

SERVICIO SOCIAL

**PROPUESTA DE UN MODELO DE ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA
(OPV) EN BUCARAMANGA Y SU AREA METROPOLITANA**

MARIA FERNANDA BRAVO RODRIGUEZ

YAMILE RODRIGUEZ ESTEVEZ

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
FACULTAD DE INGENIERIAS FISICO MECANICAS
ESCUELA DE INGENIERIA CIVIL
BUCARAMANGA**

2005

SERVICIO SOCIAL

**PROPUESTA DE UN MODELO DE ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA
(OPV) EN BUCARAMANGA Y SU AREA METROPOLITANA**

**MARIA FERNANDA BRAVO RODRIGUEZ
YAMILE RODRIGUEZ ESTEVEZ**

**Trabajo de grado modalidad Servicio Social para optar al título de Ingeniero
Civil**

**Director
PhD. Ricardo Alfredo Cruz Hernández**

**Codirector
M. SC. Dalton Moreno Girardot**

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
FACULTAD DE INGENIERIAS FISICO MECANICAS
ESCUELA DE INGENIERIA CIVIL
BUCARAMANGA**

2005

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a las siguientes personas y entidades que de alguna forma participaron en este proyecto:

- A Dios el motor de mi vida
- A mis padres por su dedicación y amor
- A Donaldo por su apoyo y confianza
- A mi hermana Nella por su amistad y compañía
- A mis profesores y amigos

María Fernanda

AGRADECIMIENTOS

Los autores desean agradecer a las siguientes personas y entidades que de alguna forma participaron en este proyecto:

- A Dios por darme la oportunidad de existir
- A mis padres y hermanos por su apoyo y amor
- A mi esposo y mi hija, mi inspiración
- A mis profesores, amigos y compañeros

Yamile R.

CONTENIDO

	Pág.
0. INTRODUCCION	18
Objetivo General	19
Objetivos Específicos	19
Motivación	21
Metodología	21
1. FUNDAMENTO JURIDICO	23
2. MARCO TEORICO	29
2.1 SOLUCION DE VIVIENDA	29
2.2 SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA (SFV)	29
2.3 AHORRO PREVIO	33
2.4 ELEGIBILIDAD	34
2.5 ECONOMIA SOLIDARIA	36
2.6 ENTIDADES OTORGANTES DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y RECURSOS	36
2.7 FINDETER	37
2.8 FONDO FINANCIERO DE PROYECTOS DE DESARROLLO (FONADE)	38
2.9 ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA (OPV)	38
2.10 LAS COOPERATIVAS	40
2.10.1 Cooperativas de Trabajo Asociado	40
2.10.2 Cooperativas de Vivienda	40
2.11 LAS PRECOOPERATIVAS	41

3. INFORMACION SOBRE BUCARAMANGA Y SU AREA METROPOLITANA	43
3.1 MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	43
3.1.1 Por Sismicidad	44
3.1.2 Por Inundación	44
3.1.3 Por Fenómenos de Remoción en Masa	44
3.2 MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA	46
3.2.1 Por Sismicidad	46
3.2.2 Por Inundación	47
3.2.3 Por Fenómenos de Remoción en Masa	47
3.3 MUNICIPIO DE SAN JUAN DE GIRÓN	48
3.3.1 Por Sismicidad	48
3.3.2 Por Inundación	49
3.3.3 Por Fenómenos de Remoción en Masa	49
3.4 MUNICIPIO DE PIEDECUESTA	50
3.4.1 Por Sismicidad	50
3.4.2 Por Inundación	51
3.4.3 Por Fenómenos de Remoción en Masa	51
3.5 VALORACION DE LA INFORMACIÓN	51
3.6 INFORME CONSOLIDADO DE BARRIOS SUBNORMALES	53
3.7 EMERGENCIA INVERNAL	68
3.7.1 Municipio de San Juan de Girón	68
3.7.2 Población Afectada en el Departamento de Santander	70
3.7.3 Viviendas Destruídas y Afectadas en el Departamento	71
3.7.4 Viviendas rurales destruidas y afectadas	72

4. MODELO PROPUESTO DE ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA	75
4.1 OBJETIVO	76
4.2 MISIÓN	76
4.3 VISION	76
4.4 DESARROLLO DEL MODELO	77
4.5 PASOS PARA CONSTITUIR UNA OPV	80
4.6 OBLIGACIONES DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA	82
4.7 ESTRUCTURA DEL MODELO DE ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA	84
5. FUNCIONAMIENTO DEL MODELO PROPUESTO DE OPV	100
6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	136
BIBLIOGRAFIA	138
ANEXOS	142

LISTA DE TABLAS

	Pág.
Tabla 1. Rangos de precios máximos de viviendas en smlmv.	30
Tabla 2. Montos del Valor del Subsidio de acuerdo al tipo de vivienda a construir.	31
Tabla 3. Asentamientos Subnormales en Amenaza por Inundación y/o fenómenos de remoción en masa.	45
Tabla 4. Zonas de Inestabilidad Geológica con intenso fallamiento. Municipio de Floridablanca.	48
Tabla 5. Zonas Geológicamente Inestables de Amenaza urbana. Municipio de San Juan de Girón.	49
Tabla 6. Diagnóstico del Río de Oro. Municipio de San Juan de Girón.	70
Tabla 7. Población afectada en el departamento de Santander	70
Tabla 8. Viviendas destruidas y afectadas en el Departamento	71
Tabla 9. Viviendas rurales destruidas y afectadas	72

LISTA DE ANEXOS

	Pág.
Anexo 1. Fórmula de calificación para los subsidios familiares de vivienda	142
Anexo 2. Modelo Estatutos Organización Popular de Vivienda	146
Anexo 3. Marco Legal	166
Anexo 4. Flujograma del Modelo Propuesto de OPV	183
Anexo 6. CD Modelo de Estatutos de una Precooperativa, Leyes, Decretos y Resoluciones.	
Anexo 7. Manual Guía para la Constitución de una Organización Popular de Vivienda en Bucaramanga y su Área Metropolitana.	

LISTA DE MAPAS

Pág.

Mapa No. 1. Amenazas de Riesgo. POT Municipio de Bucaramanga.	188
Mapa No. 2. Asentamientos Subnormales. POT Municipio de Bucaramanga.	189
Mapa No. 3. Crecimiento Urbano. POT Municipio de Bucaramanga	190
Mapa No. 4. Comunas de Bucaramanga. POT Municipio de Bucaramanga	191
Mapa No. 5. Diagnóstico Zonas de Inestabilidad. POT Municipio de Floridablanca.	193
Mapa No. 6. Diagnóstico de Amenazas por Inundación. POT Municipio de Floridablanca.	193
Mapa No. 7. Diagnóstico de Clasificación del Suelo. POT Municipio de Floridablanca.	194
Mapa No. 8. Diagnóstico de Amenazas urbanas y Zonas de Influencia. POT Municipio de San Juan de Girón.	195
Mapa No. 9. Diagnóstico de Amenaza Natural por Erosión y Deslizamiento. POT Municipio de San Juan de Girón.	196

LISTA DE GRAFICOS

Pág.

Gráfico No. 1. Estructura del Modelo de OPV propuesta

83

RESUMEN

TITULO: PROPUESTA DE UN MODELO DE ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA (OPV) PARA BUCARAMANGA Y SU AREA METROPOLITANA. *

AUTORES: María Fernanda Bravo Rodríguez
Yamile Rodríguez Estévez.**

PALABRAS CLAVES: Organización Popular de Vivienda, Vivienda de Interés Social

CONTENIDO:

Dentro de los entes que pueden participar en los diferentes programas de Vivienda de Interés Social se encuentran las “*Organizaciones Populares de Vivienda*” reconocidas mediante el artículo 62 de la Ley 9 de 1989 como entidades que desarrollan y adelantan programas de vivienda para sus afiliados, por sistemas de autogestión o participación comunitaria, a través de las cuales los beneficiarios de los proyectos pueden aplicar al Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por el Gobierno Nacional.

El proyecto propone un modelo de este tipo de organizaciones, conformado por un grupo interdisciplinario de profesionales cuyo objeto es la promoción de soluciones habitacionales integrales, disminuyendo de esta manera el actual déficit de Vivienda de Interés Social que aqueja a Bucaramanga y su Área Metropolitana.

Basados en el marco legal Colombiano, se resume en este documento las labores necesarias para el avance de este tipo de proyectos, teniendo en cuenta los organismos estatales implicados en los procesos de Elegibilidad, postulación, preselección y adjudicación del subsidio Familiar de Vivienda, así como también documenta los procesos de trámite que se deben realizar para un proceso VIS.

Concientes de la magnitud del tema de la Vivienda de Interés Social y la necesidad de realizar labores en torno a esto, se deja como un punto de partida para futuros proyectos un manual que sirva como guía de consulta referente a los aspectos generales a tener en cuenta en el modelo propuesto.

*Trabajo de Grado

** Facultad de Ciencias Físico Mecánicas.

Escuela de Ingeniería Civil.

Ricardo Alfredo Cruz, Ingeniero Civil, M.Sc

Dalton Moreno Girardot, Ingeniero Civil, M.Sc

SUMMARY

TITLE: LIVING POPULAR ORGANIZATION MODEL PROPOSAL (OPV) FOR BUCARAMANGA AND THEIR METROPOLITAN AREA*

AUTHORS: María Fernanda Bravo Rodríguez
Yamile Rodríguez Estévez.**

KEY WORDS: Popular Living Organization, Social Interest living.

CONTENTS:

Into the organizations that can participate in the different programs Of Social Interest living are the "*Popular Organization Living*" well known in the article 62, Law 9 Of 1989, like entities that develop and move forward living Programs for their members, for self management and community participation systems, throw their the projects beneficiaries can apply to the living familiar benefit given by the national government.

The project propose a model of these type Of organizations, conformed by an professional interdisciplinary group to which end is the promotion Of integral habitational solutions, decreasing with this manner the actual deficit of social interest living that affect to Bucaramanga and their Metropolitan area

Based in the Colombian legal mark, is summarize in this document, the required labors to advance in this type of projects, having in count the state organism involved in the living familiar benefit eligibility process, postulation, preselect and adjudication, thus too document the procedure process VIS.

In truth of the topic magnitude oft he social interest living and the need to do labors surroundings to this, it keep like a beginning Point for futures projects, a manual that will be used like a guide referent to the general aspects to be in count propose model.

* Graduation thesis

** Faculty of Physic-Mechanic Sciences
Civil Engineering School

Ricardo Alfredo Cruz Hernández, Civil Engineer, M.Sc
Dalton Moreno Girardot, Civil Engineer, M.Sc

0. INTRODUCCION

La vivienda no se debe entender solamente como el sitio de habitación de los hogares, sino como el espacio donde se concentra toda una dinámica de vida, tanto de la familia como de su entorno; por esto, es necesario ver la vivienda como un problema de hábitat en general y no como una cuestión aislada, ya que es un elemento fundamental del tejido social y económico de una nación.

Debido a la necesidad de tener un alojamiento adecuado, la vivienda se convierte en un tema prioritario no sólo para los individuos sino también para los gobiernos; por tal razón, La Constitución Política de Colombia de 1991 reconoce el derecho a la vivienda digna para los hogares colombianos.

“Todos los Colombianos tienen derecho a vivienda digna. El estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.”¹

Lamentablemente en la actualidad, la vivienda de interés social a pesar de los esfuerzos de diferentes entes, sigue siendo insuficiente y no se cubre la creciente demanda de las personas de bajos recursos, tema que se debe solucionar para disminuir parte de los problemas sociales, ya que debido a la velocidad de crecimiento urbano se ha presentado un aumento no equilibrado de las grandes ciudades a su interior, acrecentando la brecha entre las condiciones de vida de las diferentes clases sociales, viéndose obligadas, en muchas ocasiones las clases menos favorecidas a vivir en sitios marginales, con equipamientos tan precarios que apenas cubren las necesidades humanas más primarias, con una

¹ Artículo 51, Constitución Política de Colombia de 1991.

infraestructura mínima pues normalmente carecen de agua potable, alcantarillado, suministro eléctrico y calles pavimentadas, presentándose asentamientos en zonas ribereñas, con suelos en su mayoría de baja calidad, cerca de vertederos de basuras o en la periferia de las ciudades.

Este proyecto de grado pretende mostrar una de las posibles alternativas de vivienda de interés social mediante la propuesta de un modelo de “*Organización Popular de Vivienda*” que finalmente lleve a una solución habitacional integral.

Objetivo General

Proponer un modelo de ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA (OPV) aplicable a Bucaramanga y su Área Metropolitana, que brinde una alternativa para vincular a comunidades en un proceso de solución habitacional de Vivienda de Interés Social.

Objetivos Específicos:

- Presentar un modelo de Organización Popular de Vivienda (OPV) para el apoyo y el incentivo de la construcción de proyectos de Vivienda de Interés Social.
- Aportar una solución alternativa a la problemática actual del déficit de Vivienda.
- Determinar e identificar los principales actores encargados de incentivar la oferta de VIS en Colombia.
- Presentar un manual guía aplicado al modelo propuesto que contenga lineamientos básicos para la demanda de proyectos de Vivienda de Interés Social.

