



SEGUNDA PARTE

LA POLITICA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y LOS ASENTAMIENTOS EN ZONAS DE RIESGO

En lo que se refiere a la reubicación y/o mejoramiento de viviendas ubicadas en zonas de riesgo, las acciones para el manejo y tratamiento de dicha situación se enmarcan dentro de la nueva política de vivienda de interés social definida por el Gobierno Nacional.

I. LA NUEVA POLITICA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

La Ley 3a. de 1.991 establece la nueva política de vivienda de interés social, cuyos aspectos más destacados son: la creación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana; la transformación del Instituto de Crédito Territorial en Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE); y el establecimiento del Subsidio Familiar de Vivienda.

A. EL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA

Es el conjunto de entidades públicas y privadas que cumplen funciones orientadas a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de vivienda de interés social, coordinadas por el Ministerio de Desarrollo Económico y que de acuerdo con el papel que cumplen, se agrupan en tres subsistemas:

- 1 De fomento y ejecución:** El INURBE, el Fondo Nacional del Ahorro, La Caja de Vivienda Militar, los municipios, las organizaciones no gubernamentales, las organizaciones populares de vivienda y las empresas privadas que fomentan, diseñan o ejecutan planes y programas de vivienda de interés social.
- 2 De asistencia técnica y promoción de la organización social:** el Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA), el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), el Centro Nacional de la Construcción (CENAC), la Escuela Superior de Administración Pública (ESAP), las Universidades, los Centros de Investigación o Consultoría Especializados y otras entidades que cumplan con la función de asistencia técnica y promoción de la organización social.



- 3 De financiación:** Corporaciones de Ahorro y Vivienda, la Financiera de Desarrollo Territorial (FINDETER), El Banco Central Hipotecario, la Caja Agraria y algunas Cajas de Compensación Familiar.

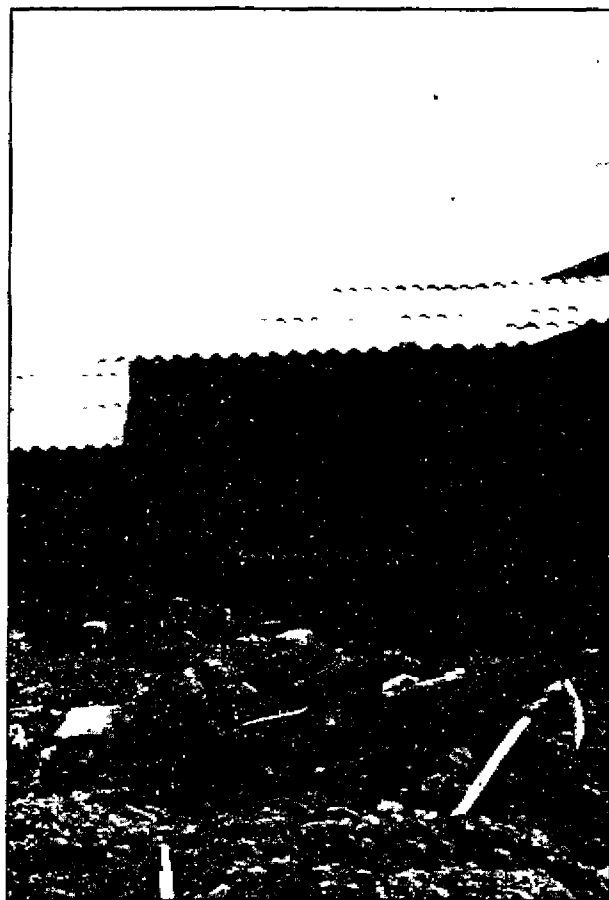
Este sistema de vivienda de interés social y reforma urbana tiene sus organismos locales y regionales: los Fondos de Vivienda Municipal y los Consejos departamentales de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana.

B. EL INURBE

El Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE) es el anterior Instituto de Crédito Territorial, que en virtud de la Ley 3a. de 1.991 se reformó, cambiando de nombre y de funciones.

El nuevo INURBE tiene como objetivo fomentar las soluciones de vivienda de interés social y promover la aplicación de la reforma urbana, prestando asistencia técnica a los municipios y a las organizaciones populares de vivienda y administrando los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda.

