los costos de administración de la OPV y el pago de las asesorías especializadas en lo técnico, jurídico, financiero y social.

También se debe considerar la generación de recursos mediante proyectos productivos manejados por la OPV que sirvan para canalizar recursos para la construcción.

Paso 8

Trámite de permisos para captar recursos para el plan habitacional

Este trámite solo se solicita cuando la OPV cuenta con el terreno y el proceso de planeación general del programa de construcción del plan habitacional. Es decir, el permiso de captación de recursos por una OPV depende del estudio de la viabilidad, técnica, ambiental, administrativa, financiera y social que realice la administración municipal desde la Secretaría de Planeación.

Tramitar la autorización para captar recursos implica:

- Presentar el documento donde se acredite la personería jurídica de la OPV.
- Copia autenticada del Acta de la Asamblea donde se aprobaron los estatutos y copia de ellos.
- Nombre del plan y su ubicación.
- Acreditar la propiedad y tradición de los terrenos donde se va a desarrollar el Plan.
- Plano de loteo provisional y localización, con el número de soluciones de vivienda a construir.
- Concepto previo y favorable emitido por la oficina de Planeación sobre la viabilidad para adelantar el plan o programa y la viabilidad de servicios públicos.
- Señalar el número de participantes del plan, que no puede exceder el número de unidades proyectadas y que no debe ser mayor a 200 soluciones de vivienda.
- Presentar un presupuesto detallado de ingresos e inversión de recursos, discriminado en forma pormenorizada.
- Presentar un cronograma que señale la ejecución del programa de vivienda.
- Acreditar la constitución de pólizas de manejo por parte del representante legal de la Organización Popular de Vivienda, el tesorero y todo aquel directivo o empleado que tenga la facultad de disponer de los dineros de la entidad.

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

- Documentos que demuestren que se ha adquirido el derecho de dominio del terreno sobre el cual se va a desarrollar el plan o el programa de vivienda.

- Trámite y aprobación de la licencia de construcción y urbanismo, los planos y el reglamento de propiedad horizontal, si es un proyecto en altura.

- Cronograma del proyecto en el que se indique el porcentaje de avance de la obra.

Paso 9

Que es la elegibilidad de un proyecto habitacional?

Es el concepto favorable que expide la entidad evaluadora de los planes de solución de vivienda, con el objeto de la aplicación de los subsidios de vivienda y el trámite de los créditos hipotecarios en el caso que sea necesario utilizar esta última fuente de financiación.

A quien le corresponde emitir estos conceptos ?

Los conceptos de elegibilidad de los planes habitacionales, son emitidos por las entidades financieras que aprueban los créditos para los proyectos presentados por las opv. Además para las ciudades que tienen categoría especial, en los términos de la ley 617 del 2000, como: Bogotá, Medellín y Cali, la elegibilidad de los proyectos se entenderá dada al instante que reciben la licencia de construcción y urbanismo.

Requisitos que se deben cumplir para recibir concepto favorable sobre los proyectos de vivienda?

Para declarar la elegibilidad se deberá cumplir con los siguientes documentos:

- Disponer de licencia de construcción y de urbanismo, otorgada por quien tenga la competencia legal en los municipios o distritos.

- Organizaciones Populares de Vivienda, deberá acreditar la existencia del permiso de escrituración de que tratan las normas vigentes aplicables a la materia.

- Certificar las fuentes de financiación para el desarrollo del plan de vivienda.

- La presentación de los presupuestos de construcción y demás documentación que se defina para soportar la viabilidad del programa.

Dónde se registran los proyectos de vivienda declarados elegibles?

- Primero que todo, los proyectos de vivienda promovidos por las opv, se deberán inscribir en el banco de proyectos del municipio.

- Cuando la fuente de los subsidios es de orden nacional, los proyectos se inscribirán en el módulo de oferta del Sistema de Información del Subsidio y en la entidad otorgante.

