

**ACUERDO No. 010**  
( Febrero 8 de 2006 )

“Por medio del cual se adopta la Política Pública de Vivienda de Interés Social en el Municipio de Envigado”.

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE ENVIGADO**, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en los artículos 51 y 313 de la Constitución Nacional y las leyes 9 de 1989, 3 de 1991, 136 de 1994, 388 de 1997, 546 de 1999, 812 de 2003, decreto 975 de 2004, Ordenanza 034 de 2001, acuerdos municipales 015 de 2000, 016 de 2004 artículo 35, 020 de 2005 y los decretos municipales 156 y 157 de 2005.

**ACUERDA:**

**Artículo primero.**- Adóptese en el Municipio de Envigado la Política Pública de Vivienda de Interés Social, la cual orientará la producción de Vivienda de Interés Social y direccionará los planes, proyectos y programas que sobre la misma, la Administración Municipal facilite a la comunidad envigadeña; cuyos criterios y contenidos se sustentan en el anexo adjunto, el cual hace parte integral del presente acto.

**1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE LA POLÍTICA PUBLICA DE VIVIENDA**

Para los efectos de este documento se tomara la **POLÍTICA PUBLICA** de la misma manera que es concebida por el Gobierno Nacional, es decir como medida adoptada, ante un sector social o geográfico, con el fin de atender un desajuste en un sector particular y generar un cambio o transformación en relación al Estado o a un conjunto de la sociedad. La política publica es una construcción deliberada y subjetiva ya que depende de la vision que se tenga de la realidad. Se debe identificar y comprender el problema para buscar las posibles soluciones. Debe de contener los siguientes elementos:

**Los objetivos:** se plantean de acuerdo a un abanico amplio de problemas, ante los cuales el Estado requiere hacer juicios o elecciones, dependiendo de los valores sociales y particulares asociados a ellos.

**Marco general de acción:** es el conjunto de medidas explícitas o implícitas que

implican un marco amplio, para poder sustentar las decisiones que se tomen en torno a un problema.

**Decisiones:** hacen referencia a las medidas y los recursos en la que se fundamentan las decisiones que se tomen en torno a la Política Pública.

**Actores:** son los afectados o beneficiados con la Política Pública.

En el proceso para la formulación de Políticas Públicas, durante la identificación de problemas, se debe tener en cuenta que éstos deben ser de carácter público, es decir percibidos y sentidos por los diferentes sectores de la comunidad.

Los problemas se deben clasificar de acuerdo a la representación de intereses; esta representación se hace ante diferentes organizaciones o gremios existentes en la sociedad, convirtiéndose en un solo lenguaje político. Una vez identificadas las situaciones problemáticas deben ser sometidos a debates públicos dentro de agendas específicas, con el fin de que haya consenso en el momento de darle un perfil y de buscar soluciones que beneficien en general a toda la comunidad.

La estructuración de una Política Pública debe producir transformaciones, para que pueda considerarse eficaz y efectiva. Los criterios de evaluación sobre la transformación de las problemáticas, se hace con base a las metas del Plan de Desarrollo. Posterior a esta evaluación se realiza un análisis global del proceso y se realiza la debida reformulación o ajustes, según las observaciones realizadas a la política.

Es necesario tener en cuenta al plantear la formulación de Políticas Públicas <sup>1</sup>, que el Estado debe procurar una visión sistémica de la familia, es decir, las propuestas sociales no deben enfocarse sólo en programas individuales, sino que puede optimizar y ser mucho más efectiva si logra dirigirse y apoyar la vida familiar y su entorno cotidiano, dándole un mejor uso a la inversión de recursos; pues

---

<sup>1</sup> KALUF, Cecilia y AMURAS Marta, Regreso a casa, La familia y las políticas públicas. Bogotá: UNICEF, Santillana, 1998.p. 251.

muchos de los problemas que se evidencian tienen su raíz al interior de la familia, es allí entonces, donde puede ser más efectiva la intervención.

## 2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE VIVIENDA.

Es innegable el alto interés que representa para las personas y para el grupo familiar, el poder acceder a un espacio mínimo, decente y digno para vivir; es por eso que desde la Constitución Política Colombiana, se establece esto como una prioridad y como uno de los principios fundamentales para lograr equidad y dignidad en todas las personas.

Aproximadamente la tercera parte de la población colombiana, según Lucero ZAMUDIO y Norma RUBIANO<sup>2</sup>, aún carece de condiciones adecuadas en sus viviendas. En la mayoría de las ciudades hay un deterioro en el espacio público, tanto en superficie como en calidad del mismo, afectando la socialización de las personas, su movilidad y accesibilidad; en familias de bajos recursos hay un alto índice de hacinamiento; pues aunque disminuye el número de hijos, aumenta el de allegados, causado por los procesos de movilidad, aspecto que no es denotado en su magnitud en las cifras estadísticas por la alta rotación; pero todo esto afecta de manera relevante la cotidianidad del grupo familiar.

Aún así los márgenes que muestra el DANE, Departamento Nacional de Estadística<sup>3</sup> son alarmantes, en el 52% de los Departamentos, más del 50% de la población no tiene las necesidades básicas cubiertas, cifra que da voz de alerta y donde más allá de llamar a la solidaridad, se hace necesaria la responsabilidad social frente a la situación de pobreza, ya que esta problemática agregada a situaciones como el desplazamiento, posibilidades de riesgos naturales, violencia social y familiar, falta de oportunidades educativas, desequilibrio económico, dificultades para acceder a servicios de salud y educación o tener una vivienda digna, entre otros, arroja cifras desconsoladoras, ante lo cual el Estado debe generar estrategias de intervención de manera prioritaria.

---

<sup>2</sup> ZAMUDIO, Lucero, RUBIANO, Norma, La situación de la Familia En reflexiones para la intervención en la problemática familiar. Consejería Presidencial para la política social PNUD. Santafé de Bogotá. Colombia 1995

<sup>3</sup> COLOMBIA, DEPARTAMENTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, DANE, Información estadística [online] última actualización Agosto 24 de 2005 Bogotá D.C., [dane@dane.gov.co](mailto:dane@dane.gov.co) available from Internet [http://www.dane.gov.co/inf\\_est/nbi/NBI.xls](http://www.dane.gov.co/inf_est/nbi/NBI.xls)

A manera de ejemplo se citan algunos datos que dan muestra de lo mencionado: Sólo el 52.3% de las personas en Colombia poseen vivienda propia, el 38.8% pagan arriendo, el 10% viven en usufructo ajeno<sup>4</sup>, el 20% de los hogares tienen la percepción de que la ubicación de sus viviendas se encuentran en zonas de alto riesgo y el 87% de la población colombiana se considera “pobre”.

Debido a esto, el Estado es consciente de la alta responsabilidad que posee y buscando subsanar la inequidad y la desprotección, desde 1918 ha expedido diferentes leyes para favorecer la situación habitacional. De igual manera, mediante la ley 812 de 2003<sup>5</sup>, que aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2003 -2006, “*Hacia un Estado Comunitario*” determinó impulsar la vivienda y la construcción, centrando estrategias primordiales, así:

*“Para los grupos de menores ingresos, se ampliará la cobertura de los Subsidios Familiares de Vivienda (SFV). En total se buscará financiar 400 mil nuevas unidades de Vivienda de Interés Social (VIS), de las cuales 340.000 unidades corresponderán a programas de vivienda nueva y mejoramiento integral. Se desarrollarán políticas de financiación alternativa de Vivienda de Interés Social, orientadas a la diversificación de instrumentos y mecanismos que consulten las dinámicas de la economía informal”.*

Desde allí se propone la necesidad de garantizar la transparencia y efectividad, buscando una distribución equitativa de los recursos estatales orientados a la población, especialmente a aquella con menores ingresos y mayores condiciones de vulnerabilidad y fragilidad. Se visiona una población de propietarios y se plantea el subsidio familiar de interés social como un instrumento que puede facilitar.

En la actualidad, el Gobierno Nacional ha desarrollado proyectos de urbanización a gran escala de terrenos dedicados a la construcción de Viviendas de Interés Social, con el apoyo de los Gobiernos Regionales, las Cajas de Compensación Familiar y la Industria Privada, propiciando el desarrollo de programas

---

<sup>4</sup> Ibid.: p. <http://www.dane.gov.co/consultas/consultas.htm>

<sup>5</sup> COLOMBIA, GOBIERNO NACIONAL. Ley 812 de 2003 Por la cual se aprueba el plan nacional de Desarrollo, Bogotá: s.n.,2003

sociales. Las alianzas estratégicas permiten multiplicar los esfuerzos y recursos destinados para este fin <sup>6</sup> .

A nivel Departamental, la Secretaría de Desarrollo de la Comunidad, instancia encargada de velar por el avance del aspecto urbano, expresa la necesidad de instaurar estas políticas de manera local, ya que es el Municipio donde se deben hacer efectivos los propósitos habitacionales antes mencionados, propiciando los ambientes necesarios para lograrlo y de lo cual se debe dar cuenta desde el mismo plan de Gobierno Municipal.

Los municipios poseen el apoyo de entidades del orden Departamental encargadas de la promoción, asesoría, capacitación y adopción de metodologías, que posibiliten los procesos de autogestión, en materia de Vivienda de Interés Social. En Antioquia el responsable de dicho proceso, es la Empresa de Vivienda de Antioquia “VIVA”, creada en la Asamblea Departamental mediante ordenanza 034 del 28 de diciembre de 2001<sup>7</sup>, haciendo parte del Plan de Desarrollo Gubernamental. Para esta organización el principal compromiso es reducir en forma significativa el déficit de vivienda en el departamento, que en Colombia es el más alto; pues existen más de 150 mil familias sin vivienda y más de 200 mil que necesitan mejoramiento. Además, es necesario aumentar la participación comunitaria de manera que se hagan auto-gestores de la solución, para los problemas habitacionales.

El Municipio de Envigado, ubicado en el sur del Valle de Aburrá, cuenta con un promedio de 158.651 habitantes, de los cuales, según el censo municipal de 2002<sup>8</sup>, el 2.1% se ubican en estrato 1; el 23.9 % en estrato 2; el 43.3 % en el 3; el 17.6 % en el 4; el 11.4 % en el 5, y el 1.4 % en el estrato 6.

---

<sup>6</sup> VALDIVIESO, Alonso, Conferencia sobre asentamientos humanos. En: Congreso de las Naciones Unidas. (2001: Nueva York), [Declaración de Estambul y Programa de Hábitat](#), Nueva York, Junio de 2001.

<sup>7</sup> ANTIOQUIA. ASAMBLEA DEPARTAMENTAL, ordenanza 034 del 28 de diciembre de 2001, [online] s.n.,2001 available from Internet <http://www.gobant.gov.co/viva/index.htm>

<sup>8</sup> ENVIGADO. SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y VALORIZACIÓN, Censo poblacional del Municipio de Envigado 2002.

Con base en estos datos el Municipio de Envigado, hizo parte de una investigación sobre “Demanda de Vivienda en el Valle de Aburrá”<sup>9</sup>, ejecutada por la Universidad de Medellín en el año 2004. En este estudio se plantea que del total de la demanda potencial de familias envigadeñas, que equivale a 45.599 familias, el 15% planea o manifiesta deseos de adquirir vivienda, lo que equivale a 7.007 familias. Analizado por estratos, se observa que en el estrato 3 se encuentra el 62% de las familias que manifiestan este interés.

Según la investigación, dentro de este grupo de familias existe un grupo de hogares con demanda efectiva, es decir, aquellas que planean comprar vivienda y tienen una capacidad mínima de pago; pero su capacidad económica para pagar la cuota inicial y mensual, no les permite comprar la vivienda deseada.

En Envigado del total de 7.007 familias, que según el estudio planea comprar vivienda, 5.528 se constituyen en demanda efectiva, es decir inmediata; las 1,306 restantes cumplen en su totalidad con la capacidad mínima de ahorro, haciéndolos potencialmente compradores de vivienda a largo plazo o en familias que deberán buscar una solución de menor valor a la deseada.

Las principales características de esta demanda son:

- Familias pertenecientes a los estratos 2 y 3, integradas por padres con hijos.
- Los ingresos son superiores al salario mínimo y oscilan entre \$500.000 y \$1.200.000.
- El perfil laboral de los jefes de hogar, en su mayoría son obreros y técnicos.
- El motivo por el cual no han adquirido vivienda son las cuotas iniciales altas.
- La principal motivación para adquirir vivienda es dejar de pagar arriendo y poder invertir estos recursos en el mejoramiento de la calidad de vida del hogar.
- Prevalece la tendencia de querer comprar vivienda en Envigado, lugar donde tienen sus arraigos familiares y culturales.

---

<sup>9</sup> MORALES LONDOÑO, Marcela, TAMAYO VASQUEZ, León Gonzalo. Demanda de Vivienda en el Valle de Aburra, Medellín 2004, 199 p. Trabajo de investigación. Universidad de Medellín, Camacol. ISBN:958-33-6364-2

- Se muestra aceptación por sacrificar acabados y área de vivienda, con tal de lograr una reducción del precio final de la vivienda.