A diferencia del antiguo ICT, el INURBE no realiza actividades de construcción de vivienda, ni entrega créditos hipotecarios individuales, ni aprueba planos urbanísticos o arquitectónicos de los programas o proyectos que aspiren al subsidio.



C. LA CAJA AGRARIA

Por designación del Gobierno Nacional, la Caja Agraria es el organismo encargado de la dirección y coordinación de los programas de vivienda de interés social en zonas rurales, definidas éstas como los municipios de población inferior a 15.000 habitantes (incluyendo sus áreas urbanas) y las áreas rurales de las poblaciones superiores a 15.000 habitantes.



D. EL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

El Subsidio Familiar de Vivienda es un aporte estatal, de máximo 15 salarios mínimos mensuales legales, entregado a un hogar en dinero o en especie, por una sola vez y sin cargo de restitución, con el fin de colaborarle en la adquisición de una solución de vivienda de interés social.

El subsidio está dirigido a aquellos hogares de bajos ingresos (corresponden como máximo hasta cuatro [4] salarios mínimos mensuales legales) que realicen un esfuerzo para adquirir una vivienda o mejorar las condiciones de la que habitan, y que carecen de recursos necesarios para ello.

Puede accederse al Subsidio Familiar de Vivienda a través de programas individuales o colectivos, cumpliendo con las siguientes condiciones:

- Que el programa individual (presentado por constructores privados) o colectivo (presentado por municipios, fondos de vivienda municipales, asociaciones populares de vivienda u otras asociaciones o entidades autorizadas) sea **DECLARADO ELEGIBLE** por el INURBE o por la Caja Agraria.
- Que la familia tenga un aporte previo en dinero (ahorros o cesantías), terreno, materiales, y/o mano de obra equivalente al menos al 5% del valor de la solución de vivienda escogida.
- Que el valor de la vivienda nueva o mejorada no supere el valor de la vivienda de interés social definida en la ley de reforma urbana (135 salarios mínimos mensuales en poblaciones de más de 500.000 habitantes; 100 salarios mínimos en poblaciones con menos de 100.000 habitantes).
- Que en el caso de aspirar al subsidio de vivienda nueva, ninguno de los miembros del hogar sea propietario de una vivienda.
- Que la solución de vivienda no se encuentre en zona de riesgo, cuando se trate de vivienda nueva, o que el mejoramiento propuesto, si se encuentra la vivienda en zona de riesgo, permita eliminar o mitigar el riesgo. *EL INURBE Y LA CAJA AGRARIA PODRAN SOLICITAR CERTIFICACION DE AUTORIDAD COMPETENTE (ADMINISTRACION MUNICIPAL, COMITES DE EMERGENCIA), EN EL SENTIDO DE QUE EL TERRENO DONDE SE REALIZA UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL NO SE ENCUENTRA EN ZONA DE RIESGO.*



El **ORDEN DE ADJUDICACION** del subsidio se establece, en el caso de los programas colectivos o asociativos, de acuerdo con la **MENOR DEPENDENCIA DE CREDITO COMPLEMENTARIO** que se requiera para adelantar el proyecto.

La **ENTREGA** del subsidio familiar de vivienda se hace, a petición expresa del beneficiario, una vez se acredite ante la entidad otorgante la **EJECUCION DE LA SOLUCION DE VIVIENDA PROPUESTA**,

Cuando el subsidio ha sido otorgado a través de procedimientos colectivos, **Y PARA FACILITAR LA EJECUCION DEL PROGRAMA**, el INURBE podrá otorgar a través de intermediarios financieros un **CREDITO "PUENTE"** a la entidad que adelanta el programa. La cuantía de dicho crédito no puede ser superior a la suma total de subsidios aprobados para el programa en cuestión y el plazo máximo es de dieciocho (18) meses. **PARA EL OTORGAMIENTO DE ESTOS CREDITOS LA GERENCIA GENERAL DEL INURBE DEBE ELABORAR UN REGLAMENTO OPERATIVO.**



II. LA POLITICA DE VIVIENDA Y LOS ASENTAMIENTOS EN ZONAS DE RIESGO

La nueva política de vivienda de interés social contempla, para los asentamientos ubicados en zonas de riesgo, un tratamiento preferencial de acceso al subsidio; igualmente contempla para el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y, en especial para el INURBE y la Caja Agraria una responsabilidad importante en el impulso y desarrollo de una política preventiva en los asentamientos humanos.