Los proyectos habitacionales que fueron gestionados a través de la modalidad de esfuerzo territorial, deberán inscribirse en **el Banco de Proyectos Habitacionales de Findeter**, para que el Fondo Nacional de Vivienda, realice el proceso de distribución de Recursos de la Bolsa de Esfuerzo Territorial entre los municipios de cada Departamento que mantuvieron su interés en acceder a los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social.

Paso 10

Trámite de los créditos hipotecarios

Este paso se realiza cuando las familias beneficiarias del proyecto habitacional, tienen que completar sus recursos mediante el crédito hipotecario.

Fuentes de crédito de la vivienda de interés social?

Las Fuentes de financiación de vivienda de interés social, son básicamente las siguientes:

- La Banca Tradicional que ofrece créditos hipotecarios.
- Las Entidades Solidarias como: Las Cooperativas de Ahorro y Crédito.
- Los Fondos de Empleados (autorizados para manejar los ahorros programados y para financiar créditos y micro créditos inmobiliarios para invertir en construcción,

remodelación y/o compra de vivienda nueva).

- Los Fondos Mutuales.
- Los Fondos de Vivienda Departamentales.
- Las Cajas De Compensación Familiar (con líneas de crédito especialmente para sus asociados).
- Las instituciones que manejan la política de vivienda de interés social.

Paso 11

Postulación a los subsidios de vivienda

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

Para las postulaciones del plan habitacional deben presentarse lo siguiente:

- Documentación legal del proyecto.
- Documentación financiera del proyecto.
- Documentación técnica del proyecto.
- El proyecto de vivienda tiene que ser declarado elegible.
Para las postulaciones de las familias es necesario:



- Formulario de postulación.
- Formulario de ahorradores.
- Certificación del ahorro programado y capacidad de crédito.
- Documentación familiar establecida en el Decreto 2620/00.

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

La postulación colectiva de subsidios de vivienda

Los programas de vivienda promovidos por las opv, tienen que cumplir una doble función: postular el plan habitacional (procedimiento que quedó planteado en los pasos anteriores) y la postulación de las familias para obtener el subsidio de vivienda, asunto que se estudia a nivel familiar.

Requisitos para gestionar la asignación de los subsidios

- Certificado de capacidad de crédito del postulante, expedido por una entidad financiera, que ratifique su posibilidad de asumir una deuda.
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía de todos los miembros del hogar mayores de 18 años.
- Registro civil de matrimonio o su equivalente y registro civil de los hijos.
 - Si es mujer cabeza de familia un documento acreditándola como tal.
- Fotocopia del carné del SISBEN, si pertenece a los estratos 1 y 2 (aunque este requisito es opcional,

en caso de presentarlo otorga un mayor puntaje a la hora de la asignación del subsidio.

- Certificado de ingresos grupo familiar. (i n f o r m a c i ó n socioeconómica de los miembros del hogar).
- No tener vivienda propia

Ver anexo sobre los subsidios.

Paso 12

Proceso de construcción del plan habitacional para proyectos de autoconstrucción

El proceso de construcción del plan de vivienda no necesariamente tiene que cumplir con los pasos 9, 10 y 11, todo depende de las estrategias de financiación definidas (gestión crédito, subsidios)

Se deben tener en cuenta los siguientes pasos:

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

La información completa sobre los subsidios la encontrará al final de esta cartilla

redes eléctricas; pañetes, pisos, acabados; instalación de puertas, ventanas y vidrios, etc.

- Organización de la división del trabajo, mediante la creación de una instancia de dirección y coordinación técnica del proyecto y la organización de comités de trabajo, entre ellos los más importantes son: el comité obras, de adquisiciones y de vigilancia.

- Programación de las jornadas de trabajo durante la semana, con mano de obra contratada y con aporte de trabajo de los asociados.

- Programación de las obras de construcción de los equipamientos urbanos y las obras de urbanismo.

Para proyectos por delegación

Se debe tener en cuenta, si todo el proceso constructivo se delega y/ o por el contrario, se comparten tareas constructivas con el constructor.

En tal caso, se deberá realizar un proceso de coordinación entre la OPV y el constructor, para programar la participación en tareas y momentos específicos de la construcción.