Enmarcados dentro de este panorama, son imprescindibles obras que tengan un alcance relevante. Frente a ésto la Administración Municipal tiene la responsabilidad de implementar estrategias concretas, para garantizar la posibilidad de sobrepasar las dificultades habitacionales de manera equitativa, con parámetros conocidos por las partes involucradas en el proceso y con una mirada clara de la situación económica de cada hogar. De igual manera a través de estrategias adecuadamente definidas, como lo es una Política Pública de Vivienda, es posible subsanar aspectos como la distribución injusta y desigual en los beneficios de vivienda, y lograr el cumplimiento y la efectividad de líneas de acción en favor de la población con menores recursos económicos.

Además, de lo anterior la construcción de una Política Pública puede dar paso a que futuras Administraciones, consideren la inclusión de soluciones de vivienda en sus planes y proyectos, ampliando con ello la oferta de vivienda y el número de personas favorecidas.

A partir del anterior análisis, se identifica que el Municipio de Envigado posee la necesidad de enfatizar en la planeación del desarrollo urbano y rural, generando un crecimiento urbanístico ordenado, que a su vez se revierta en el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes. Por lo tanto, el interés de la Administración Municipal de Envigado, es volver su mirada hacia la población pobre, donde se encuentra una gran demanda no satisfecha; es así como en el Plan de Desarrollo 2005 – 2007 “**ENTRE TODOS, CON EQUIDAD Y CON SENTIDO HUMANO**”<sup>10</sup> y en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), artículos 131 y 132, se enmarcan los propósitos relacionados con el aspecto de vivienda a nivel municipal, objeto que justifica la presente política.

---

<sup>10</sup> ENVIGADO PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2005 – 2007, “Entre todos, con Equidad y con Sentido Humano”.

### 3. SUSTENTACIÓN TEÓRICA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA.

#### 3.1 FAMILIA, VIVIENDA Y URBANISMO.

El eje fundamental en la sociedad es la familia, entidad definida (11) como núcleo de amor, unidad fundamental de convivencia, primer y más importante ente socializador. Es el grupo que brinda sentimientos de protección y de pertenencia, elementos necesarios que ayudan a desarrollar un discernimiento responsable y una escala de valores necesarios en el ser humano, para lograr afrontar los acontecimientos de la vida y encontrar satisfacción en las acciones allí realizadas.

En la familia se brindan sentimientos de felicidad, libertad, afecto y estabilidad emocional; es en ella donde se busca la satisfacción de las necesidades de desarrollo personal y es el lugar donde se reproduce la cultura. Asimismo, en la familia se transmiten las costumbres y los estilos de vida, es el lugar donde se aprende a vivir; por ésto, es en esta esfera, donde se recomienda realizar intervenciones para lograr rupturas de círculos de pobreza<sup>12</sup> .

La familia en la actualidad afronta cambios en su estructura. La expansión de la vida urbana por un lado ha aumentado el número de familias nucleares, disminuyendo las de tipo extenso, reduciéndose con ello la red de apoyo material y emocional e incrementando el sentimiento de indefinición y las carencias afectivas; por otra parte se ha incrementado los factores de stress y de frustración por las altas exigencias competitivas.

Los individuos pasan cada vez más tiempo por fuera de sus familias, representando diferentes roles y enfrentándose de manera individual a demandas de tiempo y de responsabilidades, en ocasiones valoradas por encima de las adquiridas al interior de sus familias. La economía ha afectado también las formas de vida familiar, pues cada vez son más las mujeres que deben afrontar esta responsabilidad incidiendo principalmente en la crianza de los niños, aumentando de igual forma la necesidad de afecto.

---

<sup>11</sup> KALUF, Cecilia y AMURAS Marta, Op.cit p 13

<sup>12</sup> Ibíd.: p. 17

Es indiscutible entonces la necesidad de la presencia del Estado, para tratar de mejorar la calidad de vida al interior de las familias, teniendo en cuenta que aunque hay aspectos en los que no podrá intervenir como son la creación del afecto y la solidaridad, siempre habrá otras formas de incorporarse que pueden llegar a ser muy efectivas relacionadas con aspectos materiales o en el sector educativo, perímetros en los que sí tiene un amplio campo de acción.

En general para las familias, la vivienda hace parte de las necesidades básicas que debe cubrir, está signfica desde la protección y el abrigo, hasta la estabilidad, consolidación y organización de la familia, ya que brinda la posibilidad de funcionalidad bajo unas mismas reglas que la unifican, y aunque en la cultura occidental, puede ser tomada como una simple "máquina para vivir"<sup>13</sup>, un objeto, una barrera protectora de la individualidad frente a las inclemencias de la naturaleza. Para los pobladores latinoamericanos aún no deja de tener vigencia antiguas creencias indígenas y hasta románticas en donde la casa era imaginada como un "ámbito vivo" y sagrado, integrado al medio ambiente. Enfoque hoy considerado "muy moderno" pues logra ennoblecer el hecho humano de habitar. La calidad de la vivienda, sus condiciones materiales y sanitarias, su diseño, la falta de espacios adecuados y de privacidad suele ser con frecuencia motivos de conflictos. Estudios han demostrado que existe una relación estrecha entre el espacio físico habitado y la violencia familiar<sup>14</sup>.

Por otra parte las condiciones del entorno, así como la seguridad y el equipamiento de los barrios, se han transformado en factores críticos para las familias; estos son elementos que también inciden directamente en el desarrollo y la condición de vida de éstas.

Se dice que las ciudades se constituyen como un compendio histórico<sup>15</sup>; muchas veces la construcción de estas no obedecen a planes estructurados, sino a otros patrones de urbanización como su geografía, la sociedad que lo habita y las

---

<sup>13</sup> FERNÁNDEZ DE LA GARZA, Mario, La vivienda, El concepto antiguo mas moderno, [online] última actualización 2005 available from Internet <http://www.tierramerica.org/ciudades/vivienda.shtml>

<sup>14</sup> KALUF, Cecilia y AMURAS Marta Op.cit 162

<sup>15</sup> FRIAS, Victor González, La ciudad Como espacio textual, [online] Sitio Web desarrollado por ©NUMCERO-multimedia - 2002 [webmaster] Chile. available from Internet

actividades económicas y más recientemente las nuevas condiciones tecnológicas y de organización social.

Las ciudades de principios de este siglo, surgen dentro de un período de cambio marcado por la evolución ecológica y técnica, inmersas en un proceso de cambios cada vez más rápidos, en donde se observan efectos negativos causados por la contaminación, el trastorno de las redes viales, la falta de regularización del transporte y de los espacios disponibles, así como el aumento demográfico; deshumanizándola de manera progresiva<sup>16</sup>. La población pobre por los altos costos de las viviendas deben alejarse a vivir en las periferias de las mismas, en espacios reducidos y de baja calidad, lugares donde sólo van a dormir; pues el resto del día deben desplazarse a trabajar, aumentando el tráfico vehicular; la calle se vuelve un lugar peligroso lleno de humo y ruido; lugar antes de encuentro y relación social, ahora de nadie, sólo usada para transitar lo más rápido posible; ésto sumado al poco tiempo que les queda a las personas, da como resultado la pérdida de la vida vecinal y con ello el aislamiento dentro de las viviendas.

Esta transformación con la relación espacio público y privado, conlleva también a un cambio en las costumbres y en la forma de vida de las familias; pues se privan cada vez más de un elemento importante para su desarrollo como es la socialización, abocando sentimientos de profunda soledad.

Con esta percepción actual de la vivienda y sus alrededores como un todo integral, se evidencia la necesidad de la reorganización de proyectos y representaciones conceptuales y tecnológicos en los cuales deben apoyarse nuevas bases de diseño, construcción y gestión de la casa como hábitat familiar, donde se observe clara muestra de respuesta a la necesidad de reconstruir espacios donde exista mayores posibilidades de acceso y de sociabilidad, logrando como resultado mejorar la calidad ambiental y familiar.

---

<sup>16</sup> ROMAN RIVAS, Marta. La reconstrucción del espacio cotidiano, [online] Edición del 10 3 2004 Santander (España), junio 1995 available from Internet <http://habitat.aq.upm.es/select-sost/ad3.html>

### 3.2 VIVIENDA Y LEGISLACIÓN.

Con el fin de promover programas de Vivienda de Interés Social, el Gobierno Nacional ha propuesto leyes y decretos que reglamentan el tema y abren paso, para que las personas de menores recursos económicos puedan acceder a subsidios para compra de vivienda nueva, construcción en lotes o terrazas, o mejoramiento de la vivienda, en caso de ya poseerla. Esta legislación es el punto de partida para que los departamentos y los municipios planteen su propia normatividad; en el caso de Antioquia a través de la Empresa de Vivienda de Antioquia “VIVA” y en el Municipio de Envigado, se propone la implementación de los programas de vivienda a partir de una Política Pública, aspecto que se pretende lograr mediante el presente trabajo.

La Política Pública de Vivienda de Interés Social del Gobierno Departamental, la rige la Empresa de Vivienda de Antioquia “VIVA”, creada y determinada legalmente por la **ordenanza 034 del 28 de diciembre de 2001**<sup>17</sup>. Esta empresa es de carácter gubernamental y está encargada de promover e impulsar los programas relacionados con vivienda, infraestructura y equipamiento integral en desarrollo y renovación urbana. En los artículos 2 y 3 de dicha ordenanza se establecen los objetivos y las funciones de esta entidad; una de las estrategias planteadas por la empresa es unir esfuerzos con entidades públicas y privadas para promover proyectos integrales de hábitat.

#### 3.2.3 Marco Legal Municipal.

A nivel municipal la Vivienda de Interés Social, se enmarca en el Plan de Desarrollo, en el decreto 157 de 2005 de Subsidio de Mejoramiento de Vivienda, el decreto 156 de 2005 sobre Plan Lote y Terraza, en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el acuerdo 020 de 2005.

---

<sup>17</sup> ANTIOQUIA, ASAMBLEA DEPARTAMENTAL, Ordenanza 34, 28 de diciembre de 2001, Por la cual se crea la empresa de vivienda de Antioquia.

**El Plan de Desarrollo 2005 – 2007 del Municipio de Envigado** “Entre todos, con Equidad y con Sentido Humano”, plantea en la línea 5 – Planeación y Desarrollo Físico del territorio, en el componente 1 “Proyecto Colectivo de Ciudad” y el componente 5, lo relacionado con vivienda.

El componente 1 “Proyecto Colectivo de Ciudad” tiene como objetivos:

- Propiciar el desarrollo físico del territorio mediante la implementación de un modelo de ordenación territorial, que consulte las necesidades y aspiraciones de la comunidad y las potencialidades del mismo, y se convierta en un mecanismo para mejorar las condiciones de competitividad y productividad, preservar el patrimonio ambiental y cultural, mejorar la calidad de vida, la seguridad, la convivencia y la gobernabilidad.
- Definir de manera participativa un proyecto colectivo de ciudad para el Municipio de Envigado, que tenga en cuenta su inserción en el contexto regional, departamental y nacional.
- Fortalecer la capacidad que tiene la Administración Municipal sobre el suelo urbano, desarrollando las herramientas de planificación y de gestión del suelo, establecidas en la ley 388 de 1997, con el fin de captar los recursos necesarios para la implementación de las políticas y proyectos estratégicos de Vivienda de Interés Social, infraestructura vial y de servicios públicos, equipamientos colectivos, espacio público y protección del patrimonio ambiental y cultural.

El componente 5.” Vivienda”, tiene como objetivos:

- Garantizar el derecho a los envigadeños al acceso a una vivienda digna, promoviendo y propiciando condiciones para la implementación de planes de Vivienda de Interés Social, participando en el diseño de alternativas de financiación y acompañando la creación de formas asociativas para su ejecución.

- Generar condiciones a nivel local, articuladas a las políticas metropolitanas, departamentales y nacionales, que posibiliten el desarrollo de planes de Vivienda de Interés Social.
- Promover y participar en el diseño e implementación de alternativas, que mejoren las condiciones de acceso y tenencia de vivienda por parte de los hogares de menores ingresos, en concordancia con las metas establecidas en el Plan Municipal de Vivienda.

Para el cumplimiento de los anteriores objetivos, se acogen en el presente documento las acciones planteadas en el Plan de Desarrollo Municipal.

**Plan de Ordenamiento Territorial, capítulo 1, artículos 131 y 132, Vivienda de Interés Social:**

El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Envigado, se aprueba mediante acuerdo 015 de junio 30 de 2000, y tiene como objeto determinar las normas urbanísticas reguladoras del desarrollo físico-espacial del suelo urbano, de expansión urbana y rural del Municipio de Envigado y, en especial aspectos tales como zonificación, realización y control de obras.

**El decreto No. 141 del 15 de abril de 2002**, modificado por el decreto No. 156 de marzo de 7 de 2005, y que reglamenta el acuerdo municipal No. 061 de diciembre 10 de 2001, por el cual se crea el Plan Lotes y Terrazas y Legalización de Viviendas.

**El decreto No. 157 de marzo 7 de 2005**, por medio del cual se modifican y adicionan los decretos municipales No. 324 del 19 de diciembre de 1992 y el 032 de enero 19 de 1994 y se dictan otras disposiciones, los cuales hacen referencia al Subsidio de Mejoramiento de Vivienda para estratos 1,2 y 3.