Motivación

En Bucaramanga y su Área Metropolitana existe un gran porcentaje de población sin la suficiente capacidad de ingresos para adquirir su vivienda y hacer parte de una demanda efectiva. Al revisar los índices que se presentan en torno a esta situación uno de los aspectos más delicados es la falta de compromiso social tanto de los estudiantes como de los centros de formación superior, al no constituir parte de una solución integral a este tipo de problemas. Por tal razón, es necesario que el Ingeniero Civil de la Universidad Industrial de Santander, se comprometa con su entorno, generando proyectos de grado destinados a labores sociales, iniciándose todo un proceso de cambio que incentive al estudiante y al egresado a vincularse con los mismos, concientes de la necesidad de trabajar con la sociedad que le ha ayudado en su proceso formativo, para retribuir por medio de los conocimientos adquiridos en el transcurso de la carrera, a un mejoramiento continuo en la calidad de vida.

Es necesario para tal fin la formulación de planes encaminados a solucionar la problemática de un hábitat digno, labor que un solo proyecto de grado no puede satisfacer, ya que es preciso realizar un estudio continuo mediante un equipo de trabajo interdisciplinario, que fomenten la creación y aplicación de planes que no solo motiven la vivienda sino que eduquen a la comunidad para un proceso de cambio, donde se concienticen y organicen para formar parte activa de la transformación de su realidad.

El presente proyecto de grado propone un modelo de “Organización Popular de Vivienda” ya que es una de las entidades que puede participar en los diferentes programas de Vivienda de Interés Social y por medio de la cual los beneficiarios podrán aplicar al Subsidio Familiar de Vivienda (SFV), dejando en claro que no es la única forma ya que también existen otras instituciones que igualmente tienen por objeto la promoción y el desarrollo de estos programas, entre las cuales se

puede mencionar a las Cajas de Compensación Familiar, las Organizaciones no Gubernamentales, las Sociedades Constructoras legalmente constituidas y en general las entidades con personería jurídica vigente que incentiven y adelanten proyectos habitacionales.²

A través de este proyecto se plantea a la OPV como un ente asesor que guiará a sus asociados en los temas relacionados con la autogestión y autoconstrucción³, teniendo en cuenta los estudios adecuados para garantizar la permanencia de los hogares en los lugares destinados para dicha construcción.

Metodología

La metodología desarrollada para el logro de los objetivos planteados para esta tesis fue definida con el propósito de recopilar la información necesaria acerca de los antecedentes de la Vivienda de Interés Social en Colombia. Se incluyen aspectos jurídicos, organizativos, de entidades Prestadoras de Servicios Públicos y otros entes que deben ser consultados, teniendo en mayor consideración los lineamientos dados por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial por medio del Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) que es el encargado de fomentar soluciones de vivienda para las familias de menos recursos.

Una vez identificados los principales actores en el proceso de adjudicación de los Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social, se realizaron entrevistas en las diferentes Secretarías de Planeación de las Alcaldías Municipales con el fin de detectar las necesidades y falencias actuales en las soluciones habitacionales.

² Artículo 10, Decreto 975, 31 de Marzo de 2004

³ en Colombia el 48.6% de los hogares accede a la vivienda mediante procesos espontáneos de autoconstrucción (Datos suministrados por el Programa de Vivienda de la Fundación Carvajal)

Después de recopilar toda la información, se inicia el proceso de Proponer el Modelo de Organización Popular de Vivienda (OPV), teniendo en cuenta cada uno de los aspectos organizativos. Para esto se ha tenido el asesoramiento de un grupo interdisciplinario de profesionales.

El modelo de OPV contempla: Características de la creación, organización y funcionamiento de las OPV's, además de proponer la conformación de una precooperativa, para que los beneficiarios del proyecto adquieran responsabilidades y compromisos, para que sean partícipes de los procedimientos conducentes a las soluciones de vivienda de interés social.

1. FUNDAMENTO JURIDICO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

En Colombia la preocupación por enfrentar la problemática de la escasez de vivienda surge con la Ley 46 de 1918. A través de esta Ley y de otras posteriores (Ley 61 y Ley 170 de 1936) se reconoce la necesidad primordial de construir vivienda obrera popular con fondos municipales, mediante la cancelación de un gravamen de arrendamiento del 10% anual sobre el valor de la vivienda.

A través de la Ley 46 de 1939 se crea el Instituto de Crédito Territorial (ICT), entidad encargada de construir y otorgar crédito a la compra de vivienda para las clases más vulnerables, subsidiando las tasas de interés de los créditos y el precio de las viviendas que a su vez eran construidas por urbanizadores privados o directamente por el gobierno. En el año 1942 se modifica esta Ley mediante el Decreto 1579 creando una sección de vivienda urbana dentro de esta institución, encargada de atender las necesidades de vivienda rural.

En materia de construcción de vivienda popular, en el periodo comprendido entre los años 1965 a 1972 se plantea un nuevo esquema donde el Estado deja de actuar gradualmente en la construcción de vivienda, convirtiéndose ésta a finales de los ochenta en un motor de desarrollo económico y no en una necesidad social, donde el Estado deja de intervenir directamente en la financiación y la construcción de la vivienda, para dejar estas tareas a las compañías promotoras de vivienda, con instituciones como el Inscredial o el BCH.

Con la Ley de Reforma Urbana o Ley 9 de 1989, se recuperan algunos instrumentos de administración del suelo ayudando a fortalecer la economía de algunas administraciones locales, imponiendo la planificación de los municipios con más de 100.000 habitantes con el objeto de lograr condiciones óptimas para el desarrollo de las ciudades y de sus áreas de influencia en los aspectos físico,

económico, social y administrativo, abriendo la comunicación entre el sector público y el privado para que todos sean partícipes en la construcción de la ciudad, creando conciencia en el desarrollo a nivel social y ambiental. Es mediante esta ley que se crean las *Organizaciones Populares de Vivienda*, entidades que desarrollan y adelantan programas de vivienda para sus afiliados, a través del subsidio familiar de vivienda.

Los Fondos para Vivienda de Interés Social (FOVIS), se crean mediante la Ley 49 de 1990 donde las Cajas de Compensación Familiar están obligadas a constituir dichos fondos para el Subsidio Familiar de Vivienda, estableciendo las condiciones que deben cumplir los beneficiarios del SFV (Fondos para Vivienda de Interés Social), los cuales tienen un valor que depende de los aportes de el trabajador a la respectiva caja⁴.

Mediante la Ley 3 de 1991, el país se introduce en una nueva fase, se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y se reforma el Instituto de Crédito Territorial debido a una política de vivienda con deficientes resultados y en su lugar se crea el INURBE,⁵ cuya función principal es la de administrar y asignar subsidios a los colombianos con carencia de recursos para la adquisición de vivienda⁶; se establece el subsidio familiar de vivienda integrado por las entidades públicas y privadas que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza.

Otro cambio importante se dio mediante la Ley 388 de 1997, por medio del cual se estableció que los Municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de Vivienda de Interés Social, tanto nueva, como objeto de mejoramiento integral, asignando porcentajes de suelo que se deberían destinar al desarrollo de

⁴ Artículo 68, Ley 49 de 1990

⁵ Artículo 10, Ley 3 de 1991

⁶ Artículos 6 y 7, Ley 3 de 1991.

programas VIS, de acuerdo con las normas generales del uso del suelo, determinando a través de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) la forma de definir las localizaciones de los terrenos para cumplir así los porcentajes expresados.⁷

El objeto del Decreto número 1420 de 1998 es señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios que se deben tener en cuenta para realizar los avalúos necesarios para establecer el valor comercial de los inmuebles. Esta labor queda a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces.

De conformidad con el Decreto 1396 de 1999, se establece una fórmula de valores a las diferentes variables que intervienen en la asignación del SFV. Esta ecuación lineal se fundamenta en factores de equidad, tales como el SISBEN, la cantidad de personas en la familia, la mujer como jefe de familia, entre otros.

Por medio de la Ley 546 de 1999 se reglamenta un nuevo sistema de financiación para la vivienda. Este sistema une los intereses al Índice de Precios al Consumidor (IPC) siendo éstos compuestos por una parte fija, que para vivienda de interés social debe ser la menor del mercado, y una parte denominada Unidad de Valor Real (UVR). Según esta ley, FOGAFIN podrá dar garantías sobre los créditos hipotecarios, permitiendo a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda el ofrecer créditos comerciales y no únicamente de vivienda; también se establece la creación del Consejo Superior de Vivienda el cual asesora al gobierno para coordinar, formular y ejecutar las políticas de vivienda y demás que sean necesarios para el logro de una vivienda de interés social, estableciendo así que el 25% de la cartera bruta que se dedique a vivienda se destine para VIS⁸

⁷ Artículo 92, Ley 388 de 1997

⁸ Artículo 28, Ley 546 de 1999

En el Decreto 145 de Febrero de 2000 se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo que otorgan los establecimientos de crédito los cuales deberán tener un tope máximo igual al 70% del valor de la vivienda normal y 80% para vivienda de interés social, siendo el límite de la primera cuota del 30% de los ingresos de la familia.

Con la formulación de Decreto 1746 en septiembre de 2000, se autoriza a las Cajas de Compensación Familiar (CCF) para que destinen hasta un 30% de sus fondos para vivienda de interés social (FOVIS) otorgando créditos hipotecarios a las personas que hayan sido beneficiarias de un subsidio de vivienda. Posteriormente este Decreto sería modificado por el Decreto 1585 de 2001. En esta modificación se establece que las CCF solo podrán otorgar créditos hipotecarios en los años 2001 y 2002.

Otro Decreto de importancia es el 2620 de 2000, en el cual se define con claridad lo que es el Subsidio Familiar de Vivienda, el cual consiste en un aporte del Estado sin cargo de restitución por parte del beneficiario y que debe ser destinado exclusivamente a la adquisición, construcción o mejoramiento de vivienda, otorgándose solo una vez a la familia favorecida. Dicho aporte puede ser en dinero o especie para la vivienda. En el capítulo II de este decreto, se establecen las condiciones que se deben cumplir para la postulación del subsidio de vivienda, entre las que se encuentra el ahorro previo y la financiación complementaria de la solución de vivienda.

Según la Ley 633 de diciembre de 2000, los hogares con ingresos mensuales menores de dos salarios mínimos podrán acceder al Subsidio Familiar de Vivienda sin tener que demostrar el ahorro programado demostrando que a través del crédito pueden pagar el excedente de vivienda.

Hasta el año 2002 la vivienda de interés social estaba a cargo de la dirección de vivienda del Ministerio de Desarrollo Económico. A partir del 2002 con el Presidente Álvaro Uribe Vélez desaparece el ministerio de Desarrollo Económico y la vivienda de interés social pasó al nuevo Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. También desaparece el INURBE cuyas funciones son asumidas por Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda).⁹

El Decreto 975 del 31 de Marzo de 2004 delimita las modalidades para adquirir el Subsidio Familiar de Vivienda, construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda o planes de vivienda nueva, también define los requisitos para postularse al SFV y cita a las entidades que ofertan este tipo de planes de vivienda; este Decreto es modificado parcialmente por Decreto 1526 del 16 de mayo 2005, en donde se reevalúa el valor del subsidio familiar de vivienda, respecto a la modalidad de construcción en sitio propio y mejoramiento las Cajas de Compensación familiar podrán otorgar la elegibilidad.

La Resolución 610 del 25 de Mayo de 2004 establece las condiciones y metodologías para el otorgamiento de la Elegibilidad de los Planes de Vivienda de Interés Social Urbana y la clasificación de planes de Vivienda en el concurso de Esfuerzo Territorial, describiendo el proceso de recepción e inscripción del plan de vivienda ante la entidad evaluadora que corresponda, así como la verificación de las condiciones básicas del plan de vivienda, evaluación de los aspectos legales, técnicos y financieros y la expedición del certificado de Elegibilidad.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, a través del Decreto 2060 del 24 de Junio de 2004, establece normas referente a las áreas mínimas en el tema de Vivienda de Interés Social Urbana, porcentaje de Cesiones Urbanísticas Gratuitas y densidad habitacional, para la urbanización y

⁹ <http://www.comfama.com.co/contenidos/noticarteleras/20030922/viviendaintere-social.asp>

construcción de VIS Tipo 1 y 2. El numeral 1º de este Decreto es modificado por el Decreto 2083 del 28 de junio de 2004.

Por medio del Decreto 2113 de 2004 se amplía la vigencia de algunos Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social.

El Decreto número 1538 del 17 de mayo de 2005, reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997, las disposiciones contenidas en el mismo son aplicables al diseño, construcción y cualquier intervención y ocupación de vías públicas, mobiliario urbano y demás espacios de uso público, así como al diseño y ejecución de espacios de propiedad pública o privada, abiertos y de uso público.

En la Ley 962 del 8 de julio de 2005 o Ley antitrámites en el capítulo XI artículo 71 se reglamenta los documentos necesarios para su radicación para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a la vivienda, esto con el fin de que los documentos relacionados estén a la disposición de los compradores de la vivienda en todo momento con el fin de que se puedan efectuar los estudios necesarios para determinar la conveniencia de los mismos. El Gobierno Nacional es el encargado de reglamentar la forma de radicación de los documentos y los procedimientos encaminados a su revisión.

(Ver Anexo 3. Marco Legal).