Paso 13

Participación social en el proceso de construcción del plan habitacional

La participación de la comunidad en el proyecto habitacional debe

acompañar todo el proceso, desde la elección del terreno, el diseño arquitectónico y urbanístico del plan habitacional hasta la participación directa en la construcción.

En este último aspecto, el grado de participación está medido por la modalidad de construcción elegida, autoconstrucción y/o delegación. La participación de la OPV, también significa estar al frente de la administración del proyecto y en las veedurías que se conformen para realizar el control y evaluación del proyecto.

Paso 14

Control y veedurías para los programas de vivienda de interés social gestionadas por OPVS

Un asunto de especial importancia en la gestión de las OPVs y de los programas de vivienda, es la aplicación de los mecanismos de control de la gestión en ambos casos. Tarea que debe mantenerse durante todo el tiempo de funcionamiento de la organización.

En este campo, las OPV cumplen dos roles fundamentales: son sujetos de control y a la vez veedores de otros actores comprometidos con la gestión de la Política de Vivienda de Interés Social. Las OPVs tienen que reconocerse como organizaciones sujetos de la vigilancia y control de su gestión interna.

También deben comportar la capacidad para ejercer el control social sobre la gestión pública y sobre los

constructores y oferentes de programas de Vivienda de Interés Social.

Igualmente, le compete a la administración Municipal la responsabilidad de controlar estos procesos sociales mediante interventorías a la gestión interna de la OPV y a la gestión del proceso constructivo. En esta lógica de control, las constructoras, oferentes y uniones temporales también están sometidas al proceso de rendición de cuentas y a interventorías de su gestión.

La interventoría se hace a la obra de construcción por parte de la administración y a la interventoría de la obra.

Tipos de veedurías

- Las veedurías de la OPV se hacen para que los constructores realicen su tarea en concordancia con el manual y con los mejores estándares de calidad.

- Veeduría a la gestión general de la OPV

- Veeduría a la gestión del programa habitacional.

- Veeduría a la gestión económica de la OPV.

- Veeduría a la gestión de la Política de Vivienda de Interés Social, plasmada en el Plan de Desarrollo del Municipio.

Paso 15

Escrituración de las viviendas

Dependiendo de la modalidad de construcción elegida, por autoconstrucción y/o delegación, la

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

Sólo la Alcaldía Municipal o la Notaría correspondiente pueden otorgar los permisos de escrituración

□□□□□□ □□□□ □□ □□□□□□□□□□□□ □□
□□ □□□□□□□□

- Firma de escritura por la familia y representante legal de la OPV.

- Protocolización ante la Notaría.

- Registro de Escritura ante Oficina de Instrumentos Públicos.

- Legalización del Subsidio Familiar de Vivienda

Paso 16

Adjudicación y entrega de las viviendas

El método de adjudicación de las soluciones de vivienda debe ser concertado previamente en la Asamblea General de Socios de forma pública y abierta, para evitar malos entendidos y conflictos.

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

la forma de adjudicación (por sorteo o por asignación de puntajes).

Este último sistema permite favorecer las familias que han mostrado mayor nivel de compromiso con la organización y con el proyecto habitacional. Para ello es necesario el diseño y aplicación de un instrumento de seguimiento y evaluación de la participación de los asociados en la OPV.

Criterios para asignar puntajes de participación

- Antigüedad y permanencia de las familias en la OPV.
- Asistencia a las asambleas y demás reuniones.
- Pago oportuno de las cuotas de sostenimiento, ordinarias y extraordinarias, definidas en la Asamblea General.
- Participación de las familias en los organismos de dirección y control y en los comités de trabajo de la OPV.
- Participación y compromiso con todas las actividades de la organización.
- Aporte en trabajo directo (cuando se haya definido en el proceso constructivo).

Una adjudicación justa, fruto del consenso, es el punto de partida par una buena vecindad.

- Las demás que se consideren oportunas incluir.

Paso 17

Liquidación de la construcción del plan habitacional

A esta altura del proceso, se hace necesario que todos los asociados de la OPV, conozcan el informe de liquidación del proyecto constructivo, para ello la Junta Directiva tendrá que citar a una Asamblea General en la que se rindan cuentas del manejo económico y contable del proyecto.