**4. PRESENTACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA PARA EL MUNICIPIO DE ENVIGADO.**

Como se indicó anteriormente, la vivienda se constituye en una necesidad básica para la familia, y es el Estado el llamado a propiciar los medios para que las personas de menores recursos económicos, puedan acceder a una vivienda nueva o mejorar la ya existente. Para llevar a cabo lo anterior se hace necesario crear estrategias administrativas que abran paso a programas de vivienda; es por ésto que pasaremos a la presentación de la Política Pública de Vivienda para el Municipio de Envigado. Para cada programa se realizará un planteamiento de las líneas de acción frente al proceso de postulación, calificación, asignación, entrega y sostenibilidad de los mismos.

#### **4.1 OBJETIVO DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE ENVIGADO.**

Garantizar el derecho a las familias envigadeñas de menores recursos económicos, el acceso a una vivienda digna, promoviendo la participación en alternativas de solución al problema habitacional, a través de la Vivienda de Interés Social.

#### **4.2 CONCEPTOS BÁSICOS DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA.**

**AHORRO PREVIO:** El ahorro previo se constituye en un aporte parcial que deben poseer los aspirantes al beneficio de vivienda, con el fin de reunir los recursos necesarios para la adquisición de la Vivienda de Interés Social. Dicho ahorro previo es requisito para la obtención del subsidio familiar de vivienda, aunque su existencia en ningún caso implica para las entidades otorgantes la obligación de asignarlo.

**CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO:** Proceso por el cual el beneficiario del subsidio accede a una Vivienda de Interés Social, mediante la edificación de la misma en un sitio de su propiedad que puede ser un lote, una terraza o una cubierta de losa, debidamente legalizado y a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar postulante.

**ESFUERZO TERRITORIAL:** Es aquel en el que el Municipio o Departamento aporta recursos complementarios, para facilitar el acceso a una solución habitacional para las familias de más bajos ingresos.

Para acceder a la asignación de recursos de subsidio familiar de Vivienda de Interés Social, otorgado por FONVIVIENDA a través de la bolsa ordinaria, se debe hacer parte del concurso de esfuerzo territorial a nivel nacional. La postulación para dicho subsidio aplica para las familias independientes aspirantes a la adquisición de vivienda, que no estén afiliadas a cajas de compensación familiar, ya que éstos recibirán el subsidio otorgado por la respectiva caja de compensación a la que estén afiliados.

**GRUPO FAMILIAR:** Se entiende para este fin, como grupo familiar aquel hogar que esté conformado por los cónyuges, las uniones maritales de hecho y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional (ley 3ª. de 1991, decreto 975 de 2004 Art. 2).

Cuando el grupo familiar lo conformen sólo hermanos a quienes les falten sus padres o cuando lo conformen personas unidas por cualquier otro vínculo de parentesco establecido por la ley; el cabeza de familia, será el mayor de edad.

**LOTE URBANIZADO:** Se entiende por lote o terreno urbanizado, para cualquier modalidad de solución de vivienda, aquel que cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, vías de acceso y espacios públicos conforme al Plan de Ordenamiento del Municipio.

**MADRE CABEZA DE FAMILIA:** "Mujer cabeza de familia", según la ley 82/93 es quien siendo soltera o casada, tenga bajo su cargo, económica y socialmente, en forma permanente, hijos menores propios u otras personas incapaces o incapacitadas para trabajar, ya sea por ausencia permanente o incapacidad física, sensorial, síquica o moral del cónyuge o compañero permanente o deficiencia sustancial de ayuda de los demás miembros del núcleo familiar.

Esta condición y la cesación de la misma, desde el momento en que ocurra el respectivo evento, deberá ser declarada por la mujer cabeza de familia de bajos ingresos ante notario, expresando las circunstancias básicas de su caso y sin que por este concepto se causen emolumentos notariales a su cargo, (parágrafo art. 2 ley 82 de 1993).

**MEJORAMIENTO DE VIVIENDA:** El mejoramiento de vivienda es el resultado de acciones, que permiten a un grupo familiar superar una o varias de las carencias básicas de la vivienda, siempre y cuando se tenga licencia de construcción y se cumpla con la reglamentación del programa a nivel municipal, tales como:

- Deficiencias en saneamiento básico como cocina, unidad sanitaria, lavadero, iluminación y ventilación.
- 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 grupo familiar 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 Plan Lote y Terraza.

**MODALIDADES DEL AHORRO PREVIO:** Es la diversidad de formas por las cuales una familia puede ahorrar, para luego poder acceder al subsidio familiar de vivienda. El ahorro previo puede presentar las siguientes modalidades:

- Cuentas de ahorro programado para la vivienda.
- Aportes periódicos de ahorro.
- Cesantías
- Ahorro por inversión en lotes de terreno y avance de obra certificado por la autoridad municipal competente.

El ahorro previo, en la modalidad de cuentas de ahorro programado para la vivienda, se realizará en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Bancaria.

El ahorro previo, en la modalidad de aportes periódicos, se realizará en fondos comunes especiales, administrados por sociedades fiduciarias cuya finalidad específica sea que sus aportantes adquieran vivienda, en fondos mutuos de inversión vigilados por la Superintendencia de Valores, en las cooperativas financieras y en los fondos de empleados vigilados por la Superintendencia de Economía Solidaria.

El ahorro previo en cesantías estará representado en los depósitos efectuados en fondos públicos o privados de cesantías o en el Fondo Nacional de Ahorro. En este caso las cesantías, quedarán inmovilizadas desde la orden que en tal sentido imparta el postulante al subsidio a la entidad depositaria. En el caso de que éstas no hayan sido transferidas a la entidad especializada para su manejo, la institución o empresa donde se encuentren las cesantías, certificará su disponibilidad inmediata y el compromiso del interesado en ser beneficiario del subsidio familiar de vivienda, cumpliendo con lo establecido en el decreto 975 de 2004.

**MONTO DEL AHORRO PREVIO:** El monto del ahorro previo para vivienda nueva municipal de proyectos del Municipio, Asociaciones Comunitarias y Constructores Particulares, en el Municipio de Envigado, deberá ser como mínimo igual al quince por ciento (15%) del valor de la solución de vivienda a adquirir. Para el auxilio de materiales, se exigirá como mínimo la mano de obra, excepto casos de extrema pobreza certificada por el área social, según el decreto municipal 157 de 2005. Para el subsidio de Plan Lote y Terraza se exigirá según el decreto municipal 156 de 2005, aporte para la terminación de la vivienda representado en mano de obra, ahorros o préstamos.

**ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA:** Son aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro y tengan por objeto el desarrollo de programas de vivienda, para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria. Sus afiliados o asociados participan directamente, mediante aportes en dinero y trabajo comunitario, o en cualquiera

de las dos modalidades. Se entiende por sistemas de autogestión o participación comunitaria aquellos en los cuales el plan de construcción, adecuación o mejoramiento, se desarrolla con la participación de todos los afiliados, administrativa, técnica y financieramente. Estos sistemas pueden configurarse bajo las modalidades de autoconstrucción o construcción delegada (decreto 2381 de 1998). El Municipio de Envigado promoverá y acompañará la conformación de estas organizaciones, con el fin de propiciar mejores condiciones que permitan el acceso de las comunidades organizadas a los diferentes sistemas de financiación y de subsidio.

**PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL:** Se entiende como proyecto de vivienda social, un conjunto de actividades sociales, económicas, financieras, urbanísticas, administrativas y legales, que comprometen la participación de un grupo de familias y un oferente responsable del desarrollo técnico del proyecto, para aprovechar los recursos disponibles destinados a la solución de Vivienda de Interés Social. El proyecto habitacional debe estar conformado por soluciones de vivienda de un mismo tipo, ya sea de mejoramiento, de construcción o adquisición de vivienda nueva.

**RECURSOS COMPLEMENTARIOS AL SUBSIDIO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA:** Son los recursos del hogar postulante que sumados al subsidio, permiten darle viabilidad a la solución de vivienda. Estos recursos pueden estar representados en ahorro, en crédito aprobado por los otorgantes de crédito, o por los aportes económicos solidarios de los hogares, representados en dinero y/o en trabajo comunitario cuando a ello hubiere lugar; estos recursos también podrán estar representados en aportes efectuados por entidades del orden departamental o municipal.

**SOLUCIONES DE VIVIENDA:** Conjunto de operaciones que permite a un grupo familiar, acceder a una habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura.

**SOLUCIONES DE VIVIENDA SUBSIDIABLES:** El subsidio municipal de vivienda, podrá asignarse en procesos de construcción o de adquisición de vivienda nueva y de mejoramiento de vivienda, en suelo urbano o rural. Las soluciones de vivienda deben ser producto de proyectos de vivienda social, acorde con el Plan de Ordenamiento Territorial y coherente con los programas del Plan de Desarrollo Municipal.

**SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA:** El subsidio familiar de vivienda es un aporte estatal en dinero, que se otorga por una sola vez a grupos familiares en condiciones de vulnerabilidad social y económica, sin cargo de restitución por parte de éste, para contribuir con la adquisición, construcción o mejora de Vivienda de Interés Social, que permita la satisfacción de necesidades habitacionales en reconocimiento al derecho de una vivienda digna.

**VALOR DEL SUBSIDIO:** Los montos de los subsidios se estipulan de la siguiente forma:

**Vivienda nueva:** Para la vivienda nueva el Gobierno Nacional, determina el monto del subsidio, en función del tipo de vivienda a adquirir. La siguiente tabla estipula los montos de acuerdo a los lineamientos nacionales:

<b>Tipo de vivienda</b>	<b>Valor vivienda en smlmv (*)</b>	<b>Fondo Nacional de Vivienda</b>	<b>Cajas de compensación Familiar</b>
1	Hasta 40(1)	Hasta 21 smlmv	Hasta 21 smlmv
1	Hasta 50(2)	Hasta 21 smlmv	Hasta 21 smlmv
2	Superior a 40 y hasta 70(1)	Hasta 14 smlmv	Hasta 14 smlmv
2	Superior a 50 y hasta 70(2)	Hasta 14 smlmv	Hasta 14 smlmv
3	Superior a 70 y hasta 100	Hasta 7 smlmv	Hasta 7 smlmv
4	Superior a 100 y hasta 135	Hasta 1 smlmv	Hasta 1 smlmv

(1) En los municipios con población inferior a 500.000 habitantes.

(2) En los municipios con población igual o superior a 500.000 habitantes.

(\*) Smlmv= salario mínimo legales mensuales vigentes.

\*(Nota: Modificado por el decreto 1526 de 2005, artículo 1º del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial).

Según lo dispuesto en el artículo 8º del decreto 975 de 2004, en ningún caso la cuantía del subsidio de Vivienda de Interés Social, podrá ser superior al noventa por ciento (90%) del valor o precio de la vivienda a adquirir, en la fecha de asignación del subsidio.

**Subsidio Plan Lote y Terraza:** Los montos para este subsidio, estipulados en el Municipio de Envigado, serán de acuerdo con el puntaje obtenido en la evaluación técnica y social de la solicitud. El subsidio será un aporte parcial, en especie, al total de la solución de vivienda planteada por el beneficiario (decreto municipal No. 156 de 2005).

**Subsidio de mejoramiento de vivienda:** El monto de este subsidio, estipulado en el Municipio de Envigado, se asignará de acuerdo con las necesidades de las viviendas, lo cual será determinado por el equipo técnico de la Secretaría de Obras Públicas, encargado de evaluar la solicitud. El subsidio será un aporte parcial en especie, al total de la rehabilitación de la vivienda. Previa autorización, el subsidio podrá ser en mano de obra, siempre y cuando se certifique extrema necesidad por parte del área social de la Secretaría de Obras Públicas (decreto municipal No. 157 de 2005) .

**VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** Es Vivienda de Interés Social, VIS, la solución de vivienda nueva que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de

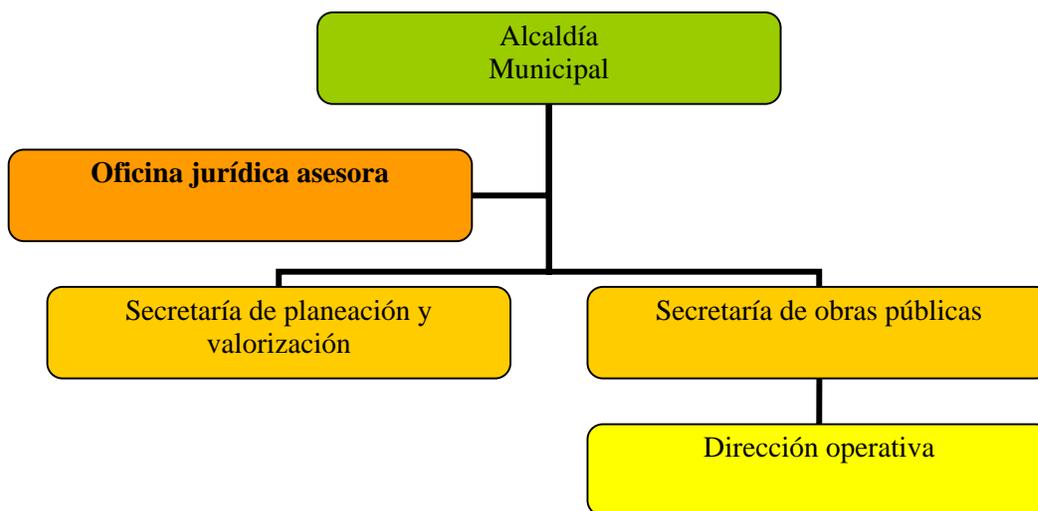
personas de menores ingresos, cuyo precio al momento de su adquisición o adjudicación sea inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, SMLMV, en las condiciones y términos señalados en el decreto 2620 de 2000 y en las normas que lo modifiquen o adicionen.