2. MARCO TEORICO

2.1 SOLUCIÓN DE VIVIENDA

Debido a diferentes factores, hay una creciente demanda de proyectos encaminados a satisfacer la Vivienda de Interés Social, buscando mejorar las condiciones habitacionales mínimas de las personas residentes en zonas de alto riesgo, asentamientos subnormales y aquellas que no reúnen las condiciones básicas para acceder a un programa de vivienda. Los programas de Vivienda de Interés Social buscan crear soluciones habitacionales de calidad para incentivar el desarrollo controlado de la comunidad.

“Se entiende por solución de vivienda el conjunto de operaciones que permite a un hogar de disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro. El SFV se podrá aplicar a planes de vivienda nueva, construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda”¹⁰.

2.2 SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA (SFV)

El Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) es un aporte, ya sea en dinero o en especie (terreno), otorgado por el Gobierno Nacional al beneficiario por una sola vez, siendo complemento de su ahorro, crédito u otros aportes, facilitando así la adquisición de una vivienda nueva, construcción de vivienda en sitio propio o mejoramiento de vivienda de interés social de su propiedad. Está definido por Decreto 975 de 2004.

¹⁰ Numeral 2.4 Artículo 2º, Decreto 975 de 2004

Los siguientes son los tipos de solución de vivienda y los precios máximos equivalentes en salarios mínimos legales mensuales SMLM vigentes¹¹.

Tabla 1. Rangos de precios máximos de viviendas

Tipos	Rangos de precios máximos de viviendas en smlmv
1	Hasta 40 (1)
1	Hasta 50 (2)
2	Superior a 40 y hasta 70 (1)
2	Superior a 50 y hasta 70 (2)
3	Superior a 70 y hasta 100
4	Superior a 100 y hasta 135

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

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

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

Los montos del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) que adquirirá, construirá o mejorará el beneficiario se determinan de acuerdo al tipo de vivienda a construir y se aplicarán, por su equivalente en pesos en la fecha de asignación. Para los casos de adquisición de vivienda y construcción en sitio propio en viviendas tipo 1 y 2 es el indicado en la siguiente tabla (tabla 2). Siendo el valor del SFV hasta el equivalente a once y medio Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (11.5 SMLMV) en la fecha de asignación cuando se aplique al mejoramiento de vivienda.¹²

¹¹ Artículo 7, Decreto 975 de 2004

¹² Artículo 1º, Decreto 1526 de 2005.

Tabla 2. Montos del Valor del Subsidio de acuerdo al tipo de vivienda a construir¹³

TIPO DE VIVIENDA	VALOR VIVIENDA EN SMLMV	FONDO NACIONAL DE VIVIENDA Y CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR
1	hasta 40 (1)	hasta (21) SMLMV
1	hasta 50 (2)	hasta (21) SMLMV
2	superior a 40 y hasta 70 (1)	hasta (14) SMLMV
2	superior a 50 y hasta 70 (2)	hasta (14) SMLMV
3	superior a 70 y hasta 100	hasta (7) SMLMV
4	superior a 100 y hasta 135	hasta (1) SMLMV

(1) En municipios con población inferior a 500.000 habitantes

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

(*) SMLMV = Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes

a. Fórmula de calificación para los Subsidios de Vivienda. Para otorgar el Subsidio de Vivienda, las entidades estatales califican a los postulantes mediante un sistema de puntaje, los cuales determinan el nivel socioeconómico de las familias, dando prioridad a las mujeres jefes de hogar, las familias residentes en zonas de alto riesgo y las víctimas de desastres. Entre mayor sean las dificultades económico-sociales de las familias, y mayor su intención de ahorro, mayor es el puntaje y las posibilidades de obtener el Subsidio de Vivienda. La calificación toma en cuenta el número de personas dependientes por hogar, el valor del aporte de cuota inicial la existencia del compromiso de compraventa y la vinculación a Organizaciones Populares de Vivienda. Las solicitudes se deben atender en orden secuencial y de acuerdo a su puntaje.

¹³ Montos del Valor del Subsidio de acuerdo al tipo de vivienda a construir, Artículo 1º, Decreto 1526 del 16 de mayo de 2005 que modifica al Artículo 8º Decreto 975 de 2004.

Las Cajas de Compensación le otorgan prioridad, en orden de importancia a sus propios afiliados, a los afiliados de otras cajas que no tengan fondos para vivienda y a los postulantes no afiliados a cajas. (Ver Anexo 1. Fórmula de calificación para los subsidios familiares de vivienda)

b. Distribución de los Recursos del Subsidio

- **Primer Proceso: Bolsa Ordinaria:** Pueden participar las familias de cualquier parte de País, postulándose de manera individual o colectiva. Esta bolsa comprende recursos que se distribuyen departamentalmente.
- **Segundo Proceso: Bolsa de Esfuerzo Municipal:** En esta bolsa compiten las familias de los municipios que se encuentren de manera exclusiva clasificados en las categorías 3, 4, 5 y 6 de la ley 617 de 2000. Comprende recursos que se distribuyen departamentalmente. En estas categorías reside el 36% de la población urbana del país, en 1.066 municipios. La consulta de las categorías se pueden hacer en las respectivas alcaldías.

La postulación puede hacerse de manera individual o colectiva. Cuando se hace de manera colectiva, lo tramita un grupo de hogares asociada a un proyecto de vivienda específico, contando con la previa elegibilidad de parte de FINDETER. Estos proyectos deben contar con algún subsidio o aporte local.

No podrán postularse a esta Bolsa, familias de Bogotá, Medellín, Cali, Envigado, Itagüí, Barranquilla, Cartagena, Manizales, Cúcuta, Pereira, Bucaramanga, Barrancabermeja, Palmira, Yumbo, Bello, Rionegro, Arjona, Popayán, Valledupar, Montería, Soacha, Neiva, Ciénaga, Villavicencio, Pasto, Tumaco, Armenia, Floridablanca, Ibagué, Buenaventura, Tulúa, San Andrés.

2.3 AHORRO PREVIO

Con el fin de reunir los recursos necesarios para la adquisición, construcción o mejoramiento de una Vivienda de Interés Social los aspirantes al SFV se comprometen a realizar aportes, ya que este es uno de los principales requisitos para obtener dicho subsidio¹⁴. La modalidad de cuentas de ahorro programado para la vivienda se realiza en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Bancaria, cooperativas de ahorro y crédito y multiactivas e integrales con sección de ahorro y crédito autorizadas por la Superintendencia de Economía Solidaria. Estas cuentas son a título personal por las familias, programándose un ahorro mínimo del 10% del valor de la vivienda, (Ley 812 de 2003) o también puede representarse dicho porcentaje en un lote.

El ahorro previo se puede presentar en una de las siguientes modalidades:

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

Se excluye de cuentas de ahorro programado a:

- a. Proyectos de reubicación de zonas de alto riesgo no mitigable,
- b. Población desplazada,
- c. Población víctima de actos terroristas,
- d. Población víctima de desastres naturales
- e. Hogares con ingresos hasta de dos salarios mínimos mensuales que tengan garantizada la financiación total de la vivienda

¹⁴ Artículo 21, Decreto 975 de 2004

Para movilizar dicho ahorro al comunicarse la asignación del SFV, los recursos de este se aplicarán al pago directo de la vivienda, después de que el titular presente la promesa de compraventa, o del contrato de construcción o mejoramiento, copia de la carta de asignación del Subsidio y autorización escrita suscrita por el titular del ahorro.¹⁵

2.4 ELEGIBILIDAD

Es la manifestación por medio de la cual la entidad evaluadora emite un concepto de viabilidad al plan de solución de vivienda, después de la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia, cumplimiento de los requisitos técnicos, legales y financieros exigidos en la normatividad vigente, particularmente en las Leyes 3° de 1991, 388 de 1997, 400 de 1997 y en los Decretos 951 de 2001, 975 de 2004 y 1600 de 2005, en la Resolución 610 de 2004 y demás normas concordantes. La certificación de elegibilidad de los planes de vivienda que se presenten para el concurso de esfuerzo territorial será expedida por FINDETER, y por las entidades que sean habilitadas para tales fines.

La vigencia de la elegibilidad de los proyectos para adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio y mejoramiento, en ciudades calificadas en la categoría especial y en los municipios de categorías 1 y 2 se entenderá dada por la licencia de construcción y urbanismo, igualmente en los proyectos presentados para construcción, mejoramiento o reparación de viviendas afectadas por desastres naturales o calamidades públicas¹⁶, con una vigencia igual a la de la licencia, ampliándose automáticamente con la prórroga de la licencia existente.¹⁷

¹⁵ Artículo 26, Decreto 975 de 2004

¹⁶ Parágrafo 1, Artículo 3° Decreto 1526 de 2005

¹⁷ Artículo 4, Resolución 610 de 2004.

Las Cajas de Compensación Familiar podrán otorgar elegibilidades cuando se trate de planes de vivienda destinados a la aplicación de subsidios familiares de vivienda asignados por cualquier entidad otorgante, en las modalidades de construcción en sitio propio y mejoramiento.

Los requisitos para la elegibilidad, entre otros son:¹⁸

- Disponer de licencia de construcción y urbanismo, con la disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, vías de acceso, y planos con los diseños para desarrollos futuros de las viviendas.
- Presentar la documentación correspondiente a las fuentes de financiación requeridas para el plan o conjunto de vivienda, ya sea con recursos propios, cuotas iniciales por ventas del proyecto, abonos a los contratos de construcción (en sitio propio o mejoramiento), recursos del subsidio, otros subsidios o préstamos, financiación de establecimientos de crédito.
- En el caso de las Organizaciones Populares de Vivienda, adicional a la licencia de construcción y urbanismo deberá acreditarse la existencia del permiso de escrituración.
- En caso de construcción en sitio propio y mejoramiento, acreditar que la propiedad del lote en el cual se desarrollará el proyecto está en cabeza del postulante y libre de limitaciones de dominio.

¹⁸ Artículo 17, Decreto 975 de 2004

2.5 ECONOMÍA SOLIDARIA

La Economía Solidaria nace con la Ley 454 del 4 de agosto de 1998, y en su artículo 2º la define de la siguiente forma:

“La economía solidaria es el sistema socioeconómico, cultural y ambiental conformado por el conjunto de fuerzas sociales organizadas en forma asociativa, identificadas por prácticas autogestionarias solidarias, democráticas y humanistas, sin ánimo de lucro, para el desarrollo integral del ser humano como sujeto, actor y fin de la economía”¹⁹.

En este sistema financiero todos sus afiliados participan directamente mediante aportes en dinero y trabajo comunitario o en cualquiera de las dos formas.²⁰

2.6 ENTIDADES OTORGANTES DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y RECURSOS

Estas entidades son el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) o la entidad que haga sus veces y las Cajas de Compensación Familiar con las contribuciones parafiscales administradas por éstas, de conformidad con lo establecido en las normas vigentes aplicables a la materia²¹

- **Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda)**

El Fondo Nacional de Vivienda es la institución encargada de asignar los subsidios de Vivienda de Interés Social bajo las diferentes modalidades, teniendo entre sus

¹⁹ Ley 454 de 1998.

²⁰ Artículo 2º, Ley 9 de 1989.

²¹ Artículo 5, Decreto 975 de 2004.

objetivos ejecutar las políticas del Gobierno Nacional en materia de Vivienda de Interés Social Urbana y consolidar el Sistema Nacional de Información de Vivienda, administrando los recursos asignados por el Presupuesto General de la Nación en inversión para VIS, así como también los recursos que se apropien para formulación, organización, desarrollo, mantenimiento y consolidación del Sistema Nacional de Información de Vivienda.

- **Cajas de Compensación Familiar**

Las Cajas de Compensación Familia (CCF) son entes privados, sin ánimo de lucro, que trabajan en diferentes campos por mejorar la calidad de vida de la familia colombiana, redistribuyendo sus ingresos para así poder crear una infraestructura de desarrollo económico y social.

En cumplimiento del Decreto 2488 de 2002, las Cajas de Compensación Familiar conforman una unión temporal, para desarrollar actividades orientadas a la asignación de los recursos del Gobierno Nacional, para lo cual se firma un Contrato entre el Gobierno y esta Unión Temporal.

Las CCF junto con Fonvivienda, llevan a cabo el proceso de postulación, asignación y pago del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV). Los ingresos provienen de un aporte del 4% de la nomina de las empresas asociadas.

2.7 FINDETER

Desde la expedición de la Ley 3 de 1991, FINDETER hace parte del Subsistema de Financiación de Vivienda de Interés Social, cuyo objetivo es el financiar actividades propias de la construcción de VIS tales como: el mejoramiento integral de asentamientos, equipamiento comunitario, obras de prevención y/o mitigación

de riesgos, construcción de redes de servicios públicos domiciliarios, obras de adecuación del terreno, adquisición de terrenos y gastos complementarios, traslado o reubicación de asentamientos y construcción de las unidades de vivienda.

A raíz de la liquidación del INURBE, FINDETER fue designada por el Gobierno Nacional como la Entidad evaluadora de proyectos VIS, encargándose de otorgar la Elegibilidad de los proyectos de vivienda.

2.8 FONDO FINANCIERO DE PROYECTOS DE DESARROLLO (FONADE)

Se encarga de analizar la información proporcionada por FONVIVIENDA y FINDETER referente a los proyectos de VIS, suministrando una base de datos encaminada a alimentar el Sistema de Información que se requiera para el control y seguimiento de los proyectos. Este sistema contiene información actualizada de la caracterización del proyecto, estado de obra, ejecución financiera, desempeño de la Interventoría y genera los informes de gestión.