Cuando el proyecto constructivo haya sido delegado a una constructora, la organización debe conocer en detalle el informe de liquidación del proyecto. Si el proyecto constructivo fue realizado por autoconstrucción, la gerencia de la OPV, debe realizar su informe de liquidación del proyecto.

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

Soportes del informe de liquidación del proyecto:

- Libros de contabilidad con sus soportes contables: recibos de ingresos y egresos.
- Informes de control de los recursos empleados en el proyecto, incluye los materiales, la tecnología y la participación de la mano de obra en el proyecto.

Tenga en Cuenta

Al final...
las cuentas
claras

Tenga en Cuenta

- Informe discriminado de los costos ocasionados por el proyecto: costos directos, indirectos, administrativos y financieros.

- Flujo de caja.

- Estado financiero del proyecto: deudas, saldos, depósitos, etc

Paso 18

Proceso de poblamiento y concertación del plan de convivencia vecinal

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

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

El reglamento de convivencia habitacional y barrial debe incluir:

- Reglamentación de los usos de las viviendas.

- Reglamentación de los usos productivos en inmuebles destinados a vivienda.

- Reglamentación del uso de los locales destinados a actividades productivas.

- Reglamentación del uso de los espacios privados.

- Mantenimiento de los equipamientos comunitarios y de los espacios públicos.

Tenga en Cuenta

Vivir juntos implica no sólo aceptarnos sino también ser concientes de la necesidad de unas normas mínimas para convivir.

Paso 19

Liquidación de la OPV

Los estatutos de las OPVs, deben tener previstos los casos para proceder a la liquidación de la organización, que pueden ser por su inactividad, falta de participación y retiro de sus asociados.

Cuando la liquidación de una OPV, se plantea porque cumplieron los objetivos que inspiraron su constitución. Se tienen dos posibilidades: la liquidación y desaparición de la OPV y/o que se transforme en una nueva figura organizativa que mantenga, consolide y redireccione los objetivos organizativos.

Para liquidar una OPV es necesario el siguiente procedimiento:

- Citar a Asamblea General para decidir la liquidación de la OPV.

- Presentar la solicitud de liquidación de la OPV ante la Cámara de Comercio si es una organización di-

Tenga en Cuenta

El mismo es-
mero que
significó la
constitución
de la OPV
debe
repetirse
para su
liquidación.

ferente a una Junta de Vivienda Comunitaria y/ o en caso contrario, ante la dependencia de la Administración Municipal, designada para ello.

- Presentación del acta de la

Asamblea debidamente firmada por los dignatarios de la misma.

- Notificación de liquidación ante la oficina de personas jurídicas del Municipio y ante la dependencia del Municipio que atiende las OPVs.

Paso 20

La transformación de la OPV

La situación ideal del proceso organizativo iniciado con la OPV es su transformación para consolidar el proceso de **construcción social**, iniciado en la organización.

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

Vamos a ser una comunidad

El proceso no concluye con la entrega de las viviendas, todo el camino recorrido y el que les espera viviendo en un mismo lugar debe permitir la conformación de una comunidad en la que los lazos familiares y vecinales contribuyan a la reconstrucción del tejido social. La Organización Popular de Vivienda OPV tiene desde su visión y misión ese gran reto, trabajar para que las personas no sólo tengan su vivienda, sino que puedan relacionarse e interactuar para propósitos comunes.

Subsidios

Subsidios de Vivienda de Interés Social-VIS

Son aportes en dinero o en especie que otorga el Gobierno Nacional a través del Fondo Nacional de Vivienda del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, a las familias de bajos ingresos, siempre que el beneficiario cumpla con los requisitos que establece la Ley 3 de 1991.

El subsidio de Vivienda de Interés Social, VIS, es un complemento del ahorro, del crédito y de otras fuentes de financiación que se obtienen para facilitar la adquisición, construcción o mejoramiento de una solución de vivienda de interés social.

¿Qué se entiende por hogar para efecto del subsidio de VIS?