**VIVIENDA NUEVA:** Se entiende por solución de vivienda nueva, aquella que es adquirida a través de los proyectos de construcción en lotes destinados a nivel municipal para Vivienda de Interés Social, la vivienda producto de proyectos municipales o de OPV (Organizaciones Populares de Vivienda) y de construcciones particulares. El subsidio municipal se asignará a grupos de familia que no sean propietarios de vivienda o lotes construibles y que cumplan con los requisitos preestablecidos en el plan de ordenamiento territorial.

También podrán postularse para vivienda nueva, los grupos de familia propietarios o poseedores de vivienda, que requieran reubicación por su localización en zonas de alto riesgo no recuperable o en áreas requeridas por el Municipio, para obras de interés de la comunidad.

#### 4.3 UNIDAD TÉCNICA DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE ENVIGADO.

Para efectos de organización administrativa y operación de la Política Pública de Vivienda, se conformará en el Municipio de Envigado la siguiente Unidad Técnica de Vivienda que funcionará al interior de la Secretaría de Obras Públicas:



La Unidad Técnica de Vivienda contará con el apoyo de diferentes entes locales del Municipio de Envigado, en las diferentes fases del proceso tales como: Secretaría de Hacienda, Curaduría, Secretaría de Medio Ambiente, INDER, Secretaría de Bienestar Social, Secretaría de Educación y Cultura, Dirección Local de Salud, Secretaría de Gobierno, Secretaría de Tránsito, ENVIASEO y otras entidades de acuerdo a los requerimientos.

Las responsabilidades de los integrantes de la Unidad Técnica de Vivienda, serán las siguientes:

**Alcalde municipal:** Asumirá la dirección general y determinará los lineamientos, para la implementación de la política de vivienda a nivel municipal.

**Oficina Jurídica Asesora:** Funcionará a nivel de staff y será la encargada de verificar la legalidad de los procesos, prestar la asesoría jurídica que se requiera, brindar capacitación en temas tales como propiedad horizontal, escrituración, patrimonio de familia, afectación a vivienda y demás temas afines.

**Secretaría de Planeación:** Se encargará de revisar el cumplimiento de normas relacionadas con el Plan de Desarrollo y el Plan de Ordenamiento Territorial, ajustadas a los proyectos de Vivienda de Interés Social, para el Municipio de Envigado.

**Secretaría de Hacienda:** Se encargará de toda la parte económica y financiera del proyecto.

**Secretaría de Obras Públicas:** Se encargará de la administración de los proyectos de vivienda y velará por su debida ejecución.

**Dirección operativa:** Será responsable del desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social, en los aspectos económicos, financieros, técnicos y sociales.

Las entidades de apoyo tendrán las siguientes responsabilidades:

**Curaduría:** Será responsable de la aprobación de licencias.

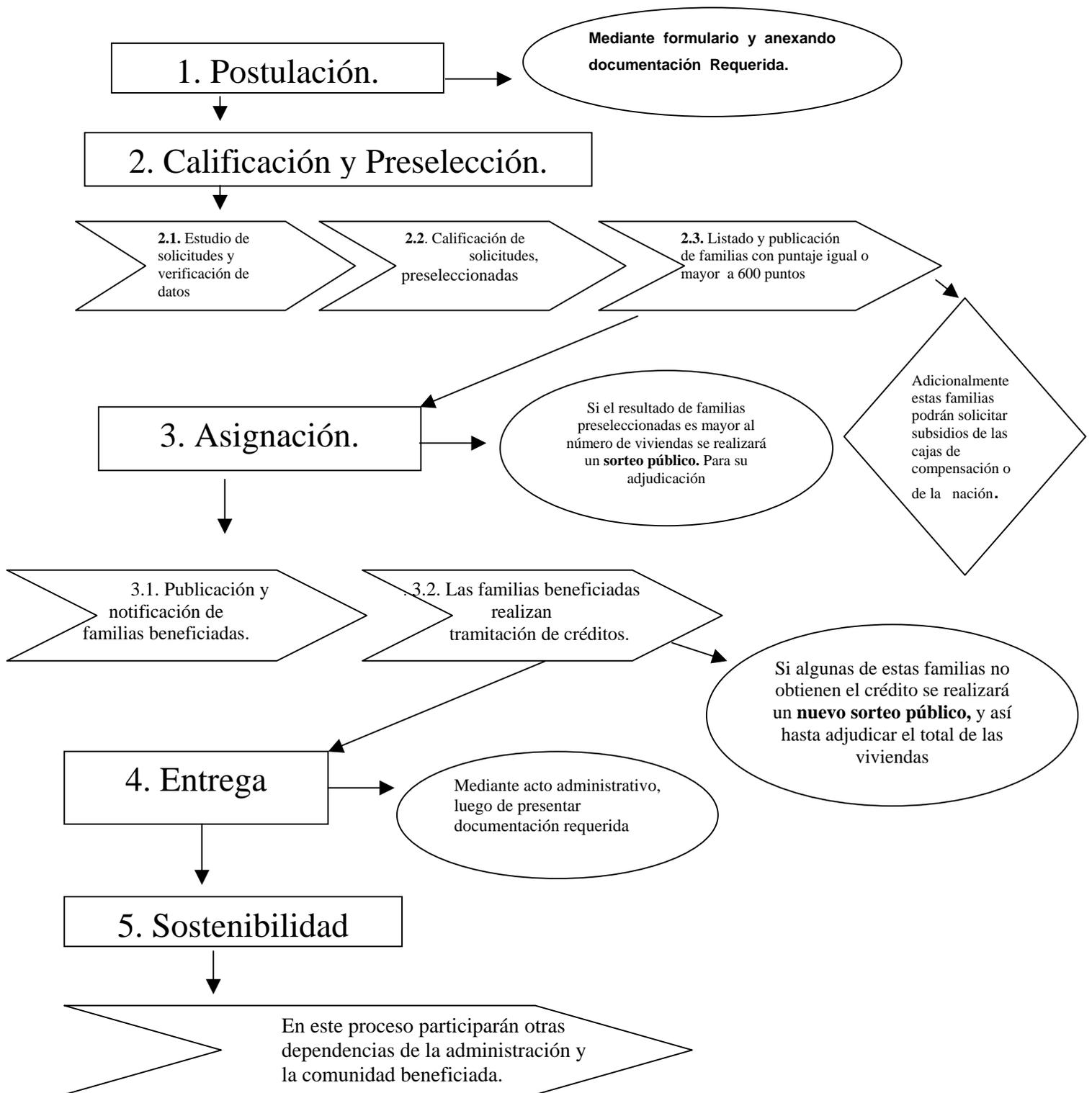
**Caja de Compensación Familiar:** Brindará asesoría para la postulación de beneficiarios a los diferentes subsidios, de afiliados y no afiliados, cruce de información de postulantes, asesoría en la formulación del proyecto en cuanto a la prefactibilidad técnica y financiera.

#### **4.4 PROCEDIMIENTO PARA EL ACCESO A SUBSIDIOS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE ENVIGADO.**

##### **4.4.1 VIVIENDA NUEVA.**

Se entiende por solución de vivienda nueva, aquella que es adquirida a través de proyectos de construcción en lotes destinados a nivel municipal, para Vivienda de Interés Social, de proyectos del Municipio, Organizaciones Comunitarias y constructores privados. Es importante anotar que este tipo de programa se reiniciará en el Municipio de Envigado, después de 15 años aproximadamente, por lo cual se hace necesario mejorar el proceso a través de lineamientos legales, técnicos y sociales que lo reglamenten, objetivo que pretende el presente trabajo.

El proceso para acceso a este tipo de vivienda, será a través de las etapas de postulación, calificación, asignación, entrega y sostenibilidad. Con el fin de visualizar el procedimiento, se procederá a la presentación de un esquema general de la siguiente manera:



#### **4.4.1.1 POSTULACIÓN.**

Los postulantes adquirirán en la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Envigado, un formulario único de inscripción (ver anexo 1), el cual se deberán presentar, debidamente diligenciado y anexando la documentación requerida, en la oficina de recepción de documentos del Palacio Municipal antes de la fecha límite que para tal efecto se estipule.

Podrán postularse para el subsidio de vivienda nueva de Interés Social, las personas que cumplan con los siguientes criterios:

##### **4.4.1.1.1 CRITERIOS DE POSTULACIÓN.**

- Ser cabeza o jefe del grupo familiar.
- Ser mayor de 18 años.
- Tener un grupo familiar constituido en los términos de la 3ª. de 1991, que habiten un mismo espacio habitacional (hogar que esté conformado por los cónyuges, las uniones maritales de hecho y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consaguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional. Cuando el grupo familiar lo conformen sólo hermanos a quienes les falten sus padres o cuando lo conformen personas unidas por cualquier otro vínculo de parentesco establecido por la ley, el cabeza de familia, será el mayor de edad).
- Acreditar ingresos familiares iguales o menores a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- Acreditar residencia en el Municipio de Envigado, mínimo de 10 años.
- Disponer de un ahorro previo equivalente a mínimo el quince por ciento (15%) del valor de la vivienda.
- El monto del ahorro previo que se posea, no debe ser producto de un endeudamiento.
- No haber sido beneficiario del Instituto de Crédito Territorial en ninguna de sus modalidades, aun cuando la vivienda haya sido transferida o hubiere sido uno de los cónyuges o compañero el titular de tales beneficios.

- Que ningún miembro del grupo familiar, sea propietario o poseedor de vivienda o de lote susceptible de ser construido.
- No haber sido beneficiario de subsidio de vivienda nueva ni tampoco del programa Plan Lotes y Terrazas o mejoramiento de vivienda en el pasado.
- Cumplir con los ingresos económicos requeridos por las entidades de crédito, en lo que hace referencia a la capacidad de endeudamiento.
- Conocer y aceptar las Políticas Públicas de Vivienda del Municipio de Envigado.
- Presentar información clara, real, confiable y verificable.

#### **4.4.1.1.2 DOCUMENTACIÓN EXIGIDA.**

Los requisitos para tramitar el subsidio son los siguientes:

- Diligenciamiento del formulario único de inscripción.
- Fotocopia del registro civil de nacimiento de los menores de 18 años, que hacen parte del grupo familiar.
- Certificado expedido por la autoridad competente, que acredite la condición de mujer cabeza de familia, si es el caso. Esta condición y la cesación de la misma, desde el momento en que ocurra el respectivo evento, deberá ser declarada por la mujer cabeza de familia de bajos ingresos ante Notario, expresando las circunstancias básicas de su caso y sin que por este concepto se causen emolumentos notariales a su cargo (ley 82 de 1993).
- Registro civil de matrimonio o extrajuicio de unión marital de hecho, para las parejas en unión libre que lleven más de dos (2) años continuos de estar conviviendo.
- Si el postulante y/o los demás miembros del grupo familiar están vinculados a una empresa, deberán presentar carta que especifique tipo de contrato, antigüedad y salario devengado mensualmente. Si son independientes y realizan alguna actividad económica, certificar los ingresos por cualquier medio idóneo para ello, como por ejemplo: declaración juramentada (firmada y con huella) de los ingresos que recibe, certificado de existencia y

representación, certificado de Cámara de Comercio, declaración de industria y comercio, entre otros.

- Fotocopia del carné de la EPS.
- Fotocopia de la última cuenta de servicios públicos.
- Copia del carné o certificación municipal del puntaje , para quien lo posea.
- Certificar ahorro previo en cualquiera de las siguientes modalidades:
  - Banco o Cooperativa donde poseen ahorros para vivienda, con especificación de la fecha de apertura e inmovilización, número de cuenta, saldo a la fecha, número de cédula, nombre del titular de la cuenta, monto inmovilizado y promedio de ahorro de los seis (6) últimos meses, con fecha de expedición no mayor a 15 días.
  - Si el ahorro está representado en cesantías debe presentar certificación del fondo de cesantías, donde están radicadas, con valor destinado para vivienda, fecha de inmovilización, nombre y cédula del titular, con fecha de expedición no mayor a 15 días; fondo común especial y/o fondos mutuos de inversión donde se encuentran los aportes periódicos, con fecha de apertura, saldo a la fecha, número de cuenta, nombre y cédula del titular, con fecha de expedición no mayor a 15 días.
- Acreditar que vive actualmente en el Municipio de Envigado y que lleva residiendo mínimo diez (10) años continuos en él, por cualquier medio que ofrezca credibilidad y certeza al equipo técnico encargado del proceso, tales como:
  - Declaración juramentada de vecinos, no familiares, que demuestren mediante certificado de tradición del inmueble, que son propietarios de vivienda en el Municipio de Envigado, desde hace más de diez (10) años y habitan en ella; donde den fe que el postulante vive actualmente y lleva más de diez (10) años continuos residiendo en el Municipio de Envigado.
  - Declaración juramentada del presidente de la Acción Comunal, de los barrios donde ha vivido en los últimos diez (10) años continuos.