2.9 ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA (OPV)

Según el artículo 2º numeral 2.17 del Decreto 975 de 2004:

“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.”²²

En los últimos años han cobrado mayor fuerza este tipo de organizaciones debido al importante papel que desempeñan en la construcción y promoción de vivienda para la población más vulnerable.

2.10 LAS COOPERATIVAS

Las sociedades cooperativas son organizaciones democráticas donde la administración y gestión deben llevarse de la manera como lo acuerden los socios para hacer frente a sus necesidades y aspiraciones económicas, donde todos los miembros deben tener los mismos derechos y el mismo poder para participar así en la toma de decisiones. Los beneficios que obtenga la cooperativa pertenecen a sus asociados, distribuyéndose de manera igualitaria, para así evitar que unos socios se beneficien a costa de otros.

Todas las sociedades cooperativas deben destinar fondos a la formación profesional de sus miembros y empleados, así como a la del público en general para respetar los principios de cooperación, económica y democrática y para el desarrollo de sus actividades podrán ser especializadas, multiactivas e integrales.²³

²² Artículo 62, Ley 9 de 1989

²³ Artículo 61, Ley 79 de 1988

2.10.1 Cooperativas de Trabajo Asociado. “Las Cooperativas de Trabajo Asociado son aquellas que vinculan **el trabajo personal** de sus asociados y sus aportes económicos para la producción de bienes, ejecución de obras o la prestación de servicios en forma autogestionaria”²⁴

Este tipo de Organización tiende a satisfacer las necesidades de sus asociados mediante el desarrollo de obras de servicio comunitario, estableciendo un vínculo asociativo, fundamentado en los principios y fines del cooperativismo y la economía solidaria, incluyendo dentro de sus estatutos y reglamentos básicos de funcionamiento la ausencia de ánimo de lucro, movida por la solidaridad, el servicio social o comunitario.

- **Requisitos y Legalización:** Para constituirse, la cooperativa de trabajo asociado requiere un mínimo de diez (10) asociados. Los órganos de dirección y control deberán adecuarse al tamaño del grupo de asociados, a las posibilidades de división de trabajo y a la aplicación de la democracia directa, así como también a las actividades específicas de la empresa.

Una vez se hayan identificado claramente el objeto social y misión de la empresa, se debe realizar una Asamblea de constitución, el correspondiente registro en Cámara de Comercio, Registro de Reglamentos ante el Ministerio de Trabajo y Protección Social.

2.10.2 Cooperativas de Vivienda. Tienen por objeto organizar y desarrollar conjuntos habitacionales de propiedad cooperativa, en la cual los asociados sean aportadores y usuarios del conjunto habitacional, podrán limitar la

²⁴ Artículo 70, Ley 79 de 1988.

asociación al número de unidades de vivienda que contemple el programa.²⁵

En este tipo de forma asociativa los terrenos, las viviendas, las construcciones de todo orden y demás elementos adheridos al inmueble serán de propiedad exclusiva de la cooperativa, donde solo podrán constituir gravámenes hipotecarios diferentes de los que tengan por objeto garantizar prestamos para compra de los terrenos y construcción del conjunto habitacional, cuando así lo acuerde la asamblea general con el voto favorable del setenta por ciento (70%) de los asociados, además de las reservas ordinarias, se constituirán mediante cuotas periódicas de los asociados, un fondo para mantenimiento, reparaciones, reconstrucción o mejoras de bienes del conjunto habitacional.

Según el Artículo 80 de la Ley 79 de 1988:

“Cuando las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa amplíen su objeto social para organizar servicios que correspondan a necesidades conexas o complementarias de los asociados, tales como educación, consumo, salud, transporte y recreación serán consideradas como cooperativas integrales o multiactivas, según sea el caso, y las instalaciones y construcciones destinadas a tales servicios, se entenderán incorporadas al conjunto habitacional, para todos los efectos legales”.

2.11 LAS PRECOOPERATIVAS

Las Precooperativas son los grupos que bajo la orientación de una entidad promotora, se organizan para realizar actividades permitidas a las cooperativas y que por carecer de capacidad económica, educativa, administrativa o técnica no

²⁵ Artículo 76, Ley 79 de 1988.

este en la posibilidad inmediata de organizarse como Cooperativas²⁶, pero deberán evolucionar hacia Cooperativas, en un término de 5 años, prorrogables a juicio del Departamento Administrativo Nacional de Cooperativas.²⁷

Estas organizaciones se constituirán con un mínimo de cinco (5) asociados fundadores, en reunión en la cual se aprobarán los estatutos que hayan de regirla, que deben contener el objeto social, el régimen de asociación, las formas simplificadas de administración y vigilancia, el régimen económico y financiero y el procedimiento para la reforma de sus estatutos para su conversión en Cooperativa

²⁶ Artículo 124, Ley 79 de 1988.

²⁷ Artículo 125, Ley 79 de 1988.

3. INFORMACION SOBRE BUCARAMANGA Y SU AREA METROPOLITANA

Bucaramanga y su Área Metropolitana cuenta en la actualidad con un alto déficit habitacional, debido a diversos factores, entre los cuales cabe mencionar el mal uso y manejo de suelo urbano, evidenciándose en el impacto negativo que se ha presentado en los últimos años, el cual ha conllevado a un crecimiento no equilibrado de la ciudad a su interior desarrollando el desmejoramiento continuo de la calidad de vida tanto de las personas involucradas directamente como de la comunidad en general.²⁸

Es prioritario, por esta y otras razones más, el establecer zonas con alto potencial de amenaza, ya sea por inundaciones, fenómenos de remoción en masa, amenaza sísmica, entre otros, para así poder identificar los lugares que están más afectados en la actualidad y de esta manera orientar nuevas políticas para prevenir los asentamientos subnormales que ayudan a incrementar el detrimento del suelo.

3.1 MUNICIPIO DE BUCARAMANGA²⁹

A continuación se enuncian según el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga las zonas de riesgo.³⁰ (Ver Mapa No. 1. Amenazas de Riesgo. POT Municipio de Bucaramanga).

Según el Artículo 83 del Decreto 89 de 2004 se definen las amenazas naturales por:

²⁸ La Ley 388 de 1997 de Desarrollo Territorial determina el establecimiento de los mecanismos que permiten al municipio la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo.

²⁹ Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Municipio de Bucaramanga.

³⁰ Artículo 80, Decreto 89 de 2004.

3.1.1 Por Sismicidad. Las fallas que se han identificado para el municipio y los principales sistemas que tienen inferencia con la actividad sísmica, son³¹:

- Sistema Bucaramanga – Santa Marta
- Sistema Soapaga – Suárez
- Falla del Río de Oro
- Falla Suratá
- Falla Quebrada La Iglesia
- Falla Carrera 17

3.1.2 Por Inundación. De manera general se puede establecer para Bucaramanga la siguiente relación de zonas con potencial de amenazas y riesgos:

Zonas de Inundación:

- Las riberas, tanto occidental como oriental del río de Oro, entre la Quebrada La Picha y el casco urbano del municipio de Girón.
- Las riberas norte y sur de la Quebrada La Rosita en su parte baja, es decir entre la afluencia de la Quebrada La Joya y su desembocadura en el río de Oro.
- Las riberas norte y sur de la Quebrada La Iglesia a lo largo de la vía Bucaramanga – Girón hasta su desembocadura en el río de Oro.
- El Valle del río Suratá debido a lo estrecho de este, representando alto riesgo en las zonas bajas del río de Oro y del mismo río Suratá

3.1.3 Por Fenómenos de Remoción en Masa. En el diagnóstico presentado por la CDMB:

³¹ Numeral 4 Anexo 2, Decreto 89 de 2004.

Los barrios que se encuentran en amenaza alta por fenómenos de inundación y remoción en masa, se enuncian a continuación.

Tabla 3. Asentamientos Subnormales en Amenaza por Inundación y/o fenómenos de remoción en masa³²:

José Antonio Galán **	Lizcano II	Guayacanes II, III
Gallineral **	Puerto Rico	Cristal parte baja
Carlos Pizarro **	Cinal III	Granjas de Provenza
Arenales	Nápoles (Ciudad Perdida)	Quebrada Pan de Azúcar
Rincón de La Paz **	Camilo Torres	Chitota
5 de Enero **	Zarabanda	Vereda Santa Bárbara
Hamacas parte baja	Cuyamita	Bajo
Cable I, II **	Pantano I, II, III	Morrórico
La Playa **	San Gerardo	Vegas de Morrórico
Guayabal I, II	Manzana 10	Limoncito
La Playita **	20 de Julio	Buenos Aires
Café Madrid (calle 32-33, cra 8ª) **	Africa	Miraflores
Pablón Don Juan	Colombia	Buenavista
Pablón Villa Patricia	Cordoncillo I, II	La Esperanza
Pablón Villa Lina	El Fonce	El Mirador
Villa María	Juan XXIII	Villa Helena
Invasión Las Olas II	La Hoyada	Villa Rosa
Granjitas	Laureles I, II	José María Córdoba

** Riesgo por Inundación

FUENTE: POT Municipio de Bucaramanga.

(Ver Mapa No. 2. Asentamientos Subnormales POT. Municipio de Bucaramanga).

³² CDMB, Corporación para la defensa de la Meseta de Bucaramanga 2000

Las principales zonas en las que se pueden identificar procesos de remoción en masa y por deslizamientos son las siguientes:

- Las áreas en cercanías a la quebrada La Flora en su parte baja.
- Dos focos existentes en la parte media de la quebrada El Cacique.
- Dos grandes zonas en inmediaciones de la cabecera de la quebrada La Aurora.
- Una pequeña zona en la parte media de la quebrada La Aurora.
- Los bordes de la meseta en su costado occidental, es decir en los bordes de la Escarpa Occidental.
- El sector de las Esperanzas en el norte de la ciudad en el cual se presenta un deslizamiento activo y se considera de alto riesgo.

(Ver Mapa No. 3. Crecimiento Urbano. POT Municipio de Bucaramanga. Mapa No. 4. Comunas de Bucaramanga. POT Municipio de Bucaramanga)

3.2 MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA³³

En la actualidad se presentan en el municipio problemas relacionados con la degradación de la cobertura vegetal, la erosión y la intervención del hombre.

3.2.1 Por Sismicidad. El municipio esta catalogado como de amenaza sísmica “Muy alta”,³⁴ por encontrarse dentro de la denominada meseta de Bucaramanga, localizada sobre el costado occidental de la cordillera Oriental, área que hace parte del denominado “nido sísmico de Bucaramanga” y estar afectado por:

- Sistema Bucaramanga – Santa Marta

³³ Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Municipio de Floridablanca.

³⁴ Ingeominas 1997.

➤ Sistema Suárez - Río de Oro

(Ver Mapa No. 5. Diagnostico Zonas de Inestabilidad. POT Municipio de Floridablanca).

3.2.2 Por inundación. Según el Plan de Ordenamiento territorial del Municipio de Floridablanca, la amenaza para la zona urbana y su área de influencia se encuentra localizada en las márgenes o llanuras de inundación de las corrientes principales como son: Planicies de inundación del río Frío y las quebradas Zapamanga, Suratoque y Aranzoque en los sectores de: Jardín de Limoncito, Bucarica, Lagos II y Vicente Azuero; sobre la Q. Zapamanga tenemos Villaluz, Zapamanga V, VI y VII; sobre río Frío: Santa Coloma, Villa Piedra del Sol, Universidad Santo Tomás y la Ronda.

Las áreas de mayor peligro por encontrarse cerca de los centros densamente poblados son río Frío, quebrada Zapamanga, Suratoque y La Ronda; además de las anteriores están la Palmichal, Mensulí y Aranzoque, con áreas de influencia menos pobladas.

(Ver Mapa No. 6. Diagnostico Amenazas por Inundación. POT Municipio de Floridablanca).

3.2.3 Por Fenómenos de Remoción en Masa. Debido a la ubicación de viviendas en terrenos inestables sin el más mínima planeación y estudios necesarios, se presentan fenómenos de remoción en masa relacionados con los deslizamientos en los cerros orientales, La cumbre y escarpe de la Meseta.

Tabla 4. Zonas de inestabilidad geológica con intenso fallamiento

<ul style="list-style-type: none"> ▫ Belencito ▫ La Trinidad ▫ Arrayanes ▫ Santa Inés ▫ Balcón de Alares ▫ Cerro Las Villas ▫ Los Laureles ▫ Palmeras ▫ Olivos ▫ Asdeflor ▫ García Echeverri ▫ Panorama ▫ Altos de Bellavista 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ El costado nororiental de la autopista Bucaramanga – Floridablanca ▫ los Bad Land de Lechesan ▫ Así como el Cerro La Cumbre, sector oriental ▫ escarpe de la quebrada Cuellar con los barrios de: La Cumbre, Florida Campestre, Prados del Sur, Altos de Florida, Escoflor, Panorama, Villa Real del Sur, Los Alpes, Bellavista, Santa Ana, Villa Helena, Altos de Villabel, Villabel, Las Villas, Miradores del Reposo, Reposo, Santa Helena, La Trinidad y el escarpe sobre la Q. Cuellar.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

FUENTE: POT Municipio de Floridablanca

(Ver Mapa No. 7. Diagnostico Clasificación del Suelo. POT Municipio de Floridablanca).