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

¿Quiénes se pueden postular al subsidio de vivienda?

Las personas naturales mayores de edad, solteras o casadas, que no sean propietarias de una vivienda, esta situación incluye al cónyuge o compañero permanente en unión marital de hecho.

Requisitos

- Ingresos mensuales del grupo familiar, iguales o inferiores a 4 salarios mínimos legales mensuales vigentes, provenientes de una actividad formal o independiente.

- Tener conformado un hogar mediante unión matrimonial, compañero permanente o grupo de familia con vínculo consanguíneo de parentesco hasta tercer grado, que compartan un mismo espacio habitacional.

- Tener conformado un grupo familiar igual o superior a dos personas.

- Ningún miembro del grupo familiar puede ser propietario o poseedor de vivienda, en los casos de adquisición o construcción de vivienda nueva, excepto en los casos del subsidio para mejoramiento.

- Pertenecer al estrato socioeconómico 1 y 2. En los casos donde se esté inscrito en el Sisben, se tomara en cuenta el puntaje asignado por este sistema.

- No es requisito estar afiliado a una Caja de Compensación Familiar

- No haber sido beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda anteriormente (con el Inurbe, el Inscredial, ICT, CCF, otros).

- Contar con un Ahorro programado mínimo del 10% del valor de la vivienda.

- Acreditar la financiación complementaria de la vivienda a través de un Banco, Cooperativa o por los Fondos de Vivienda Municipal. Quienes dispongan de la financiación total de la vivienda no tendrán que acreditar el requisito previo del ahorro.

- Estar inscrito en el registro único de ahorradores.

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

Modalidades

a. Para la adquisición de vivienda

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

b. Para la construcción en sitio propio

El beneficiario del subsidio accede a una vivienda de interés social mediante la edificación en un sitio de su propiedad que puede ser un lote, una terraza o una cubierta de losa. En este caso el subsidio sólo se podrá destinar a viviendas tipo 1 y 2.

c. Para mejoramiento de vivienda

El beneficiario del Subsidio de Vivienda de interés social destinará el recurso a atender las siguientes carencias básicas:

- Deficiencias en la estructura principal, cimientos, muros o cubierta.

- Carencia o vetustez de redes secundarias y acometidas domiciliarias de acueducto y alcantarillado.

- Carencia o vetustez de baños y/o cocina.

- Existencia de pisos en tierra o en materiales inapropiados.

- Construcción en materiales provisionales como latas, tela asfáltica y madera de desecho.

- Hacinamiento crítico, cuando habitan en una vivienda más de tres personas por cuarto, incluyendo sala, comedor y dormitorios.

- Cuando la totalidad de la vivienda se encuentre construida en materiales provisionales se considerará objeto de un programa de construcción en sitio propio.

- Para el mejoramiento de vivienda el subsidio familiar de vivienda de interés social sólo se destinan a viviendas tipo 1 y 2.

d. Para la compra de vivienda usada

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

e. Subsidios para vivienda rural

Se postulan a este subsidio los proyectos ubicados en zonas cuyo suelo está catalogado como rural según el POT del Municipio donde se desarrollen, y en centros poblados rurales con menos de 2500

habitantes. La recepción y evaluación de los proyectos y la asignación de los recursos se realiza mediante el Banco Agrario.

Subsidios especiales para VIS

a. Para hogares víctimas de la violencia

Subsidios para la población civil que sufre perjuicios en su vida o grave deterioro en su integridad personal y/o bienes, por actos que presenten en el marco del conflicto armado interno, como atentados terroristas, combates, ataques y masacres. Están reglamentados por la Ley 418 de 1997 y el Acuerdo 17 de septiembre 29 de 2000.

Los hogares cuyas viviendas hayan resultado afectadas por estos hechos, o cuando sin ser propietarios de una vivienda dependen económicamente de una persona fallecida por causa de acto violento ocurrido en el marco del conflicto armado del país.

Las solicitudes deben presentarse en el año siguiente al hecho. El subsidio se puede utilizar para recuperación, adquisición ó arrendamiento de viviendas destinadas a los hogares afectados.