- Constancia de las agencias de arrendamiento con las que ha tenido contrato de vivienda en el Municipio de Envigado, durante el lapso estipulado.
- Fotocopia del carné o certificación de afiliación a la Caja de Compensación Familiar, si lo posee.
- Si el postulante es separado, debe presentar constancia de liquidación de la sociedad conyugal.
- Si en el hogar existen otras personas afiliadas a Cajas de Compensación Familiar, debe anexar certificado de la correspondiente caja, de que no se ha entregado subsidio de FONVIVIENDA y de que no se ha postulado para éste.
- Presentar certificado de Catastro Municipal de Envigado, Medellín y Departamental, de todos los miembros de la familia postulante, incluyendo menores de edad, de que ninguno de ellos posee vivienda.
- Cuando se quiera acreditar discapacidad física o mental de alguno de los miembros del hogar, que constituya invalidez para laborar y que dependan económicamente del grupo familiar, deberá presentar certificado médico.
- Autorización para verificar la información suministrada y aceptación, para ser excluido de manera automática del sistema de postulación al subsidio, en caso de verificarse falsedad o fraude en la información o la documentación.
- Manifestación escrita de que conoce y acepta las Políticas Públicas de Vivienda del Municipio de Envigado.

#### **ACLARACIONES SOBRE LA POSTULACIÓN:**

- Si un hogar o persona se postula como independiente, pero otro miembro de la familia está afiliado a una Caja de Compensación Familiar, pasa automáticamente a ser el titular para el subsidio.
- Ningún hogar podrá presentar simultáneamente más de una postulación, para el acceso al subsidio familiar de vivienda. Si se incurre en esta conducta, las solicitudes correspondientes serán eliminadas de inmediato por la entidad competente.
- Quienes hubieren presentado información falsa o fraudulenta en cualquiera de los procesos de acceso al subsidio, no podrán acceder al subsidio y

además tendrán restricción vigente durante el término de diez (10) años conforme a lo dispuesto por la ley 3ª de 1991, para volver a postularse.

- El beneficiario de cualquiera de las modalidades del subsidio de vivienda, establecidas en la presente política, autoriza al Municipio de Envigado y acepta la revocatoria directa y unilateral del acto de adjudicación del subsidio o de la vivienda, en caso de incumplir con cualquiera de las obligaciones para él establecidas, y acepta dicho acto y las consecuencias que de él se deriven, renunciando por este mismo acto a los derechos y a las acciones administrativas a que haya lugar, desde el mismo momento de la adjudicación del subsidio.

#### **4.4.1.2 CALIFICACIÓN Y PRESELECCIÓN.**

Este proceso constará de tres momentos: Estudio de solicitudes y verificación de datos, calificación de solicitudes preseleccionadas y publicación de familias con puntaje mínimo requerido, de la siguiente forma:

- **Estudio de solicitudes y verificación de datos:** Posterior a la entrega de la documentación reglamentaria, la Dirección Operativa de la Secretaría de Obras Públicas, procederá al estudio de solicitudes y a la verificación de los datos, a través de las estrategias que se consideren pertinentes para el caso, por ejemplo: entrevista familiar, visitas domiciliarias, verificación de datos laborales, cruce de información en Hacienda Municipal, Departamental, Nacional, EEPP, Cajas de Compensación, entidades de salud, Acciones Comunes, agencias de arrendamiento, entre otras.
- **Calificación de solicitudes preseleccionadas:** La calificación de las solicitudes, se hará mediante el sistema de puntuación que arrojará datos a nivel secuencial, de acuerdo con los criterios establecidos en la presente política. La calificación se registrará en un formato especial para tal fin (Anexo 2). El puntaje máximo es de 1000 puntos y el mínimo para poder ser pre-seleccionado es de 700 puntos.
- **Publicación de familias con puntaje mínimo requerido:** Posterior a la calificación, se publicará a través de diferentes medios de comunicación, las familias que puntuaron según los requerimientos establecidos en la presente política pública.

#### **4.4.1.2.1 CRITERIOS DE CALIFICACIÓN**

Las solicitudes serán evaluadas y calificadas de acuerdo a los siguientes criterios:

<b>COMPOSICIÓN FAMILIAR</b>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<b>Número de personas</b>	<b>Puntaje</b>
Dos personas	40
Tres personas	60
Cuatro personas	80
Cinco o más personas	100

<b>INGRESOS FAMILIARES</b>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<b>Ingresos</b>	<b>Puntaje</b>
Ingresos hasta 2 salarios mínimos	50
Ingresos hasta 4 salarios	40

<b>COMPOSICION FAMILIAR ESPECIAL</b>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>Puntaje</b>
Hogares con una o más personas con discapacidad laboral que dependan económicamente del grupo familiar	50
Hogares con uno o más menores de 18 años o con mayores 65 años que dependan económicamente del grupo familiar	50
Mujer cabeza de familia	100

<b>CALIFICACIÓN DEL SISBEN</b>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>Puntaje</b>
Nivel 1 ó 2 del SISBEN ó que devengue hasta 1.5 SMMLV, encontrándose afiliado a la caja de compensación familiar	50
Nivel 3 del SISBEN	40

<b>AHORRO PREVIO</b>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>Puntaje</b>
Ahorro previo con un monto mínimo del 15 % del valor de la vivienda	300

<b>EVALUACIÓN SOCIAL</b>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>Puntaje</b>
Visita domiciliaria	200

<b>CALIFICACIÓN FINAL</b>	<b>Puntaje</b>
Puntaje Total	1000

Adicional a este proceso las familias preseleccionadas podrán de manera independiente gestionar los subsidios de vivienda que ofrece la caja de compensación familiar para los afiliados, o de la nación para las personas independientes que no pertenecen a ninguna caja de compensación, como una forma de buscar una ayuda económica para financiar el costo total de la vivienda.

#### **4.4.1.3 ASIGNACIÓN**

Los preseleccionados que sean beneficiados con el subsidio de la caja de compensación o de la nación (FONVIVIENDA) o que no lo obtengan, pero que

acrediten tener el equivalente al monto del subsidio con recursos propios y que además tengan la capacidad de pago del valor total de la vivienda, continuarán con el proceso.

En el caso de que el número de familias preseleccionadas sea mayor al número de viviendas a asignar, se realizará un sorteo público para la adjudicación de la misma, de la siguiente manera: Para las familias que saquen una puntuación de setecientos (700) o mas puntos, se hará el sorteo de las viviendas. El sorteo se hará en un sitio abierto y de fácil acceso a la comunidad en general y se informará de él mediante la pagina web del Municipio de Envigado y en diferentes medios masivos de comunicación. Las familias beneficiadas en el sorteo serán publicadas y notificadas mediante un acto administrativo, publicado en lugares visibles y remitido por correo certificado a la dirección indicada en el formulario de postulación, a cada uno de los favorecidos.

Posterior al sorteo, quienes resulten beneficiados, deberán proceder a tramitar los correspondientes créditos, dentro del mes siguiente a la fecha en la cual se publique el acto administrativo. Quienes no acrediten el préstamo dentro del término estipulado, perderán el derecho a la adjudicación de la vivienda.

Las viviendas que no haya sido posible entregar a los asignatarios por no acreditar el préstamo o no pago del valor de la misma, dentro del mes siguiente a la fecha de la publicación del acto administrativo que notifica los resultados del sorteo, serán objeto de un segundo sorteo, el cual se regirá por las mismas normas del sorteo inicial y así sucesivamente hasta entregar a la totalidad de las viviendas.

**NOTA:** El Municipio de Envigado reservará el cinco por ciento (5%) de las viviendas construidas, para las familias que requieran reubicación según los casos de ley.

#### **4.4.1.4 ENTREGA**

Una vez finalizada la obra y adjudicados los cupos de vivienda disponibles por sorteo, el comité técnico hará una distribución previa de las viviendas, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de las familias. Posterior a esto las familias deben cumplir con los requerimientos técnicos y jurídicos exigidos para la entrega del bien inmueble así:

- Acreditar haber asistido a una reunión informativa sobre economía familiar, con el fin de conocer previamente a la entrega de la vivienda, las implicaciones económicas de la adquisición de la propiedad.
- Pago del valor total del inmueble, el cual deberá consignarse en la cuenta que para tal efecto determine el Municipio de Envigado.
- Obtener paz y salvo vigente de catastro y valorización, el cual deberá ser presentado a la notaria a que corresponda por reparto la elaboración de la escritura pública, al momento de la firma.
- Pagar en su totalidad los gastos notariales, de registro y rentas a que haya lugar para la formalización del acto escriturario.
- Firmar compromiso de participación en la construcción colectiva del manual de convivencia, conformación de la junta administradora, reglamento de propiedad horizontal, entre otros, que se consideren necesarios para velar por la sana convivencia de la unidad residencial que se conforme.

#### **4.4.1.4.1 RESTRICCIONES AL USO DE LA VIVIENDA NUEVA ADJUDICADA**

Una vez entregada la vivienda, los beneficiarios deberán cumplir con las siguientes restricciones:

- El inmueble debe ser sometido a patrimonio familiar inembargable.
- El beneficiario de la vivienda no podrá disponer de esta parcial y totalmente en cuanto a su uso o destinación, no pudiendo darla en arrendamiento, comodato o usufructo a otras personas dentro del término estipulado por la ley, a la fecha de entrega material del inmueble.

El no cumplimiento de lo anterior conllevará a un proceso de índole legal, el cual se adelantará por parte de la oficina jurídica del Municipio de Envigado.

#### **4.4.1.5 SOSTENIBILIDAD.**

El proceso de sostenibilidad del programa de vivienda nueva tiene como fin brindar a la comunidad beneficiaria de los proyectos de vivienda nueva, atención integral y prestación de servicios a nivel interinstitucional y multidisciplinario, para que con ello se propicie un impacto desde las áreas personal, familiar, económica, social, comunitaria, salud, medio ambiente, recreación y seguridad. Esto a su vez se revertirá en el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad Envigadeña en general.

Para esta actividad se tendrá en cuenta la participación de las diferentes Secretarías del Municipio que brindan servicios a la comunidad. Algunas de las alternativas propuestas por las Secretarías y otros entes descentralizados del Municipio de Envigado son:

- **Secretaría de Bienestar Social, Desarrollo Comunitario y Económico:**  
Desde el área de Desarrollo Comunitario se trabajará conjuntamente con la junta de acción comunal, para la conformación de una junta administradora y la creación de un manual de convivencia, que permita el establecimiento de normas, derechos y deberes de los habitantes del sector, para hacer uso de las zonas comunes, espacios de participación comunitaria, entre otros. Igualmente desde esta área se realizará un sondeo de las familias que hacen parte de la comunidad beneficiaria del programa de vivienda de interés social. Entre los datos a indagar están:  
Número de niños de 0 – 13 años.  
Número de Jóvenes 14 – 20 años.  
Número de adultos mayores de 60 años (hombres) y de 50 años (mujeres).  
Número de personas con discapacidad mental o física.  
Número de personas desempleadas.  
Número de mujeres cabeza de familia  
Número de familias con microempresas o trabajos independientes.

Con base a estos datos se realizará un análisis de información y se

establecerán estrategias de intervención desde los diferentes programas de la Secretaría de Bienestar Social. Desde el área de desarrollo económico se brindaran estrategias de proyección económica y empresarial, según el diagnóstico de microempresas o trabajadores independientes que habiten el proyecto.

- Con el **INDER** se desarrollarán programas de recreación y deporte, según los espacios que para tal fin se designen en la zona.
- El área de **Educación y Cultura** trabajará para facilitar la inclusión de niños y jóvenes al sistema escolar del espacio donde se ubiquen las viviendas. De igual manera se descentralizaran programas extensivos de la Casa de la Cultura, de acuerdo a la planeación de dicha entidad.
- Con la **Secretaría de Medio Ambiente** se generarán estrategias de reforestación del sector donde se construya y se desarrollarán programas para la conservación del medio ambiente con la comunidad.
- Con la **Secretaría de Gobierno y de Transito Municipal**, se desarrollarán programas preventivos para la seguridad de la zona y la sana convivencia familiar y comunitaria.
- A través de la **Dirección Local de Salud** se incluirán las familias beneficiarias de la vivienda, al programa “Municipio Saludable por la Paz”, con la estrategia Vivienda Saludable - Familia Saludable.
- Con ENVIASEO E.S.P. se desarrollarán procesos de formación a la comunidad sobre el manejo y presentación de los residuos sólidos desde la fuente; igualmente desde esta entidad se prestará el servicio de recolección y barrido en las zonas perimetral del sector y se equipará el lugar con canastillas y contenedores.