3.3 MUNICIPIO DE SAN JUAN DE GIRÓN³⁵

3.3.1 Por Sismicidad. Debido a la compleja situación tectónica la amenaza sísmica del municipio de Girón está catalogada como muy alta, además, las evidencias de actividad neotectónica de los sistemas de fallas, corroboran su estado activo.

- Sistema Bucaramanga – Santa Marta
- Sistema Suárez - Río de Oro

³⁵ Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Municipio de San Juan de Girón.

3.3.2 Por inundación. En cercanías de los márgenes de las cañadas y quebradas se localizan la amenaza para la zona urbana, donde las llanuras de inundación de las corrientes como son: río Frío y río de Oro, rivera del río de Oro (áreas de mayor peligro por encontrarse densamente poblada), Ocupada por sectores subnormales asentados en la franja de protección de la rivera del río³⁶.

Las áreas de mayor amenaza se localizan en los sectores: Las Marías, La Playa, El Gallineral, La Constituyente, La Rivera, La Isla Nacional, Villas de Don Juan, Inmaculada, Independencia, Inmaculada, Poblado, Brisas del Río y El Carmen.

(Ver Mapa No. 8. Diagnostico de Amenazas Urbanas y zonas de Influencia. POT Municipio de San Juan de Girón).

3.3.3 Por Fenómenos de Remoción en Masa. El acelerado crecimiento demográfico del Municipio ha traído consigo modificaciones en el uso del suelo, crecimiento de concentraciones poblacionales en terrenos marginales como riberas de ríos, cañadas, zonas de ladera escarpadas y áreas geológicamente inestables.

Tabla 5. Zonas geológicamente inestables de amenaza urbana

<p>En la ladera del filo de Girón en el sector de la vía Girón – Lebrija sobre los barrios:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ El Paraíso ▫ Bellavista ▫ Llanito 	<p>La otra zona, se localiza sobre el escarpe de Llanadas, entre el Valle de río Frío y el Valle de río de Oro, zonas donde se localizan áreas de expansión urbana como los barrios Mesetas, Villa de los Caballeros y Rivera del Río.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

FUENTE: POT Municipio de San Juan de Girón

³⁶ POT del municipio de San Juan de Girón 2000-2009. Diagnóstico CER-UIS.

(Ver Mapa No. 9. Diagnostico de Amenaza Natural por Erosión y Deslizamiento. POT Municipio de San Juan de Girón).

3.4 MUNICIPIO DE PIEDECUESTA

3.4.1 Por Sismicidad. En Piedecuesta encontramos tres tipos de zonas que afectan y/o restringen el avance urbanístico, las cuales se nombran como Zona 1B, Zona 6A y Zona 2B.

En la zona 1B se encuentran suelos con roca muy fracturada y grandes bloques sueltos sobre la superficie del talud. Aquí se presentan problemas geotécnicos de magnitud mediana a grande, difícilmente controlable con obras normales de ingeniería. Estos fenómenos se presentan sobre el pie de monte de cerro La Cantera.

Los barrios afectados por este tipo de amenaza son: Bariloche, Chacarita, Buenos Aires, Hoyo Grande, Hoyo Chiquito, Camino del Parque, Cerros del Mediterraneo, Villa Amar, San Silvestre, Barroblanquito y Primavera.

La Zona 2B son suelos residuales con perfil de metodización profundo a muy profundo y gran cantidad de estructuras heredadas. En estos suelos se presentan formación de cárcavas, susceptibilidad a la denudación del suelo, agrietamiento cosísmico.

Los barrios que son afectados por estos fenómenos son La Colina y el Mirador.

En la Zona 6ª se identifican valles aluviales de suelos superficiales y según el sitio pueden aparecer suelos duros o rocas. Los niveles freáticos son poco profundos, con baja capacidad de soporte y susceptibles a la erosión debido a la dinámica de los ríos y quebradas.

Los barrios afectados por estos fenómenos son: Paseo del Puente, Candelaria Antigua, Candelaria II Etapa, Nueva Candelaria, Villas del Río, Bulevar del Puente, Nuevo Día, Hoyo Grande y Barroblanquito.

3.4.2 Por Inundación. En el casco urbano se presenta amenaza por inundación y/o avenidas torrenciales que pueden deteriorar viviendas o infraestructura urbana sobre el Río de Oro y drenajes de invierno que derivan del Macizo Montañoso de Santander hacia el sector del Valle de Guatiguará y los que derivan del cerro La Cantera.

3.4.3 Por Fenómenos de Remoción en Masa. Los sectores que se encuentran bajo amenaza por los fenómenos de remoción en masas e inestabilidad del terreno son las viviendas ubicadas en el sector más oriental del casco urbano de Piedecuesta y los alrededores del Cerro La Cantera en donde la intervención antrópica con fines de urbanización ha hecho excavaciones de materiales de suelo y rocas, cambio en la pendiente de los taludes, eliminación de cobertura vegetal natural, y en algunos casos, vertimiento de aguas negras sobre las laderas y en terreno quebrado subyacente por materiales muy sueltos, fracturados, erosionables y con presencia de drenajes permanentes o de invierno que bajan del Macizo Montañoso.

3.5 VALORACIÓN DE LA INFORMACIÓN

De acuerdo con la información obtenida de los diferentes Planes de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga y su Área Metropolitana, es prioritario establecer la zonificación de amenazas y riesgos y todos los que se estime conveniente para realizar diseños urbanísticos que garanticen tanto la integridad física del proyecto como de las personas que desarrollaran actividades al interior del mismo. Según

lo define el artículo 30 de la Ley 388 de 1997 es necesario clasificar en los distintos municipios el uso del suelo de expansión urbana, para de esta manera prevenir desastres en asentamientos de alto riesgo.

En Bucaramanga se toma como suelo de expansión urbana el sector ubicado al norte de la ciudad entre el actual perímetro urbano al costado norte del río Suratá y el sector el Pablón.

3.6 INFORME CONSOLIDADO DE BARRIOS SUBNORMALES EN BUCARAMANGA Y SU AREA METROPOLITANA³⁷

BARRIO	:	BALCONES DEL KENNEDY
CIUDAD	:	Bucaramanga - 1988
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	58.62%
PROMEDIO SMMLV	:	1.23
RIESGO NATURAL	:	No se detecta

BARRIO	:	CAFÉ MADRID SECTOR EL CABLE
CIUDAD	:	Bucaramanga - 1960
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.56
RIESGO NATURAL	:	Deslizamientos

³⁷ Estudio para el suministro de Energía en Barrios Subnormales del Área Metropolitana de Bucaramanga. Julio 24 de 2000. Camacol – Electricadora de Santander.

BARRIO	:	COLOMBIA
CIUDAD	:	Bucaramanga - 1960
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	1.5
RIESGO NATURAL	:	Deslizamientos

BARRIO	:	CRISTAL
CIUDAD	:	Bucaramanga - 1990
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	1.76
RIESGO NATURAL	:	Deslizamientos e Inundación

BARRIO	:	CUYANITA
CIUDAD	:	Bucaramanga - 1997
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.86
RIESGO NATURAL	:	Deslizamientos

BARRIO	:	GALLINERAL
CIUDAD	:	Bucaramanga - 1997
ESTRATO	:	1 – 100%

SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.96
RIESGO NATURAL	:	Deslizamientos e inundaciones
OBSERVACIONES	:	Según la CDMB debe ser reubicado en su totalidad por estar localizado en la zona de aislamiento de la quebrada Chimitá que no se encuentra canalizada

BARRIO	:	GRANJAS DE PROVENZA
CIUDAD	:	Bucaramanga - 1989
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.56
RIESGO NATURAL	:	Deslizamientos e Inestabilidad Sísmica
OBSERVACIONES	:	Erosión de taludes y de inundación por tener viviendas cerca del cauce de la quebrada y por no tener control pluvial recibe aguas que se resumen en la calle 110

BARRIO	:	MIRADOR DEL NORTE 1988
CIUDAD	:	Bucaramanga - 1960
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	1.21
RIESGO NATURAL	:	Deslizamientos
OBSERVACIONES	:	Por los problemas de erosión y deslizamiento la CDMB considera que el 37% del barrio debe ser reubicado

BARRIO	:	EL PABLON VILLA LINA
CIUDAD	:	Bucaramanga - 1994
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.71
RIESGO NATURAL	:	Deslizamientos e Inestabilidad Sísmica

BARRIO	:	EL PABLON VILLA PATRICIA
CIUDAD	:	Bucaramanga - 1975
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.71
RIESGO NATURAL	:	Deslizamientos
OBSERVACIONES	:	Deslizamientos por ocupación de talud de alta generados por escorrentía superficial de suelos con mínima cobertura vegetal

BARRIO	:	EL PROGRESO
CIUDAD	:	Bucaramanga
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	44.67%
PROMEDIO SMMLV	:	1.74
RIESGO NATURAL	:	Deslizamientos, inestabilidad sísmica e inundaciones

BARRIO	:	ROSALTA
CIUDAD	:	Bucaramanga - 1990
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
RIESGO NATURAL	:	No se detecta

BARRIO	:	EL ROSAL
CIUDAD	:	Bucaramanga - 1989
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	2.185
RIESGO NATURAL	:	Deslizamientos
OBSERVACIONES	:	Como no existe alcantarillado de aguas lluvias las casas se inundan cuando se presentan aguaceros fuertes produciendo erosión y deslizamientos

BARRIO	:	BARRIO CAFÉ MADRID, SECTOR EL TUNEL TUNEL - CRISTAL
CIUDAD	:	Bucaramanga - 1989
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.69
RIESGO NATURAL	:	Deslizamientos e Inundación
OBSERVACIONES	:	Tiene riesgos de inundación por estar localizados en la margen de los ríos de Oro y Suratá, adicionalmente se presentan deslizamientos de los

	taludes, tiene procesos de socavación generados por la escorrentía superficial
--	--------------------------------------------------------------------------------

BARRIO	:	VILLA MARIA
CIUDAD	:	Bucaramanga - 1988
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	51.26%
PROMEDIO SMMLV	:	0.91
RIESGO NATURAL	:	Deslizamientos, inundación e inestabilidad sísmica

BARRIO	:	ASDEFLOLOR
CIUDAD	:	Bucaramanga - 1996
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.95
RIESGO NATURAL	:	Deslizamientos
OBSERVACIONES	:	Riesgo por erosión y deslizamientos altos por que no hay control de las aguas lluvias

BARRIO	:	FLORDIDA CAMPESTRE
CIUDAD	:	Floridablanca
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	1.1
RIESGO NATURAL	:	No se detecta

OBSERVACIONES	:	En el sector no se presenta situaciones inminentes de riesgo, sin embargo la CDMB hizo unas recomendaciones por posibles o dificultades por el tipo de suelo
----------------------	---	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

BARRIO	:	ALTO DE ANDINAS
CIUDAD	:	Girón
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.56
RIESGO NATURAL	:	Inundación
OBSERVACIONES	:	Personas desplazadas que se encuentran localizados en el costado sur de la zona de aislamiento de la quebrada Chimitá y en consecuencia tienen riesgo por erosión y deslizamientos altos.

BARRIO	:	ALTO DE CARRIZAL
CIUDAD	:	Girón - 1993
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	1.5
OBSERVACIONES	:	Se presentan riesgos por deslizamiento en taludes de ciertos sectores y por inundación esporádica cuando la quebrada se sale de su lecho.

BARRIO	:	LA INDEPENDENCIA
CIUDAD	:	Girón - 1991
ESTRATO	:	1 – 100%

SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.52
RIESGO NATURAL	:	Deslizamientos
OBSERVACIONES	:	Se encuentra localizado en la margen izquierda de la zona de aislamiento del Río Frío y en consecuencia deben ser reubicados

BARRIO	:	LAS MARIAS
CIUDAD	:	Girón - 1992
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	1.33
RIESGO NATURAL	:	Inundación
OBSERVACIONES	:	Localizado en la margen izquierda zona de aislamiento río de Oro deben ser reubicados

BARRIO	:	LOS BAMBUES
CIUDAD	:	Girón - 1985
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.91
RIESGO NATURAL	:	Riesgo estabilidad
OBSERVACIONES	:	Un porcentaje importante del barrio fue construido en el cauce antiguo del río sobre rellenos que redujeron la sección hidráulica con las consecuencias en el cambio del curso del mismo, requieren ejecución de obras para minimizar riesgos

BARRIO	:	MIRADOR DEL ARRIZAL
CIUDAD	:	Girón
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.67
RIESGO NATURAL	:	No se detecta
OBSERVACIONES	:	Desde el punto de vista urbanístico las construcciones efectuadas están algo dispersas pero permiten una organización para que el asentamiento pueda ser dotado de la infraestructura necesaria de servicios públicos

BARRIO	:	PALMAS DEL ARRIZAL
CIUDAD	:	Girón - 1995
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	1.175
RIESGO NATURAL	:	No se detecta
OBSERVACIONES	:	No hay manejo adecuado de aguas servidas y lluvias. Acueducto pila pública 100%. Alcantarillado superficial 100%

BARRIO	:	RIBERAS DEL RIO
CIUDAD	:	Girón
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	1.555

RIESGO NATURAL	:	No se detecta
OBSERVACIONES	:	Acueducto pila pública 100%. Alcantarillado superficial 15%, tubería 85%

BARRIO	:	VILLA DE LOS CABALLEROS
CIUDAD	:	Girón - 1998
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.89
RIESGO NATURAL	:	No se detecta
OBSERVACIONES	:	Como no tiene alcantarillado de aguas lluvias pueden presentarse problemas de erosión. Alcantarillado: Tubería 61.54%, Superficial 38.46%

BARRIO	:	CERROS DEL MEDITERRANEO
CIUDAD	:	Piedecuesta - 1994
ESTRATO	:	1 – 10% 2 – 90%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.95
RIESGO NATURAL	:	No se detecta
OBSERVACIONES	:	No tienen alcantarillado definitivo, mandan las aguas negras directamente al río de oro. Alcantarillado: Tubería 20%, superficial 80%

BARRIO	:	GRANADILLO
CIUDAD	:	Piedecuesta – 1998

ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.96
RIESGO NATURAL	:	No se detecta
OBSERVACIONES	:	Se encuentra fuera del perímetro sanitario y por encima de la cota máxima establecida por Piedecuestana de servicios

BARRIO	:	SAN SILVESTRE
CIUDAD	:	Piedecuesta
ESTRATO	:	2– 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0..435
RIESGO NATURAL	:	No se detecta
OBSERVACIONES	:	Se encuentra en el perímetro urbano del municipio de Piedecuesta. Acueducto Pila publica 100%. Alcantarillado: Tubería 100%

BARRIO	:	VILLA AMAR
CIUDAD	:	Piedecuesta
ESTRATO	:	2– 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.53
RIESGO NATURAL	:	Deslizamiento
OBSERVACIONES	:	La distribución urbanística no es ordenada, lo cual impide racionalizar la prestación de servicios. Cuenta con servicios domiciliarios de acueducto por pila pública y energía provisional.