Requisitos

- Certificación de la existencia del atentado expedida por el Comando de Policía o Ejército local o departamental.

- Certificación de la condición de hogar damnificado expedida por el Alcalde Municipal.

- Presupuesto de las obras objeto de la recuperación, aprobado por el Municipio.

- Verificación de que los daños, presupuestos y documentos presentados se ajustan a la realidad. Esta es asumida por las Cajas de Compensación ante la liquidación del INURBE.

b. Para población desplazada

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

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

c. Para hogares ubicados en asentamientos humanos localizados en zonas de riesgo

Para zonas de riesgo en las que se programe un plan y/o un proyecto de vivienda de interés social. Estos proyectos deben ser presentados por los Municipios o sus entes descentralizados. (Ver Decreto 919 de 1989 y Acuerdo 32 de Agosto 4 de 1994)

Origen y distribución de los recursos del subsidio para VIS

El Gobierno Nacional convoca a dos procesos de postulación cada año para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda: Por la bolsa ordinaria y por la bolsa de esfuerzo territorial.

a. Bolsa Ordinaria:

Por estos recursos optan todos los hogares del país que cumplan con los requisitos definidos por la Ley. La postulación a los subsidios de la bolsa ordinaria debe hacerse de manera individual, sin que sea necesario la identificación previa de un proyecto específico en la ciudad o municipio donde el hogar resida.

b. Bolsa de Esfuerzo Territorial:

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

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

Los proyectos presentados al Concurso de Esfuerzo Territorial, están destinados exclusivamente a viviendas tipo 1 y la cuantía del mismo no puede ser superior al noventa por ciento (90%) del valor o precio de la solución de vivienda.

c. Subsidios provenientes de los recursos Municipales

Son subsidios adicionales aportados por el gobierno Municipal o Departamental, generalmente representados en obras de infraestructura y/o terrenos y en costos indirectos, como estudios y diseños (ver Decreto 0867 del 2003, del municipio de Medellín).

A estos subsidios sólo pueden aspirar los hogares con ingresos inferiores a dos salarios mínimos según la regulación establecida en la Ley 812, Plan de Desarrollo 2003 - 2006.

Entidades encargadas de administrar el subsidio familiar de vivienda

1. Cajas de Compensación Familiar

Tienen a cargo las asignaciones de Subsidios de Vivienda para sus asociados y no asociados, del sector urbano y rural. Los recursos del Subsidio para la población afiliada son pertenecen a la Caja de Compensación y para los no afiliados son del Gobierno Nacional.

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

2. Fondo Nacional de Vivienda –FONVIVIENDA

Atiende los requerimientos de subsidio de la población que no está vinculada al sistema laboral formal. Está encargado de la administración general del subsidio de VIS y del proceso de divulgación, recepción y verificación de solicitudes, precalificación de las postulaciones y el seguimiento y verificación de la documentación presentada por la población no vinculada al sistema laboral formal.

3. Banco Agrario

Atiende las demandas de subsidios para vivienda rural con los recursos transferidos por el Gobierno Nacional.

4. Caja Promotora de Vivienda Militar (CPVM)

Esta entidad se fundó en 1947 para promover la adquisición de vivienda para los miembros de las Fuerzas Militares. Su capital está formado principalmente por el ahorro obligatorio que aportan periódicamente los miembros de las Fuerzas Armadas y los empleados civiles de la caja, lo que le permite otorgar de forma directa los subsidios de VIS.

Formas de subsidio para vivienda

1. En dinero. Es el aporte económico asignado a cada familia favorecida con el subsidio, para cubrir un porcentaje importante el valor total de la Vivienda de Interés Social.

2. En especie. Pueden asumir varias modalidades como los subsidios representados en lotes, la financiación de la instalación de servicios públicos, la prestación de asesorías especializadas, etc. El subsidio en lotes, es una de las modalidades mas aprovechada por las OPV que están interesadas en adelantar proyectos de vivienda por la vía de la autogestión.

Valor del subsidio para VIS

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

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

Vigencia del Subsidio de Vivienda

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