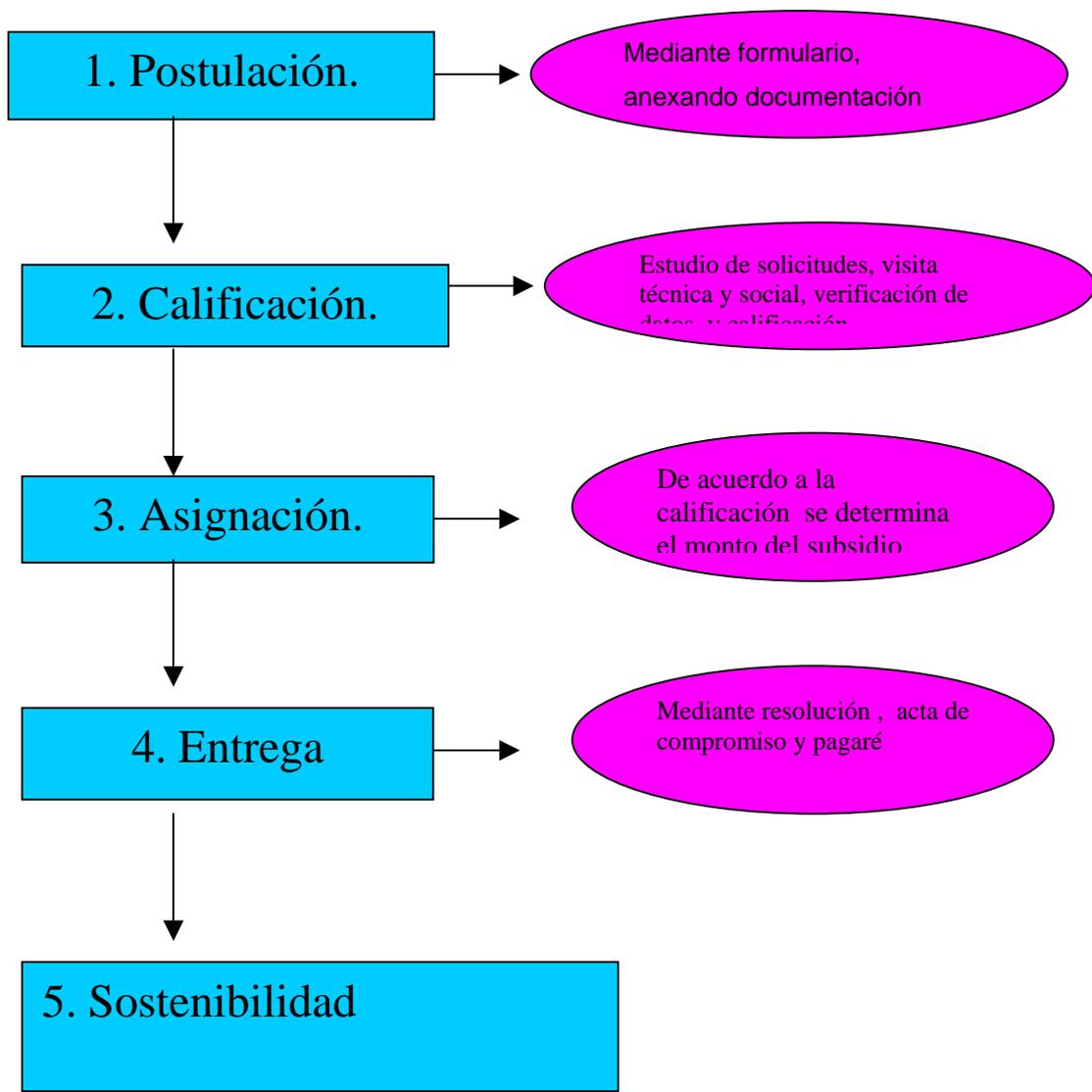
#### 4.4. 2 SUBSIDIO DE PLAN LOTE Y TERRAZA

El programa de plan lote y terraza tiene como finalidad beneficiar los hogares que tienen un espacio para la construcción de su vivienda, a través de un subsidio representado en materiales de construcción y mano de obra.

Este programa esta reglamentado en la actualidad por el decreto N° 141 del 15 de abril de 2002, modificado por el decreto N° 156 de marzo de 7 de 2005, y que reglamenta el Acuerdo Municipal N° 061 de diciembre 10 de 2001.

Con el presente trabajo se da forma metodológica al proceso y se hacen algunos aportes que mejoran la ejecución del programa.

El proceso para acceso a subsidios de plan lote y terraza se hará a través de las etapas de postulación, calificación, asignación, entrega y sostenibilidad. Con el fin de visualizar el procedimiento se procederá a la presentación de un esquema



general de la siguiente manera:

#### **4.4.2.1 POSTULACIÓN**

El aspirante al subsidio de plan lote y terraza deberá reclamar en la oficina de subsidios de la Secretaría de Obras Públicas, un formulario de solicitud (Form-01) el cual incluye el listado de los requisitos a anexar (ver anexo 3), los cuales debe entregar en la oficina recepción de documentos del Municipio de Envigado, una vez diligenciados.

##### **4.4.2.1.1 CRITERIOS DE POSTULACIÓN**

Para acceder al subsidio de plan lote y terraza los postulantes deberán cumplir con los siguientes requisitos legales:

- Los propietarios o futuros propietarios de lotes o terrazas, deberán conformar una unidad familiar.
- Llevar habitando como mínimo 5 años en el Municipio de Envigado.
- El lote o terraza debe estar ubicado en jurisdicción del Municipio de Envigado en estratos 1, 2 ó 3.
- Sobre el lote o terraza no deben existir embargos ni hipotecas de segundo ó más grados vigentes.
- Que el solicitante no haya recibido por parte del municipio ningún otro subsidio para vivienda nueva de interés social.
- Que los ingresos del grupo familiar no sean superiores a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- Certificación de pobreza y unidad familiar del área social del Municipio de Envigado.
- Que el solicitante y los integrantes del grupo familiar, no posean vivienda o inmueble construable.
- Que el lote o terraza no esté ubicado en unidades residenciales, ni en edificios superiores a cinco (5) pisos.
- Manifestación escrita de que conoce y acepta las políticas públicas de vivienda del Municipio de Envigado.

**Nota:** Sólo se podrá acceder por una sola vez al subsidio de plan lote y terraza, y para acceder a un subsidio de mejoramiento de vivienda, deberá demostrar que el subsidio lo requiere para satisfacer carencias básicas de la vivienda.

#### **4.4.2.1.2 DOCUMENTACIÓN EXIGIDA**

Los requisitos para tramitar el subsidio son los siguientes:

- Diligenciamiento del formulario de solicitud Form-01 (anexo 3).
- Certificado de no poseer otra propiedad diferente del inmueble para el cual se solicita el subsidio, expedido por la oficina de Catastro Municipal de Envigado, Medellín y Departamental; o en caso de poseer otro inmueble, que no sea construable, deberá presentar certificación de la Curaduría Urbana y de la Secretaria de Planeación del lugar de ubicación del inmueble y la razón por la cual no es construable.
- Declaración bajo la gravedad de juramento, que el solicitante está residiendo en el Municipio de Envigado, mínimo durante los últimos cinco (5) años.
- Registro Civil de matrimonio de los cónyuges y los registros civiles de nacimiento de los hijos que conformen la familia. Si la pareja que conforma el hogar no está casada, deberá declarar que conviven de manera ininterrumpida desde hace mínimo dos (2) años y que no tienen vínculos matrimoniales vigentes diferentes a la unión de hecho y que además, en caso de haber estado casado con anterioridad a la unión marital de hecho, la sociedad conyugal conformada, está debidamente disuelta y liquidada.
- Escrituras o promesa de compraventa en caso de que el beneficiario del subsidio no sea propietario del inmueble, realizada con todas las formalidades legales, debiendo suscribir y registrar escrituras dentro de los treinta días calendarios siguientes a la notificación de la aprobación del subsidio.
- Si el trabajador es vinculado a una empresa, presentar carta que especifique tipo de contrato, antigüedad y salario devengado mensualmente. Si es independiente y realiza alguna actividad económica, certificar los ingresos por cualquier medio idóneo para ello, como por

ejemplo: declaración juramentada (firmada y con huella) de los ingresos que recibe, certificado de existencia y representación, certificado de cámara de comercio, declaración de industria y comercio, entre otros.

- Certificado de tradición del inmueble objeto del subsidio, con una antigüedad no mayor a (30) treinta días.
- Último recibo del impuesto predial del lote o terraza, donde se pretende construir la vivienda.
- Si se trata de mujer cabeza de familia, presentar certificado expedido por la autoridad competente que acredite su condición. Esto deberá ser declarado por la mujer cabeza de familia de bajos ingresos económicos ante Notario Público , expresando las circunstancias básicas de su caso y sin que por este concepto se causen emolumentos notariales a su cargo (ley 82 de 1993).
- Presupuesto del total del proyecto de vivienda, con inclusión de los costos de legalización, obtención de la licencia de construcción respectiva, costo de materiales y de mano de obra.
- Demostrar por cualquier medio idóneo, recursos para aportar económicamente al proyecto.
- La nueva construcción debe contar con licencia de construcción expedida por la Curaduría Municipal, por lo cual se exigirá:
  - Alineamiento expedido por la Secretaria de Planeación y Valorización.
  - Concepto favorable de la Curaduría Urbana Primera de Envigado para el tipo, área y concepto general de vivienda; el cual podrá expedirse con las condiciones pertinentes y en ningún caso, obligará a la Curaduría.
  - Certificado de las autoridades competentes sobre la disponibilidad de servicios públicos.

#### **4.4.2.2 CALIFICACIÓN**

La calificación de las solicitudes se hará mediante el sistema de puntuación que arrojará datos del nivel de pobreza, de acuerdo al cual se asignará el monto del subsidio tal y como se describe a continuación:

#### **4.4.2.2.1 CRITERIOS DE CALIFICACIÓN**

Las solicitudes serán evaluadas y calificadas de acuerdo a los siguientes criterios:

<b>TIEMPO DE RESIDENCIA EN EL MUNICIPIO DE ENVIGADO</b>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>Puntaje</b>
Cinco años	10
Seis y siete años	15
Ocho y nueve años	20
Diez a trece años	25
Mas de 14 años	30

<b>COMPOSICION FAMILIAR</b>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>Puntaje</b>
Menos de tres personas	5
Tres personas	15
Cuatro personas	20
Cinco personas o más	25

<b>COMPOSICION FAMILIAR ESPECIAL</b>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>Puntaje</b>
Mujer cabeza de familia	20

<b>NÚMERO DE SUBSIDIOS RECIBIDOS PARA MEJORAMIENTO DE VIVIENDA</b>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>Puntaje</b>
Varias veces	0
Solo una vez	10
Ninguno	20

<b>CONDICIONES DE POBREZA</b>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>Puntaje</b>
Nivel bajo de pobreza	30
Nivel medio de pobreza	20
Condiciones normales	10

**Nota:** La condición de pobreza será debidamente comprobada por un profesional del área social y el criterio será cualitativo realizado mediante visita social donde se diligencia la debida encuesta.

<b>PRESUPUESTO Y NIVEL DE TERMINACIÓN</b>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>Puntaje</b>
Aporte mínimo con mano de obra y el presupuesto supera el valor del subsidio para que la vivienda quede en condiciones habitables	20
Préstamo personal o empresarial, donde el valor del presupuesto supere el monto de 17 SMLMV	15
Cuenta con aporte para la terminación de la vivienda (ahorros y empleo de los solicitantes)	10

#### **4.4.2.2 MONTO Y MODALIDADES DEL SUBSIDIO:**

El monto del subsidio otorgado por el programa será de acuerdo con el puntaje obtenido en la evaluación de las solicitudes, previa visita domiciliaria desde el área social que arrojará el puntaje de la siguiente forma:

<b>MONTO DEL SUBSIDIO</b>		
<b>Puntaje de calificación</b>	<b>Nivel</b>	<b>Monto</b>
Entre 150- 126 puntos	1	Hasta 26 SMLMV
Entre 125- 100 puntos	2	Hasta 23 SMLMV
Menor que 100 puntos	3	Hasta 17 SMLMV

El subsidio será un aporte parcial en especie al total de la solución de vivienda, lo cual comprende todos los costos inherentes al total del proyecto de vivienda construido y además los que se generen en ocasión del trámite y aprobación de la licencia, así:

- A través de convenios con instituciones reconocidas y debidamente certificadas se prestarán los servicios técnicos de diseños arquitectónicos y estructurales necesarios para el estudio y aprobación de la licencia de construcción correspondiente.
- En Mano de obra, hasta un treinta por ciento (30%) del valor total del subsidio.
- Materiales de construcción de primera calidad de acuerdo con el proyecto aprobado por la curaduría.

#### **4.4.2.3 ASIGNACIÓN**

Para la asignación y determinación del monto del subsidio se convocará la unidad técnica encargada de estudiar las solicitudes y verificar que estas cumplan con todos los requisitos sociales, legales y técnicos establecidos en la presente política y atendiendo a criterios de justicia y equidad. Posterior a esto se hará una notificación escrita a cada beneficiario.

#### **4.4.2.4 ENTREGA**

La entrega de los subsidios se hará mediante una resolución motivada, un acta de compromiso (ver anexo 5), un pagaré (ver anexo 6), con la firma de los beneficiarios, lo cual respaldará la devolución del subsidio en caso de presentarse alguna de las condiciones de restitución del subsidio establecido en el presente

documento. Posterior a esto los beneficiarios deberán presentar la solicitud de los materiales de acuerdo al avance de la obra.

La entrega del material del subsidio se hará por etapas, de acuerdo al avance de las obras y a la inversión ejecutada por el beneficiario con sus propios recursos. La vivienda deberá quedar en condiciones correctas de habitabilidad.