	En épocas de lluvia el barrio se inunda por falta de alcantarillado
--	---------------------------------------------------------------------

BARRIO	:	VILLA DE SAN JUAN
BARRIO	:	Piedecuesta – 1991
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.87
RIESGO NATURAL	:	Inestabilidad sísmica
OBSERVACIONES	:	Se obtuvo cambio de uso de suelo para 152 viviendas

BARRIO	:	CINCO DE ENERO
CIUDAD	:	Bucaramanga - 1994
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.74
RIESGO NATURAL	:	Inundación
OBSERVACIONES	:	Acueducto pila publica 100% Alcantarillado manguera 100%

BARRIO	:	ARENALES
CIUDAD	:	Bucaramanga – 1997
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.43

RIESGO NATURAL	:	Inundación y deslizamientos
OBSERVACIONES	:	El barrio se encuentra localizado en la zona de aislamiento para la protección del río de oro y presenta un alto riesgo por desborde del río.

BARRIO	:	PIZARRO LEON GOMEZ
CIUDAD	:	Bucaramanga – 1991
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.67
RIESGO NATURAL	:	Inundación
OBSERVACIONES	:	Zona de aislamiento para protección del río de oro y por lo tanto alto riesgo de inundación.

BARRIO	:	JOSE ANTONIO GALAN
CIUDAD	:	Bucaramanga – 1986
ESTRATO	:	1 – 1% 2- 99%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.6
RIESGO NATURAL	:	Inundación
OBSERVACIONES	:	Zona de aislamiento para protección del río de oro y por lo tanto alto riesgo de inundación por desborde

BARRIO	:	MARIA PAZ
CIUDAD	:	Bucaramanga – 1986
ESTRATO	:	1 – 100%

SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.81
RIESGO NATURAL	:	No se detecta

BARRIO	:	NAPOLES
CIUDAD	:	Bucaramanga
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.7
RIESGO NATURAL	:	Deslizamientos
OBSERVACIONES	:	zona de algo riesgo de deslizamiento puesto que el agua es sacada por medio de mangueras de la s viviendas para ser arrojadas en forma directa a las cañadas

BARRIO	:	PAISAJES DEL NORTE
CIUDAD	:	Bucaramanga
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.64
RIESGO NATURAL	:	Deslizamientos

BARRIO	:	PEDREGAL
CIUDAD	:	Bucaramanga
ESTRATO	:	1 – 100%

SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.53
RIESGO NATURAL	:	Deslizamientos
OBSERVACIONES	:	riesgos de deslizamientos debido a la falta de alcantarillado

BARRIO	:	ALVAREZ
CIUDAD	:	Girón
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.96
RIESGO NATURAL	:	Deslizamientos
OBSERVACIONES	:	riesgos de deslizamientos debido a la falta de alcantarillado

BARRIO	:	CONVIVIR
CIUDAD	:	Girón
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.86
RIESGO NATURAL	:	Inundación
OBSERVACIONES	:	zona de aislamiento de la confluencia del río de oro y la quebrada Chimitá

BARRIO	:	LA INMACULADA
CIUDAD	:	Girón
ESTRATO	:	1 – 100%

SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	0.73
RIESGO NATURAL	:	Inundación
OBSERVACIONES	:	Zona de aislamiento del río frío por lo tanto riesgo de inundación

BARRIO	:	DIVINO NIÑO
CIUDAD	:	Piedecuesta
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	1.25
RIESGO NATURAL	:	No se detecta
OBSERVACIONES	:	Alcantarillado - tubería 100%. acueducto 93.05% pila publica 6.45%

BARRIO	:	BRISAS DE PRIMAVERA
CIUDAD	:	Piedecuesta - 1999
ESTRATO	:	1 – 100%
SUBSIDIO	:	Ninguno
PROMEDIO SMMLV	:	1.57
RIESGO NATURAL	:	No se detecta
OBSERVACIONES	:	Acueducto pila publica 100%, alcantarillado superficial 100%

BARRIO	:	CONSTITUYENTE
CIUDAD	:	Girón
SUBSIDIO	:	Ninguno

3.7 EMERGENCIA INVERNAL

Debido a la Ola Invernal que se presenta este año en nuestro País, el departamento de Santander ha sido uno de los más afectados por este flagelo. El primer evento fuerte se presentó la noche del 8 de febrero de 2005. El segundo evento fue los días 11 y 12 de febrero del mismo año.

Municipio de San Juan de Girón.

Afectaciones.

➤ En vivienda:

- Asentamientos Humanos: Rinconcito de Oro, Convivir, Jardines de Convivir, Altos de Andina, Quebrada La Iglesia, Isla Nacional, La Isla, La Isla Río Frío, Brisas del Río, Las Marías, La Eslanzuela, La Inmaculada, Los Bambúes, El Carmen, Colinas de la Meseta, Gallineral.
- Vivienda Consolidada: Bahondo, Zona del Malecón, villa Campestre, Castilla Real 1 y 2, Arenales, Arenal Campestre, Quintas del Campestre, San Antonio de Carrizal, Poblado, Altos del Rincón, Portal de Castilla, Rincón de Girón, Portal de la Aldea, Altos del Carrizal, Bella Vista, Eliécer, Fonseca, Villa de los Caballeros, Paraíso Alto y Bajo, Alvarez, San Clemente, Ciudad del Oriente, Hoyo 1 y 2.
- En Veredas: Palo Gordo, Chocoa, Chocoita, Bocas, Marta, Corregimiento Bocas, Bocas del Túnel, Río de Oro, Boca de Monte, Recreo, San Rafael, El cedro, Altamira, Cerrezuela, Barbosa, Peñas, Llano Grande, Soracá, Corregidor, Acapulco y Quebrada Seca.

- Viviendas Destruídas o Afectadas : 2700
- Familias Afectadas : 3780
- Personas Afectadas : 17010

➤ **En Salud :**

- Número de Fallecidos : 10
- Número de Heridos : 51

➤ **En Infraestructura :**

- Puente Lengerke : Para demolición
- Estructura final de vertimiento quebrada La Iglesia : Reconstrucción
- Puente quebrada La Cimitarra: Destruído
- Zarando Vereda Río Frío: Destruído
- Puente Vereda Bocas: Afectado
- Vía Zapatota: Destruído tramo inicial en 2 Km.
- Puente Bonanza: Destruído
- Puente El Recreo: Destruído
- Vías veredales obstruidas un 70%
- Vías veredales destruidas un 15%
- 31 muros de contención en diferentes sitios averiados o destruidos.
- Red de agua potable: Asentamiento Colina de la Meseta, Villa de los Caballeros, Villa del Sol, Altos de la Constituyente
- Red de gas: La zona sur del municipio tiene problemas por el daño de la tubería que para por el puente Lengerke
- Red eléctrica: El 5% del municipio ha tenido que trabajar con intermitencia en el servicio de fluido eléctrico por inestabilidad de las redes.³⁸

³⁸ Informe General Emergencia 9 y 12 de febrero de 2005. Alcaldía de Girón.

Tabla 6. DIAGNOSTICO RÍO DE ORO. Municipio de San Juan de Girón

	Long. (m)	Afectaciones
BAHONDO-RÍO FRÍO	2.300	Las Marías, Santa Cruz, Gallineral, Malecón, Plaza.
RÍO FRÍO – Q. LA IGLESIA	1.800	Castilla Real 1 y 2, La Isla, Rincón de Girón, Poblado - Brisas del Río.
Q. LA IGLESIA – Q. CHIMITÁ	2.400	Asentamientos Q. La Iglesia, Zona Industrial Palenque, San Antonio del Carrizal, Carrizal Campestre, Convivir.
TOTAL ZONA URBANA	6.500	

Fuente: CDMB.

3.7.2 Población Afectada en el Departamento de Santander

Tabla 7. Población afectada en el departamento de Santander

FEBRERO 18 DE 2.005

No.	MUNICIPIO	FAMILIAS DAMNIFICADAS	MUERTOS	HERIDOS
1	Bucaramanga	3558	8	45
2	Girón	3280	10	51
3	Floridablanca	18	2	1
4	Piedecuesta	78	0	0
5	Lebrija	213	19	0
6	Rionegro	85	0	0
7	El Playón	46	0	0
8	Betulia	257	0	0
9	San Vicente	520	4	0
10	Cimitarra	80	0	0
11	Landázuri	290	0	0
12	Puerto Parra	218	0	0
13	Simacota	30	0	0
14	Bolívar	32	0	0
15	Sabana de Torres	52	1	0
16	Cerrito	10	0	0
17	Guacamayo	4	0	0
18	El Carmen	50	0	0
19	Sta Helena del Opón	20	0	0

20	Barrancabermeja	63	0	1
21	Zapatoca	25	0	0
22	Socorro	5	0	0
23	Puerto Wilches			
	TOTALES	8934	44	98

Fuente: Comité Regional de Emergencias.

3.7.3 Viviendas Destruídas y Afectadas en el Departamento

Tabla 8. Viviendas destruidas y afectadas en el Departamento

MUNICIPIO	VIVIENDAS	
	DESTRUIDAS	AFECTADAS
B/MANGA	2372	1186
GIRON	2700	580
F/DABLANCA		18
P/CUESTA	10	68
LEBRIJA	97	116
RIONEGRO		85
EL PLAYON	4	42
BETULIA	30	227
SAN VICENTE	290	94
CIMITARRA	15	65
LANDAZURI	250	40
PTO PARRA	68	150
SIMACOTA		30
BOLIVAR	2	30
S. DE TORRES		52
CERRITO		10
GUACAMAYO	4	0
EL CARMEN		50
S. HELENA OPON		20
BARRANCA/BJA	15	48
ZAPATOCA		25
SOCORRO		5
P. WILCHES		
TOTAL	5857	2941

Fuente: Comité Regional de Emergencias.

3.7.4 VIVIENDAS RURALES DESTRUIDAS Y AFECTADAS

Tabla 9. Viviendas rurales destruidas y afectadas
VIVIENDAS RURALES DESTRUIDAS Y AFECTADAS

ITEM	MUNICIPIO	DESTRUIDAS	AFECTADAS	TOTAL	UBICACIÓN
1	Bucaramanga			-	
2	Giron		300	300	BOCAMONTE, RECCREO, SAN RAFAEL, ALTAMIRA, ZERREZUELA, BARBOSA, EL CEDRO, CHOCOITA, LLANO GRANDE, PEÑAS, SORACA, CORREGIDOR, ACAPULCO, QEUBRADASECA, PALO GORDO, CHOCOA, BOCAS, MARTHA, BOCAS CORREGIMIENTO Y BOCAS DEL TUNEL
3	Floridablanca		49	49	VEREDAS RUITOQUE BAJO, ALTOS DE MENZULY
4	Piedecuesta	7	32	39	VEREDAS GRANADILLO, GUATIGUARA Y MENZULY
5	Lebrija		113	113	VEREDAS DE CONCHAL Y VANEGAS
6	Rionegro		85	85	VEREDAS LAS FLORES Y BOCAS
7	El Playón	4	42	46	VEREDAS SAN PEDRO DE LA TIGRA, SAN AGUSTIN, CORDOVA, SECTOR RIO BLANCO
8	Betulia	3	80	83	CORREGIMIENTO TIENDA NUEVA SECTOR LA PLAYA, VEREDAS SOGAMOSO (LIMITE CON SAN VICENTE) VEREDAS SANTA BARBARA Y SAN JERONIMO
9	San Vicente	37	209	246	VEREDAS MARAVILLAS, ANGOSTURAS.SANTA INES, LA COLORADA, LA PRADERA, HOLANDA, LLANACALIENTE.
10	Cimitarra		75	75	CORREGIMIENTO PUERTO ARAUJO, VEREDAS EL VALIENTE Y SANTA ROSA
11	Landázuri	15	70	85	CORREGIMIENTO LA INDIA, SAN IGNACION, SAN PEDRO, MIRA LINDO, VEREDAS AGUA BLANCA, PROVIDENCIA, LOS GUAMOS
12	Puerto Parra		218	218	VEREDAS LA SIERRA Y LA MELITOSA
13	Simacota	4	29	33	CORREGIMIENTOS DE PUERTO NUEVO, VEREDAS DE MOYAJOVINA, CUATRO BOCAS Y PUERTO ARGILIO
14	Bolívar	2	15	17	CORREGIMIENTO DE PUERTO PACHECO
15	Sabana de Torres		11	11	VEREDA PAYOA
16	Cerrito		30	30	VEREDAS EL VOLCAN, SERVTA, CORRALFALSO
17	El Guacamayo	4		4	VEREDAS CHUCURI Y OJO DE AGUA
18	El Carmen		23	23	VEREDAS VISTA HERMOSA, SINAI, EL 40, LIBANO, BARRANCO AMARILLO, EL TOBOSO, LOS ALGIBES
19	Sta Helena del Opón		25	25	CORREGIMIENTO SAN JUAN BOSCO LAVERDE
20	Barrancabermeja		68	68	CAMPO 23, TENERIFE, LA CASCAJERA
21	Zapatoca			-	
22	Socorro			-	
23	Puerto Wilches			-	AFECTACION LEVE EN PUERTO CAYUMBA
TOTALES		76	1.474	1.550	

Fuente: Comites Locales de Prevencion y Atención de Desastres.