A. TRATAMIENTO PREFERENCIAL

Este tratamiento preferencial se expresa en el Acuerdo 15 de la Junta Directiva del INURBE, del 29 de junio de 1.991, donde se señala que en los procedimientos colectivos de acceso al subsidio y frente a situaciones de igualdad en el orden de adjudicación, se **preferirán los programas de soluciones de vivienda para reubicación y/o mejoramiento de asentamientos ubicados en zonas de riesgo**, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Que el asentamiento objeto del proyecto esté **identificado en el inventario municipal de zonas de riesgo**.
- Que el asentamiento en cuestión se hubiere **constituído con anterioridad a la vigencia de la Ley 3a. (15 de enero de 1.991)**.
- Que en el caso de proyectos de mejoramiento, la acción subsidiada conduzca a la eliminación o mitigación del riesgo.



B. RESPONSABILIDAD EN LA PREVENCIÓN

Al Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana y, en especial al INURBE y a la Caja Agraria corresponden una serie de responsabilidades en materia preventiva:

- La promoción y apoyo, en el marco del impulso a la aplicación de la reforma urbana, de los inventarios municipales de zonas de riesgo.



- La promoción, desarrollo y asistencia técnica a los municipios para la preparación de proyectos de reubicación y/o mejoramiento de asentamientos en zonas de riesgo.
- En el marco de sus funciones de investigación y desarrollo de metodologías y tecnologías apropiadas para la ejecución de programas de vivienda de interés social, desarrollar aquellas actividades tendientes a solucionar problemas de riesgo y a utilizar técnicas constructivas apropiadas de acuerdo con las condiciones de riesgo que presenten.

III. PRESENTACION DE PROYECTOS DE REUBICACION O MEJORAMIENTO DE ASENTAMIENTOS EN ZONAS DE RIESGO

Para la presentación de proyectos de reubicación o mejoramiento de asentamientos en zonas de riesgo deben tenerse en cuenta los siguientes elementos principales:

- 1** El asentamiento objeto del proyecto debe estar identificado en el inventario municipal de zonas de riesgo. **SI EL MUNICIPIO NO CUENTA CON DICHO INVENTARIO, EL PROYECTO NO PODRA SER CONSIDERADO COMO PRIORITARIO.**
- 2** El asentamiento en cuestión debe haberse constituido antes del 15 de enero de 1.991. **OCUPACIONES O INVASIONES DE ZONAS DE RIESGO, POSTERIORES A ESTA FECHA, NO TENDRAN DERECHO AL TRATAMIENTO PREFERENCIAL Y COMPROMETEN LA RESPONSABILIDAD LEGAL DE LAS AUTORIDADES QUE LO PERMITAN.**
- 3** El proyecto debe ser en general asociativo o colectivo, presentado por un municipio, un fondo de vivienda municipal, un comité local de emergencias u otro organismo, asociación o entidad autorizada para presentar este tipo de proyecto. **SE RECOMIENDA, CUALQUIERA QUE SEA LA ENTIDAD QUE PRESENTE EL PROYECTO DE REUBICACION O MEJORAMIENTO, QUE ESTE CUENTE CON EL AVAL Y LA PARTICIPACION DEL COMITE LOCAL DE EMERGENCIAS RESPECTIVO.**