#### **4.4.2.4.1 RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO**

Habrá lugar a la restitución del subsidio al Municipio de Envigado, por parte del beneficiario junto con un incremento igual al I. P. C vigente por cada año o fracción que haya transcurrido entre la fecha de la entrega del subsidio y el momento de su devolución, en cualquiera de los siguientes casos:

- Si antes de tres (3) años contados desde la notificación de la entrega del subsidio, el beneficiario deja de habitar personalmente la vivienda objeto del subsidio.
- Si el beneficiario no culmina la totalidad del proyecto como mínimo en condiciones habitables, dentro de los dos (2) años siguientes a la entrega del subsidio.
- Si el beneficiario no invierte la totalidad de los recursos asignados por este programa dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de entrega del subsidio.
- En caso de que el beneficiario no propietario no firme la escritura correspondiente y registro de la misma dentro del plazo estipulado en este acto.

En caso de que el beneficiario no haga uso adecuado de los materiales recibidos dentro del término estipulado, la Administración Municipal a través del coordinador general del programa tendrá la facultad de exigir la devolución de los mismos, y disponer de ellos para otro beneficiario.

Para dar aplicabilidad a lo anterior la oficina asesora jurídica del Municipio de Envigado hará efectivo el acta de compromiso y el pagaré firmado por el beneficiario al momento de la entrega.

#### **4.4.2.5 SOSTENIBILIDAD**

Durante la construcción de la vivienda, la Secretaria de Obras Públicas hará interventoría para garantizar la calidad de los servicios de mano de obra, la adecuada utilización de los materiales, vigilará el cumplimiento de los convenios que se realicen para la elaboración de diseños y estudios técnicos y al finalizar verificará que la vivienda cumpla con el requisito de habitabilidad.

Posterior a culminación de la obra, la Contraloría Municipal, la Veeduría Ciudadana y/o la Secretaria de Obras Públicas, podrán hacer interventorías periódicas en el lapso de los siguientes tres (3) años, estipulados como el mínimo para habitar la vivienda, tal y como reza en la presente política.

En algunos casos se realizará una encuesta para medir el impacto de este programa mediante una entrevista a los beneficiarios y se dejará constancia de ello en un formulario.

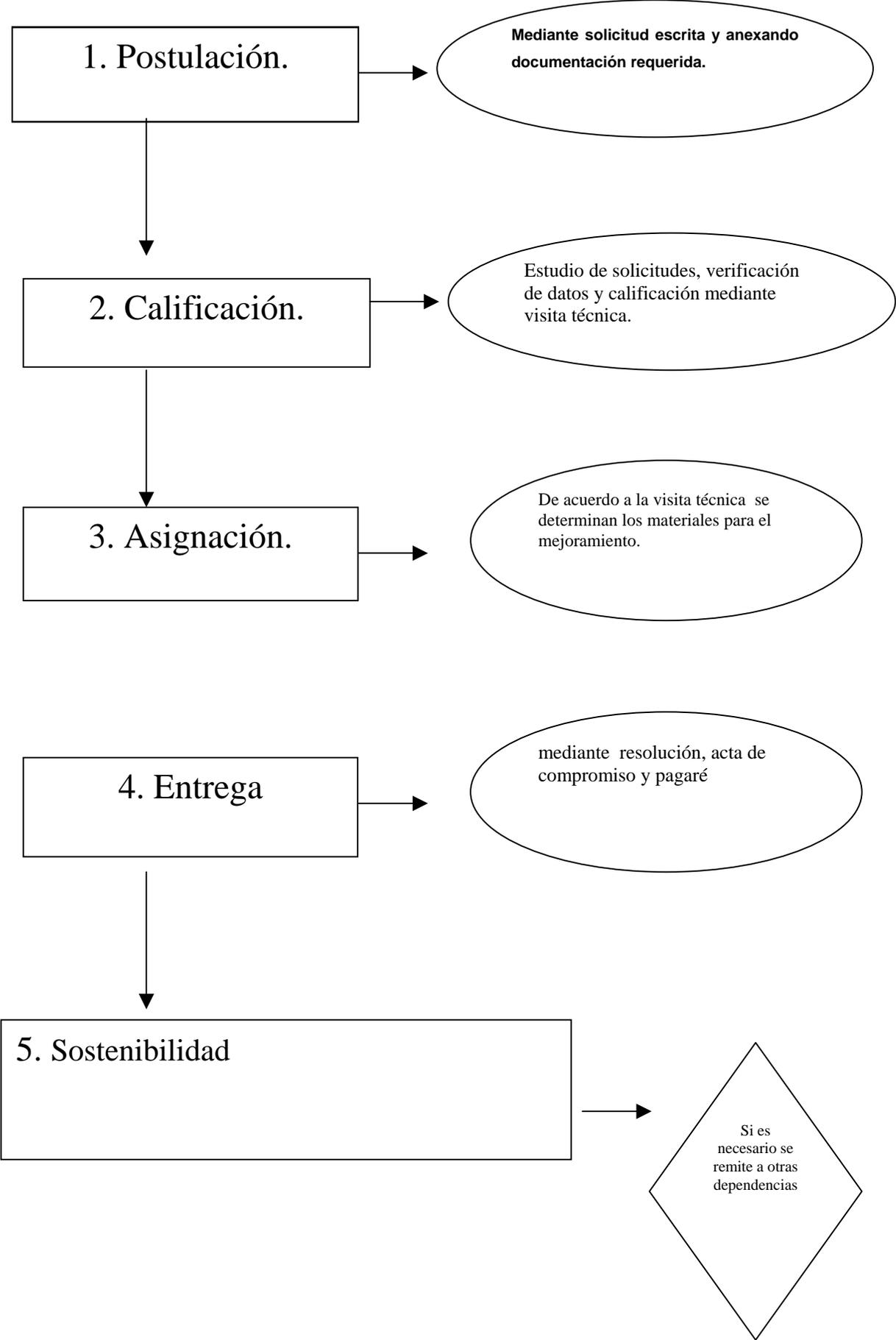
#### **4.4.3 SUBSIDIO DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA**

El programa de mejoramiento de vivienda tiene como finalidad mejorar las viviendas ya existentes, a través de un subsidio representado en materiales de construcción y de mano de obra en los casos de extrema pobreza.

El programa esta reglamentado en la actualidad por el decreto N° 157 de marzo 7 de 2005, por medio del cual se modifican y adicionan los decretos municipales N° 324 del 19 de diciembre de 1992 y el 032 de enero 19 de 1994 y se dictan otras disposiciones.

Con el presente trabajo se da forma conceptual al proceso y se hacen algunos aportes que mejoran la ejecución del programa.

El proceso para acceso a subsidios de mejoramiento de vivienda se hará mediante las etapas de postulación, calificación, asignación, entrega y sostenibilidad. Con el fin de visualizar el procedimiento se procederá a la presentación de un esquema general de la siguiente manera:



#### **4.4.3.1 POSTULACIÓN**

Los postulantes al subsidio de materiales deberán remitir al Alcalde una solicitud escrita de la necesidad de mejoramiento de la vivienda, anexando la documentación exigida; dicha solicitud debe ser entregada en la recepción de documentos del Municipio de Envigado.

##### **4.4.3.1.1 CRITERIOS DE POSTULACIÓN**

Los aspirantes deberán cumplir con lo siguientes criterios:

- La vivienda debe estar ubicada en jurisdicción del Municipio de Envigado, perteneciente a los estratos 1, 2 y 3.
- El postulante debe llevar habitando como mínimo cinco (5) años continuos en el Municipio de Envigado.
- La vivienda objeto del subsidio debe estar habitada por el postulante en calidad de propietario o poseedor de ella.
- Sobre el inmueble no deben existir embargos y/o procesos donde se afecte el inmueble, ni hipotecas de segundo o más grados vigentes.
- Los ingresos del grupo familiar no deben ser superiores a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- Solo podrá asignarse el subsidio a viviendas ubicadas en unidades residenciales o a viviendas de interés social adjudicadas por el municipio, previo estudio socioeconómico y para la satisfacción de necesidades básicas.
- La vivienda debe cumplir estrictamente con todos los requisitos exigidos por la ley y las normas municipales de planeación vigentes. En caso de que el mejoramiento de la vivienda sea una adición o ampliación, el beneficiario debe acreditar licencia de construcción. La unidad de vivienda debe cumplir con los requisitos mínimos de área construida.
- Que el postulante acredite un solo predio mediante la factura del impuesto predial. En este punto se incluyen los propietarios o poseedores con las siguientes características:
  - Propietarios o poseedores de inmuebles con más de cinco (5) años de posesión.

- Propietarios de hijuelas sobre un inmueble y /o herederos forzosos del propietario de la hijuela.
- Propietarios de una unidad de vivienda ya construida dentro del predio de los padres sin desenglobe realizado y que posean hijuelas del predio y/o herederos forzosos del propietario de la hijuela.
- Herederos forzosos que habiten en inmuebles de padres o cónyuge o compañero permanente que no haya levantado sucesión.
- Poseedores de una unidad de vivienda ya construida dentro del predio heredado de los padres o poseedores de una unidad de vivienda ya construida del cónyuge o compañero permanente fallecido, sin sucesión y/o sin desenglobe realizado.

#### **4.4.3.1.2 DOCUMENTACIÓN EXIGIDA**

Los requisitos para tramitar el subsidio son los siguientes:

Para propietarios:

- Diligenciar solicitud escrita dirigida al Señor Alcalde en la cual indique nombre, cédula de ciudadanía, dirección, barrio y teléfono y donde manifieste la necesidad del subsidio.
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del propietario o poseedor que solicita el subsidio.
- Fotocopia de las escrituras de la vivienda a rehabilitar, la cual debe estar a nombre del solicitante y estar habitada por él.
- Fotocopia de la factura de cobro de servicios públicos.
- Fotocopia de la ficha de clasificación del SISBEN, si se lo posee.
- Fotocopia de la factura de cobro del impuesto predial o catastral.
- Al momento de acceder al subsidio en caso de resultar beneficiario deberá presentar certificado de paz y salvo catastral o fotocopia de la factura de

cobro del impuesto catastral o predial cancelada. En su defecto copia del acuerdo de pago por este concepto.

Para poseedores o herederos forzosos deberá presentar los siguientes documentos:

- Diligenciar solicitud escrita dirigida al Señor Alcalde en la cual indique nombre, cédula de ciudadanía, dirección, barrio y teléfono y donde manifieste la necesidad del subsidio.
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del propietario o poseedor que solicita el subsidio.
- Los poseedores con más de cinco (5) años de posesión, deberán presentar en lugar de las escrituras, una declaración juramentada de residencia en el lugar, igualmente factura de cobro del impuesto predial a su nombre, si lo posee.
- Los herederos forzosos o cónyuges o compañero permanente sobreviviente, deberán presentar certificado de defunción de padres, cónyuge o compañero permanente fallecido y registro civil del solicitante para acreditar el parentesco con el padre o registro de matrimonio para acreditar la relación conyugal o en su defecto declaración juramentada de unión libre, en lugar de escrituras.
- Fotocopia de la factura de cobro de servicios públicos.
- Fotocopia de la ficha de clasificación del SISBEN, si se lo posee.
- Fotocopia de la factura de cobro del impuesto predial o catastral.
- Al momento de acceder al subsidio en caso de resultar beneficiario deberá presentar certificado de paz y salvo catastral o fotocopia de la factura de

cobro del impuesto catastral o predial cancelada. En su defecto copia del acuerdo de pago por este concepto.

#### **4.4.3.2 CALIFICACIÓN**

La Secretaria de Obras Públicas programará una visita técnica para evaluar las necesidades expresadas en la solicitud y verificar el cumplimiento de los requerimientos exigidos por la ley, las normas municipales de planeación y los requisitos establecidos en la política pública de vivienda, lo cual se registrará en un formato técnico (anexo 7); a partir de lo anterior se hacen los estudios y mediciones pertinentes. Posterior a esto se estiman los materiales de primera calidad para efectuar el mejoramiento o rehabilitación de la vivienda y las solicitudes aprobadas se clasificaran en 1A, 2A, 3A; siendo 1A la más urgente o necesitada del subsidio.

##### **4.4.3.2.1 CRITERIOS DE CALIFICACIÓN**

Las solicitudes serán evaluadas y calificadas de acuerdo a los siguientes criterios:

<b>CRITERIOS</b>	<b>PUNTAJE</b>
<b>PERMANENCIA EN EL MUNICIPIO</b>	
De 5 a 10 años	4
De 11 a 20 años	7
Más de 20 años	10
<b>NIVEL SISBEN</b>	
NIVEL-1	10
NIVEL-2	8
NIVEL-3	7
NIVEL-4	5

NIVEL-5	3
NIVEL-6	0
<b>PERSONAS QUE HABITAN LA VIVIENDA</b>	
1 A 3 PERSONAS	2
4 A 6 PERSONAS	5
MAS DE 6 PERSONAS	10
<b>RESULTADO DE LA VISITA</b>	
1 - A	10
2 - A	6
3 - A	2

#### **4.4.3.2 MONTO Y MODALIDADES DEL SUBSIDIO**

El monto del subsidio otorgado por el programa será de acuerdo con las necesidades de las viviendas a subsidiar. Algunos aspectos a tener en cuenta son los siguientes:

- El subsidio será un aporte parcial en especie, al total de la rehabilitación de la vivienda.
- Previa autorización del señor Alcalde Municipal, el subsidio podrá ser en mano de obra, siempre y cuando la familia a beneficiar tenga el certificado de extrema necesidad expedido por la Secretaria de Bienestar Social, Desarrollo Comunitario y Económico o su delegado, la cual se expide luego de elaborar la encuesta social (ver anexo 8 ).
- El monto de las solicitudes aprobadas será definido por el coordinador del programa, previo estudio de los requisitos legales y técnicos establecidos en esta política de vivienda y atendiendo criterios de justicia, equidad, condiciones de la vivienda, número de personas beneficiadas, tiempo de residencia en el Municipio de Envigado, condiciones socioeconómicas de los solicitantes y la partida presupuestal existente.