La información anterior justifica la gestión y promoción de Vivienda de Interés Social en el departamento además de la elaboración de proyectos que abarquen tanto construcción, como estudio, salud y formación integral.

La Organización Popular de Vivienda puede ser una opción para estas familias, ya que se maneja un concepto de vivienda digna y saludable, además de capacitar a la comunidad en diferentes campos y de fomentar la acción grupal.

La propuesta del modelo de Organización pretende, para lograr sus objetivos, buscar ayuda con otras entidades, lográndose acuerdos interinstitucionales con el SENA, la UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER, la UNIVERSIDAD SANTOTOMAS, LAS UNIDADES TECNOLOGICAS DE SANTANDER, entre otras, donde mediante un aporte cada institución se vincule al desarrollo progresivo de la comunidad.

El SENA es una entidad Estatal, comprometida a impartir capacitación técnica en diferentes áreas de la construcción a las personas interesadas en cursos como:

- Procesos de organización
- Curso básico de construcción (60 horas)
- Construcción de Cimentaciones y desagües
- Instalaciones Eléctricas y domiciliarias
- Carpintería de la construcción y cubiertas
- Construcción de entrepisos
- Construcción de ladrillos y mampostería

Se puede realizar un plan complementario para facultar a otras personas de la organización y lograr un desarrollo sostenible de la misma con capacitaciones en:

- Panadería y repostería
- Guarnición
- Joyería

- Modistería y patronaje
- Otros

El requisito más importante es la organización de la comunidad.

Las UNIDADES TECNOLOGICAS se pueden vincular por medio de la escuela de Topografía con estudiantes de práctica empresarial, encargados de realizar el levantamiento topográfico.

4. MODELO PROPUESTO DE ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA

La propuesta del modelo de “*Organización Popular de Vivienda*”, ofrece una de las posibles alternativas, encaminada a solucionar el actual déficit de vivienda en Bucaramanga y su Área Metropolitana, ya que esta es una de las entidades que puede participar en los diferentes programas de Vivienda de Interés Social y por medio de la cual los beneficiarios del proyecto pueden aplicar al SFV, pretendiendo brindar mediante este planteamiento asistencia técnica integral a las familias a través de un equipo interdisciplinario, seguido de un acompañamiento continuo en los diferentes procesos en áreas como: Educativa-organizativa, Técnica-constructiva, Administrativa-Financiera y Legal.

Teniendo como prioridad la autogestión a través de la participación comunitaria, se dirige un plan destinado a construir la vivienda, es así que en el modelo planteado a continuación se concibe la conformación de una Precooperativa que en un término menor de 5 años debe evolucionar como Cooperativa³⁹. Esto se hace con el fin de suscribir a la comunidad con necesidad de una solución habitacional ya que mediante este proceso obtendrán personería jurídica propia y autonomía de decisión, incentivando la participación de todos sus afiliados administrativa, técnica y financieramente,⁴⁰ capacitando a la comunidad en temas relacionados con el hábitat en general.

La idea de autogestión persigue el poder para decidir por si mismo sobre las circunstancias que los afectan, por medio de una coordinación de acciones con otros grupos, siendo básico e implícito la planificación, democracia participativa y desarrollo sustentable. Por lo anterior es importante que la auto-organización

³⁹ Prorrogables a juicio del Departamento Administrativo Nacional de Cooperativas

⁴⁰ Artículo 3º, Ley 9 de 1989

social y comunitaria tome en sus propias manos la tarea de resolver sus necesidades más latentes.

4.1 OBJETIVO

El modelo propuesto tiene como objetivo fundamental integrar recursos humanos, económicos y tecnológicos para fomentar la construcción de vivienda de interés social y lograr satisfacer la creciente demanda de la población más vulnerable, contribuyendo a elevar el nivel de vida de la comunidad organizada, ofreciendo servicios de asesorías, asistencia técnica, promoción de alianzas estratégicas con diferentes entes públicos o privados, realización de diseños y trámites para obtención del SFV, entre otros.

4.2 MISIÓN

“La Organización Popular de Vivienda” propuesta tiene como fin contribuir a la solución del déficit habitacional para las familias más necesitadas de vivienda, aportando al desarrollo de la comunidad con proyectos diseñados bajo la premisa de un solución integral, mediante la educación, concientización, mejoramiento de la calidad de vida y la protección del medio ambiente.

4.3 VISIÓN

Ser una fuente de promoción y desarrollo de planes de vivienda, principalmente de interés social, integrados a un desarrollo urbano de calidad y respetuoso del medio ambiente, por medio de la capacitación del personal vinculado a la misma, motivado por el espíritu de servicio con la comunidad, con un compromiso de transformación de la misma.

4.4 DESARROLLO DEL MODELO

Para establecer y desarrollar el modelo propuesto, se debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

1. Conformar Una Organización Popular de Vivienda, que es el ente asesor, constituido por un equipo interdisciplinario que, además de realizar las actividades de investigación, diseño y supervisión necesarias para alimentar todas las fases del Proyecto, orienta a la Precooperativa de manera integral en las áreas social, técnico-constructivo, financiero-administrativo y legal, teniendo como punto de partida la autogestión, pues de esta manera la OPV puede asesorar de una manera integral a la comunidad para que esta con su propio esfuerzo, mejore sus condiciones de vida.

“Las Organizaciones Populares de Vivienda podrán delegar en personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, de idoneidad demostrada, la ejecución de obras que por su naturaleza técnica así lo justifiquen. Los asociados no podrán delegar las actividades de gestión, administración y control sobre el programa”

Para el mejor funcionamiento de la Organización Popular de Vivienda, se debe tener en cuenta las siguientes acciones:

- Estudiar y construir obras encaminadas a garantizar la seguridad, estabilidad y condiciones sanitarias de las viviendas;

- Mejorar los servicios de infraestructura de la vivienda, para la preservación de las condiciones mínimas del hábitat;
 - Desarrollar actividades dirigidas a propiciar entre los asociados conciencia de la eficacia de la acción grupal para la solución de problemas comunes;
 - Desarrollar procesos continuos de reflexión y educación sobre la vivienda y sus funciones, en relación a las necesidades familiares, que lleve a un uso más racional del espacio.
 - Revisar y evaluar los costos administrativos y constructivos de sus operaciones, buscando mayor eficiencia por solución de vivienda, beneficiando a sus clientes mediante las economías logradas;
 - Promover las alianzas estratégicas con otros sectores que conduzcan a una reducción en los costos de las viviendas;
 - Promover y ofrecer un mayor número de soluciones, cumpliendo con las normas de sismo resistencia y manteniendo la calidad de las viviendas y del urbanismo;
 - Promover el desarrollo de proyectos de construcción
- 2.** La creación de una Precooperativa, la cual posee personería jurídica propia y autonomía de decisión, formada por los beneficiarios de la solución de vivienda, que desean canalizar esfuerzos para la realización de la misma. Esta Asociación se constituye a través de un proceso progresivo de grupalización, a lo largo del cual se proporciona la información y capacitación requerida para la comprensión y manejo de la organización. Se prevé, para un mejor funcionamiento, establecer un Comité de Educación, un Comité Social, y un

Comité de Administración, así mismo, un Comité de Vigilancia, un Gerente y un Revisor Fiscal. Es necesario destacar el componente organizativo, ya que es el encargado de orientar y desarrollar el proceso formativo, dirigido a mejorar las relaciones entre la familia, la vivienda y la comunidad en general. El máximo órgano es la Junta de Asociados, que es la unidad básica a partir de la cual se constituye la precooperativa y es el ente con mayor poder de decisión.

Al basarse en los sistemas de autogestión y participación comunitaria, se establecen diferentes modalidades dependiendo de los niveles de intervención de sus afiliados en la construcción de las obras⁴¹. Estas pueden ser:

a. Por Construcción Delegada: Es aquella modalidad en la cual la gestión, administración y planificación de la obra, así como el nombramiento del personal técnico administrativo, está a cargo de los afiliados a la Organización Popular de Vivienda, sin que medie su participación en forma de trabajo comunitario en la ejecución de las obras.

b. Autoconstrucción: Es aquella modalidad de la autogestión en la que los afiliados contribuyen directamente con su trabajo en la ejecución de las obras.

En Colombia el 48.6% de los hogares acceden a la vivienda mediante procesos espontáneos de autoconstrucción.⁴²

⁴¹ Artículo 4º, Ley 9 de 1989.

⁴² Datos suministrados por el Programa de Vivienda de la Fundación Carvajal.

El número de participantes activos de cada plan de vivienda realizado por los sistemas de autogestión o participación comunitaria, no podrá ser menos de cinco (5) ni exceder de doscientos (200) y dicho número no podrá aumentar durante toda la etapa de ejecución⁴³

3. Mecanismos y sistemas de ejecución los cuales son los procedimientos necesarios para la realización del proyecto de vivienda. Estos medios operativos deben ser definidos conjuntamente con la Precooperativa, mediante el análisis de los esfuerzos y recursos empleados en las obras de manera tradicional, a fin de determinar la fórmula más eficiente entre las posibles alternativas, adecuándolos de tal forma a las necesidades de los beneficiarios.
4. Recursos y Mecanismos Financieros, que están constituidos por los fondos aportados a la OPV por los diferentes organismos patrocinantes, entre los cuales se encuentra las ONG's, El Estado, sector privado y demás, constituyéndose un conjunto de procedimientos y normas que garanticen el uso eficiente de los fondos disponibles.

4.5 PASOS PARA CONSTITUIR UNA OPV

A la hora de conformar una organización de este tipo se deben tener en cuenta ciertos pasos a seguir como:

- a) Realizar una asamblea de constitución, con los fundadores para:
 - Aprobar la constitución de la entidad;
 - Aprobar el nombre de la entidad;

⁴³ Artículo 5º, Ley 9 de 1989.

- Designar los órganos de administración, representación legal y revisores fiscales.
- b) Levantar el texto de la acta de constitución, indicando los nombres, cédulas y domicilio de todos los fundadores y los demás asuntos tratados en la reunión. El acta debe venir firmada únicamente por el presidente y secretario de la reunión con diligencia notarial.
- c) Los fundadores deben firmar un documento separado al acta de constitución en el que se identifiquen y manifiesten su voluntad de asociarse, también se debe levantar el texto completo de los estatutos aprobados, firmados por el presidente y el secretario con reconocimiento notarial.
- d) Para obtener el registro de la entidad debe presentarse ante la Cámara de Comercio los siguientes documentos:
- Carta de estudio aprobado;
 - Solicitud de inscripción diligenciada por el representante legal;
 - Acta de constitución;
 - Estatutos. (Ver anexo 2. Modelo Estatutos OPV);
 - Documento con las firmas de los fundadores;
 - Cartas de aceptación de los elegidos a junta directiva o concejo de administración, representante legal y revisor fiscal;
 - Pagar los derechos de inscripción e impuestos de Registro.
- e) Después de obtenida la inscripción se debe solicitar:

- Los certificados de existencia y representación legal en la cámara de comercio;
- Dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de inscripción se debe presentar el certificado de registro ante la autoridad que le compete la inspección, control y vigilancia de la entidad sin Ánimo de Lucro;
- Presentar para registro en la Cámara de Comercio, los libros de contabilidad y de actas de la entidad;
- NIT. Ante la administración de impuestos nacionales.