-
- 4** En caso de un proyecto de reubicación de vivienda, este debe ir acompañado por la propuesta de **MANEJO Y TRATAMIENTO DE LAS ZONAS DESALOJADAS Y POR EL COMPROMISO MUNICIPAL PARA REALIZAR LA PROPUESTA.**
- 5** En caso de programas de mejoramiento, el proyecto debe señalar cómo y en qué medida la acción propuesta **PERMITE ELIMINAR O MITIGAR EL RIESGO.**
- 6** El proyecto debe cumplir con los requisitos para ser **ELEGIBLE** y presentar la documentación que se exige para cualquier proyecto de vivienda de interés social. Esta documentación es la siguiente:
- a** Formulario único de inscripción para planes o programas de vivienda de interés social, debidamente diligenciado, en el cual debe consignarse la siguiente información:
 - **Datos del oferente** (responsable del programa).
 - **Información sobre el programa** (nombre, departamento, ciudad, ubicación, licencia de construcción, disponibilidad de servicios).
 - **Tipo y modalidad del programa** (tipo de solución, valor, área del lote por vivienda, área construída por vivienda).
 - **Aportes** (de las familias, del municipio y/o departamento, otros).
 - b** Fotocopias autenticadas de:
 - Licencia o permiso de construcción.
 - Certificaciones de disponibilidad de servicios.
 - Resolución o permiso de ventas, o permiso de **autoconstrucción**.
 - Certificado de constitución y representación legal.
 - Personería Jurídica.
 - c** Copias heliográficas de:
 - Planos aprobados de diseños arquitectónicos.
 - Planos de diseños urbanísticos.
 - En el caso de **MEJORAMIENTOS**, presupuesto de obra de cada uno de ellos.
-



-
- d** Formularios de postulantes al programa.
- 7** Los beneficiarios deben cumplir igualmente con los requisitos exigibles y presentar la documentación respectiva. Esta documentación es la siguiente:
- a** Formulario único de inscripción para postulantes al subsidio familiar de vivienda, debidamente diligenciado, en el cual debe consignarse la siguiente información:
- Datos del primer solicitante (nombre, dirección, cédula de ciudadanía, dirección, teléfono, etc.).
 - Datos del segundo solicitante (los mismos).
 - Descripción del hogar (las personas que vivirán en el hogar).
 - Descripción del programa solicitado.
 - Aportes que ofrece el hogar.
- b** Cuando los aportes son en dinero, certificado de ahorro o cesantías.
- c** Fotocopia de las cédulas de ciudadanía de los miembros del hogar mayores de 18 años.
- 8** El proyecto debe ser presentado al INURBE, cuando se trate de zonas urbanas de poblaciones con más de 15.000 habitantes, o a la CAJA AGRARIA, cuando el proyecto esté ubicado en zonas rurales de cualquier municipio o en las zonas urbanas de los municipios que cuentan con menos de 15.000 habitantes.
- 9** Para la formulación y desarrollo de los proyectos de vivienda la administración municipal y las organizaciones populares de vivienda pueden contar con el aporte y asesoría técnica que brindan instituciones u organismos, tanto públicos como privados, presentes en su territorio o con responsabilidades sobre el tema. Canalizar estos aportes y apoyo técnico obliga a desarrollar una gestión institucional que permita:
- a** Identificar las necesidades de asesoría para la formulación y desarrollo de los proyectos.
- b** Identificar posibles aportantes a los mismos.
- c** Coordinar con las diversas entidades que participan.
-



10 Entre las entidades u organizaciones que pueden prestar estos servicios cabe mencionar:

- A nivel municipal, los Fondos de Vivienda Municipal, las Oficinas de Planeación, las oficinas de la Caja Agraria, las organizaciones no gubernamentales que impulsan programas de vivienda, los comités locales de emergencia y las entidades que componen estos últimos.
- A nivel regional, papel fundamental les corresponde a las regionales del INURBE y de la Caja Agraria, a los Comités Regionales de Emergencia, en especial a sus comités técnicos, a los Consejos Departamentales de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana y a las regionales de la Financiera de Desarrollo Territorial.
- A nivel nacional, las entidades pertenecientes tanto al Sistema Nacional de Prevención de Desastres, a través de su Comité de Asentamientos en Zonas de Riesgo, como al Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social. Igualmente, las organizaciones no gubernamentales y federaciones de vivienda popular.

Si desea mayor información solicítela a:

- Comités Regionales de Emergencia
- Seccionales INURBE

REPUBLICA DE COLOMBIA

- Oficina Nacional para la Prevención y Atención de Desastres - ONAD -
Calle 7 No. 6-54 Piso 3 Tel. 283 49 66
- Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana - INURBE -
Kr. 13 No. 18 - 51 Ofc. 704
SANTA FE DE BOGOTA, D.C.
1a. Edición: 10.000 ejemplares

MEMORANDOS PUBLICADOS

.....

- 1** Rellenos Sanitarios Manuales
- 2** Soluciones para tener agua potable
- 3** Tratamientos de aguas negras
- 4** Asentamientos Humanos