#### **4.4.3.3 ASIGNACIÓN**

Para la asignación del subsidio la unidad técnica revisa las solicitudes y verificará que estas cumplan con todos requisitos. Posterior a esto se presenta ante el Secretario de Despacho de Obras Públicas, un análisis del número de solicitudes aprobadas y el monto de ellas. Posterior a esto se expide una carta al beneficiario, donde se notifica la decisión.

##### **4.4.3.3.1 CONDICIONES PARA LA ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO**

El beneficiario del subsidio deberá hacer uso del material máximo dentro de los sesenta (60) días calendario después de que este le sea entregado, con el fin de evitar su pérdida o daño.

##### **4.4.3.3.2 SANCIONES POR USO INADECUADO DEL SUBSIDIO**

En caso que el beneficiario no haga uso adecuado de los materiales, podrá hacerse acreedor a las siguientes sanciones:

- Si dentro de los sesenta (60) siguientes a la entrega del material, estos no han sido utilizados por el beneficiario, la Secretaria de Obras Públicas podrá retirar el material, para hacer uso de él con otro beneficiario.
- En caso de que los materiales hayan sido vendidos, la persona quedará inhabilitada para volver a solicitar materiales por el término de dos (2) años, además deberá responder fiscal, penal y civilmente por el hecho.

#### **4.4.3.4 ENTREGA**

La entrega de los subsidios se hará mediante una resolución motivada y un acta de compromiso (anexo 9); posterior a esta notificación los beneficiarios deberán reclamar la orden de los materiales en la Secretaria de Obras Públicas.

El acta de compromiso prestará merito ejecutivo a favor del Municipio de Envigado, para recuperar los materiales entregados o su valor, en caso que el beneficiario realice un uso indebido de ellos, enajenándolos o permitiendo que se pierdan.

#### **4.4.3.5 SOSTENIBILIDAD**

Una vez el beneficiario tenga los materiales y durante la ejecución de los trabajos, la Secretaria de Obras Públicas y la veeduría ciudadana, podrá hacer interventoría a la adecuada utilización de los materiales y la calidad de estos. Al finalizar los trabajos verificará que la vivienda cumpla con el requisito de mejoramiento y si es necesario dispondrá que se hagan los ajustes que se requieran. Ante esto el beneficio del subsidio de mejoramiento de vivienda podrá ser entregado a un mismo beneficiario las veces que resulte necesario para satisfacer las carencias básicas de la vivienda.

El subsidio tiene como fin el mejoramiento de la calidad de vida de los hogares Envigadeños, por lo tanto, si durante una visita de evaluación de solicitudes, se identifican casos relacionados con violencia intra familiar, condiciones inadecuadas de salud, poca higiene, presencia de roedores, discapacidad, entre otros casos, que afecten la integridad de las personas, el área de gestión social de la Secretaria de Obras Públicas, procederá a realizar la remisión a la Secretaria que considere puede abordar la problemática o al programa “Familia Saludable” de la Dirección Local de Salud del Municipio.

También en este programa se realizará una encuesta para verificar el impacto del programa (anexo 10).

## **5. RECOMENDACIONES**

Con el fin de posibilitar el cumplimiento del objetivo de la política pública de vivienda para el Municipio de Envigado, la administración municipal a través la Secretaría Obras Públicas, debe promover la aprobación de un Proyecto de Acuerdo en el Concejo Municipal que autorice los procesos descritos para los programas de vivienda nueva, plan lote y terraza y subsidio de mejoramiento, como una forma de garantizar la continuidad y el desarrollo organizado e equitativo de estos.

Una vez aprobado y reglamentada la política pública de vivienda en el Municipio de Envigado, la Secretaría de Obras Públicas de Envigado debe promover espacios con los diferentes estamentos de la administración municipal e instituciones que trabajan el tema de vivienda, para el estudio y la permanente actualización de la información consignada en este documento.

De igual manera una vez aprobada la política pública de vivienda mediante Acuerdo Municipal, se deben generar estrategias para socializar, ilustrar y/o publicar la información de interés a la comunidad y con ello facilitar la transparencia y adecuada ejecución de los programas según los procedimientos descritos.

La socialización de la política pública de vivienda debe extenderse con especial énfasis a las personas e instancias implicadas en el proceso, con el fin de delimitar funciones, posibilitar procesos adecuados de comunicación, planear, ejecutar y evaluar el desarrollo de los programas.

Como una estrategia para garantizar la ejecución de los planteamientos hechos en la fase de sostenibilidad, se recomienda que las secretarías y entes descentralizados que se mencionan, incluyan dentro de su presupuesto y planeación anual, el trabajo a ejecutarse con la comunidad beneficiaria de los programas de vivienda.

Con el fin de que el desarrollo de los procedimientos a seguir por parte de la comunidad que aspira a los beneficios de vivienda sea de fácil acceso y entendimiento, debe implementarse formatos e instructivos con un lenguaje

claro y sencillo y suministrar de igual manera, las explicaciones o aclaraciones verbales que se requieran.

## GLOSARIO

**ACCESIBILIDAD:** Organización del espacio de tal forma que favorezca el fácil acceso de todos los individuos a bienes, servicios y personas. Término que implica más que la movilidad como tal.

**AUTONOMÍA:** A nivel de espacio se hace referencia a este término como la facultad de la persona para satisfacer las necesidades de actividad y relación social sin depender de otros, permitiendo hacer una ruptura de la dependencia a partir de la creación de un espacio seguro y accesible para todos.

**HABITABILIDAD:** Entendida como un conjunto de condiciones ambientales que hacen que un espacio sea saludable, seguro y agradable para el desarrollo de la vida y la sociabilidad

**MADRE O MUJER CABEZA DE FAMILIA:** Es quien siendo soltera o casada, tenga bajo su cargo, económica y socialmente, en forma permanente, hijos menores propios u otras personas incapaces o incapacitadas para trabajar,

**SOCIABILIDAD:** Reconocida como la importancia que brinda el espacio, como escenario activo de las relaciones sociales; este puede favorecerlas o por el contrario, obstruirlas; por lo tanto la organización espacial debe concebirse como un instrumento para facilitar la necesidad de relación del ser humano.

**URBANISMO:** Ciencia que se refiere a la construcción y ordenación de aglomeraciones humanas, ciudades y pueblos.

**VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** VIS, Es la solución de vivienda **nueva** que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de personas de menores ingresos, cuyo precio al momento de su adquisición o adjudicación sea inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, SMLMV.

**VIVIENDA NUEVA:** es aquella que es adquirida a través de proyectos de construcción, en lotes destinados a nivel municipal para vivienda de interés social.

**ARTICULO SEGUNDO.-** El objetivo de la Política Pública de Vivienda Municipal, será garantizar el derecho a las familias envigadeñas de menores recursos económicos al acceso a una vivienda digna, promoviendo la participación en alternativas de solución al problema habitacional, y de reubicación de asentamientos poblacionales o de viviendas localizadas en zonas de alto riesgo.

**ARTICULO TERCERO.-** Para dar cumplimiento a las Políticas de Vivienda de Interés Social Urbano y Rural, se implementarán programas de construcción de vivienda nueva, subsidios para la compra de Vivienda Usada de Interés Social, subsidios de Plan Lote y Terraza, subsidio de mejoramiento de vivienda y legalización de tenencia de vivienda; igualmente se estructurará el Banco de Tierras destinado para la Vivienda de Interés Social, se fortalecerá el Fondo de Vivienda del Municipio; se promoverá y acompañará la conformación de Organizaciones Populares de Vivienda, y se implementará un sistema de información georeferenciado, para identificar el déficit cualitativo y cuantitativo a nivel local, adecuando para tal fin el Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO CUARTO.-** Confórmese la Unidad Técnica Municipal de Vivienda, cuya Dirección estará a cargo del Alcalde Municipal. La Coordinación general de la misma será responsabilidad de la Secretaría de Obras Públicas con el acompañamiento de la Secretaría de Planeación y Valorización, en su parte técnica, y la Secretaría de Hacienda en su parte financiera.

**ARTICULO QUINTO.-** La Secretaría de Obras Públicas contará con una Unidad Técnica, responsable de desarrollar el proceso de postulación, calificación, asignación, entrega y sostenibilidad de los programas, quienes a su vez deberán

contar con la participación de las diferentes Secretarías y Entes Descentralizados del Municipio de Envigado, según los fines a alcanzar durante el desarrollo del proceso. Igualmente se conformará una veeduría que liderará la Cámara de Comercio del Aburrá Sur.

**ARTICULO SEXTO:** Para el desarrollo de los programas, planes y proyectos que implican esta Política Pública de Vivienda, se cuenta con los rubros presupuestales 230513550406.09029, 230513550406.09030 de la vigencia fiscal presupuestal actual.

**ARTICULO SÉPTIMO:** Se autoriza al señor Alcalde para realizar los convenios y alianzas con las entidades que se requiera, para complementar subsidios de vivienda a nivel municipal.

**ARTICULO OCTAVO.-** Facúltese al señor Alcalde, para que en el término de **NOVENTA** (90) días solares, expida la reglamentación de la Política Pública de Vivienda que se adopta, conforme al Plan de Desarrollo Municipal, a los estudios y diagnósticos realizados sobre el tema.

**ARTICULO NOVENO.-** El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y promulgación legal y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

### **COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en el Municipio de Envigado, a los ocho (8) días del mes de febrero del año dos mil seis (2006), después de haber sido discutido, analizado y aprobado en dos (2) debates de diferentes fechas, estando reunido el Concejo en sesiones extraordinarias por convocatoria realizada por el Alcalde, a través del decreto 147 del 2 de febrero de 2006.

José Lubín Maldonado Sánchez  
Presidente

Amparo Bustamante Hincapié  
Secretaria de Despacho

---

[1] KALUF, Cecilia y AMURAS Marta, Regreso a casa, La familia y las políticas públicas. Bogotá: UNICEF, Santillana, 1998.p. 251.

[2] ZAMUDIO, Lucero, RUBIANO, Norma, La situación de la Familia En reflexiones para la intervención en la problemática familiar. Consejería Presidencial para la política social PNUD. Santafé de Bogotá. Colombia 1995

[3] COLOMBIA, Departamento Nacional de estadística, DANE, Información estadística [online] última actualización Agosto 24 de 2005 Bogotá D.C., dane@dane.gov.co available from Internet [http://www.dane.gov.co/inf\\_est/nbi/NBI.xls](http://www.dane.gov.co/inf_est/nbi/NBI.xls)

[4] Ibíd.: p. <http://www.dane.gov.co/consultas/consultas.htm>

[5] COLOMBIA, GOBIERNO NACIONAL. Ley 812 de 2003 Por la cual se aprueba el plan nacional de Desarrollo, Bogotá: s.n.,2003

[6] Valdivieso, Alonso, Conferencia sobre asentamientos humanos. En: Congreso de las Naciones Unidas. (2001: Nueva York), Declaración de Estambul y Programa de Hábitat, Nueva York, Junio de 2001.

[7] Antioquia. Asamblea departamental, ordenanza 034 del 28 de diciembre de 2001,

[online] s.n.,2001 available from Internet <http://www.gobant.gov.co/viva/index.htm>

[8] enVIGADO. Secretaria de Planeación y Valorización, Censo poblacional del Municipio de Envigado 2002.

[9] MORALES LONDOÑO, Marcela, TAMAYO VASQUEZ, León Gonzalo. Demanda de Vivienda en el Valle de Aburra, Medellín 2004,199 p. Trabajo de investigación. Universidad de Medellín, Camacol. ISBN:958-33-6364-2

[10] ENVIGADO Plan de Desarrollo Municipal 2005 – 2007, “Entre todos, con Equidad y con Sentido Humano”.

[11] KALUF, Cecilia y AMURAS Marta, Op.cit p 13

[12] Ibíd.: p. 17

[13] Fernández de la Garza, Mario, La vivienda, El concepto antiguo mas moderno, [online] última actualización 2005 available from Internet <http://www.tierramerica.org/ciudades/vivienda.shtml>

[14] KALUF, Cecilia y AMURAS Marta Op.cit 162

[15] FRIAS, Victor González, La ciudad Como espacio textual, [online] Sitio Web desarrollado por ©NUMCERO-multimedia - 2002 [webmaster] Chile. available from Internet

[16] Roman Rivas, Marta. La reconstrucción del espacio cotidiano, [online] Edición del 10 3 2004 Santander (España), junio 1995 available from Internet <http://habitat.aq.upm.es/select-sost/ad3.html>

[17] ANTIOQUIA, ASAMBLEA DEPARTAMENTAL, Ordenanza 34, 28 de diciembre de 2001, Por la cual se crea la empresa de vivienda de Antioquia.