4.6 OBLIGACIONES DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA

Las Organizaciones Populares de Vivienda deberán cumplir con las siguientes obligaciones ante la Superintendencia de Sociedades⁴⁴:

- Presentación anual de Estados Financieros, suscritos por el Representante Legal y contador público, debidamente aprobados por el máximo órgano de la entidad;
- Envío del presupuesto de gastos e inversiones por cada año, con la constancia de aprobación del órgano social correspondiente, antes del primer día hábil del mes de mayo;
- Relación de Ingresos y Egresos trimestral, con indicación del total recaudado por concepto de cuotas de vivienda y de las otras fuentes de financiación, debidamente discriminadas;
- Prueba del registro de los nombramientos ante las autoridades competentes;

⁴⁴ Artículo 6º, Ley 9 de 1989.

- Envío del permiso de captación y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dentro del mes siguiente a la fecha de expedición,
- Informe de la evolución semestral del proyecto que contendrá básicamente el avance de la obra, número de adjudicaciones realizadas, número de socios, dificultades que se hubieren presentando en cualquier orden (financiero, administrativo, etc.), el cual se presentará en los primeros cinco días de los meses de enero y julio de cada año.

4.7 ESTRUCTURA DEL MODELO DE ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA

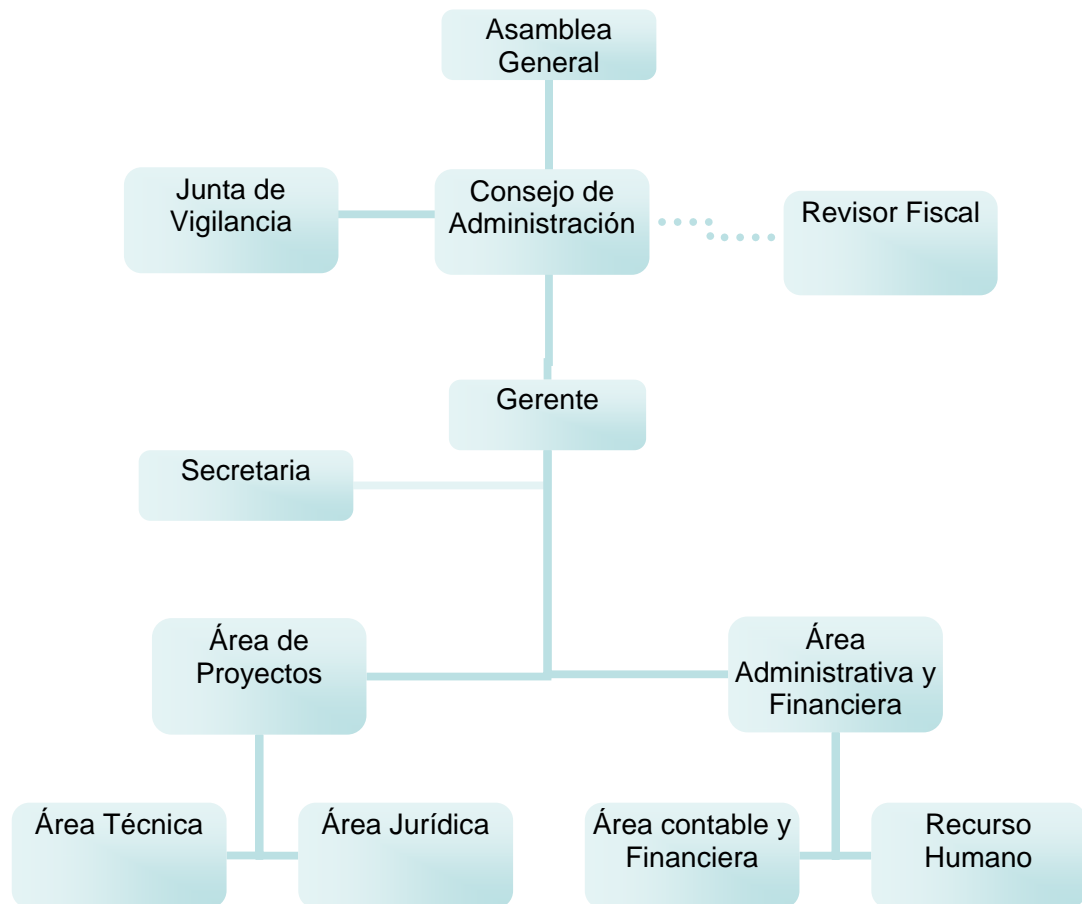


Gráfico No. 1. Estructura del Modelo de la OPV propuesta

La Dirección y la administración del modelo de Organización Popular de Vivienda estará a cargo de:

- Asamblea General;
- Consejo de Administración;
- El Gerente.

- 1. Asamblea General:** Es el órgano máximo de Administración de la Organización y sus decisiones son obligatorias para todos los asociados de la misma, siempre que se hayan adoptado de conformidad con las normas legales reglamentarias o estatutarias. La constituye la reunión de los asociados hábiles o de los delegados elegidos por éstos.

Funciones de la asamblea:

- Aprobar el orden del día y su propio reglamento;
- Nombrar sus dignatarios para presidir la asamblea;
- Establecer las políticas y directrices generales de la Organización Popular de Vivienda para el cumplimiento y mejoramiento del objetivo social, delegando su aplicación al Consejo de Administración;
- Pronunciarse sobre los informes presentados a su consideración por el Consejo de Administración, la Junta de Vigilancia, el Gerente y el Revisor Fiscal;
- Elegir entre sus asociados hábiles los miembros del Consejo de Administración, la Junta de Vigilancia, previa constancia de la capacitación para el cargo;
- Elegir el Revisor Fiscal y su suplente y fijar su remuneración;
- Atender las quejas contra los administradores o empleados a fin de exigirles las consiguientes responsabilidades;
- Aprobar mediante el voto afirmativo favorable de por lo menos las dos terceras partes de los asociados hábiles que se hallen en la asamblea, la Reforma estatutaria, la fijación de aportes extraordinarios, la amortización de aportes, la transformación, la fusión, la incorporación y la disolución para liquidación;
- Revisar cuidadosamente las determinaciones tomadas en la Asamblea anterior y verificar su cumplimiento;

- Examinar, modificar, aprobar las cuentas, el Balance General y el proyecto de aplicación de excedentes que debe presentar el Consejo de Administración, acompañados de un informe;
- Disolver y ordenar la liquidación de la Organización Popular de Vivienda

2. Consejo de Administración: Organismo permanente de la administración subordinado a la dirección y políticas de la asamblea general. Al Consejo de Administración le corresponde la Dirección y Gestión superior de la Organización Popular de Vivienda, con miras a la realización del objeto social.

Requisitos para ser miembro del Consejo: Para aspirar a ser miembro del Consejo de Administración de LA ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA, se requiere de los siguientes requisitos:

- Ser asociado hábil;
- Comprobar capacitación en alguna de las diferentes áreas de la organización;
- No haber sido sancionado por la entidad que a nombre del Estado ejerce inspección, vigilancia y control;
- Conocer la ley, los estatutos y reglamentos de la Organización Popular de Vivienda;
- Poseer honorabilidad y rectitud en el manejo de negocios propios o ajenos y en el cumplimiento de sus obligaciones;
- No haber desempeñado cargos de Dirección o Representación en entidades en las que se haya presentado malos manejos comprobados y que involucre su responsabilidad.

Funciones Consejo de Administración: El Consejo de Administración tendrá las siguientes funciones entre otras:

- Darse su propia organización interna, contando con un presidente y un secretario, pudiendo ser este último el mismo de la Organización;
- Expedir su propio reglamento, los reglamentos internos de la entidad y los de prestación de servicios;
- Nombrar los comités de educación y otros que considere necesarios para el buen desarrollo de las actividades de la Organización y orientar, controlar y evaluar su gestión;
- Nombrar y remover al gerente, fijar su remuneración, orientar, controlar y evaluar su gestión y autorizarlo para adquirir, gravar o enajenar bienes muebles e inmuebles;
- Orientar y aprobar el presupuesto general, anual con base en los ingresos y los requerimientos de los programas de actividades, y los presupuestos de solidaridad y educación, controlar y evaluar su ejecución, autorizar los gastos extraordinarios que no figuren en el presupuesto y efectuar los traslados de recursos que estime convenientes;
- Revisar y aprobar la estructura administrativa de la Organización Popular de Vivienda que presente el Gerente a su consideración y aprobar la remuneración de los cargos, acuerdo al presupuesto anual o proyectos específicos;
- Convocar por derecho propio a la asamblea general;
- Determinar las políticas en materia de adquisición de bienes y equipos, de inversión, de endeudamiento de la Organización;
- Designar al banco o bancos en que se deban depositar los dineros de la Organización;
- Decidir sobre la integración o asociación de la entidad con entidades del sector público o privado, de conformidad con la ley y designar a la persona o personas que la representarán ante las mismas;

- Examinar los Estados Financieros y elaborar y presentar a la Asamblea General el Informe de su gestión y el proyecto de Aplicación de Excedentes;
- Coordinar el Plan Estratégico de la Organización Popular de Vivienda;
- Las demás que le correspondan como administrador superior de la Organización Popular de Vivienda y que no estén adscritas a los demás organismos de la entidad.

Presidente del Consejo de Administración: Al presidente del Consejo de Administración como coordinador de la gestión del Consejo, le corresponde las siguientes funciones:

- Vigilar el fiel cumplimiento de la ley, los estatutos y reglamentos en la adopción de las decisiones del consejo;
- Convocar y servir de moderador en las reuniones del Consejo de Administración y velar porque se desarrollen conforme a lo establecido en el respectivo reglamento;
- Representar al Consejo en los actos oficiales;
- Promover en asocio con los demás miembros del Consejo, la preservación y el mejoramiento de la imagen de la Organización Popular de Vivienda y de sus relaciones con entidades e instituciones privadas y oficiales;
- Aprobar con su firma las actas de reuniones del Consejo.

- 3. Gerente.** Es elegido por el Consejo de Administración y podrá ser removido del cargo libremente. Tendrá bajo su dependencia a los trabajadores asociados de la Organización Popular de Vivienda, vigilará el cumplimiento de

las disposiciones emanadas de la Asamblea General, el Consejo de Administración y la Junta de Vigilancia.

Requisitos: Para acceder al cargo de Gerente se requiere:

- Conocimiento y experiencia en el desempeño de cargos directivos y de administración;
- Ética y honestidad, particularmente en el manejo de fondos y de bienes.
- Conocimiento y formación en materia en asuntos administrativos y financieros;
- No haber desempeñado cargos de Dirección o Representación en entidades en las que se haya presentado malos manejos comprobados y que involucre su responsabilidad

Funciones. Son funciones del Gerente:

- Planear, organizar, ejecutar y controlar la administración de la Organización Popular de Vivienda;
- Nombrar, remover y aplicar sanciones a los trabajadores asociados de la Organización, de acuerdo a lo aprobado por el Consejo de Administración;
- Atender las relaciones de la administración con los asociados e instituciones públicas y privadas;
- Gestionar y realizar negociaciones de financiamiento externo y programas de cooperación técnica;
- Representar judicialmente y extrajudicialmente a la Organización Popular de Vivienda y conferir mandatos o poderes especiales;
- Celebrar directamente convenios, contratos, operaciones o compras normales para las actividades de la Organización Popular de Vivienda, cuya

cuantía no supere un valor definido en los estatutos por la Asamblea General;

- Presentar informes de su gestión al Consejo de Administración y Asamblea General de Asociados;
- Firmar el balance general y el estado de pérdida y excedentes de la Organización Popular de Vivienda;
- Responsabilizarse de enviar oportunamente los organismos competentes, los informes que éstos soliciten;
- Elaborar y presentar el presupuesto anual y reglamentos de servicios y de otro tipo al Consejo de Administración para su aprobación;
- Realizar las demás actividades que le fije el Consejo de Administración y otras compatibles con su cargo.

Vigilancia y Control. La vigilancia y control de la Organización Popular de Vivienda estará a cargo de:

- Junta de Vigilancia;
- Revisor Fiscal.

4. Junta de Vigilancia. Ejercerá el Control Social de la cooperativa y deberá tener las características de ser interno y técnico de acuerdo con las normas vigentes.

Requisitos para ser elegido miembro de la Junta de Vigilancia. Para aspirar a ser miembro de la Junta de Vigilancia de LA ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA se requiere de los siguientes requisitos:

- Ser asociado hábil de acuerdo con lo establecido en el estatuto;

- No haber sido sancionado por la entidad que a nombre del Estado ejerce inspección, vigilancia y control;
- Conocer la ley, los estatutos y reglamentos de la organización Popular de Vivienda;
- Poseer honorabilidad y rectitud en el manejo de negocios propios o ajenos y en el cumplimiento de sus obligaciones;
- Tener capacidad, aptitudes personales, conocimientos, integridad ética y destreza en el campo administrativo y financiero;
- No haber desempeñado cargos de Dirección o Representación en entidades en las que se haya presentado malos manejos comprobados y que involucre su responsabilidad.

Funciones:

- Velar porque los actos de los órganos de administración se ajusten a las prescripciones legales, estatutarias y reglamentarias;
- Informar en su orden a los órganos de administración, al Revisor Fiscal sobre las irregularidades que existan en el funcionamiento de la Organización y presentar recomendaciones sobre las medidas que en su concepto deben adaptarse;
- Conocer los reclamos que presenten los asociados en relación con la prestación de servicios, transmitirlos y solicitar los correctivos adoptando el conducto regular y con la debida oportunidad;
- Hacer llamadas de atención a los asociados cuando incumplan los deberes consagrados en la ley, el estatuto y reglamentos;
- Solicitar la aplicación de sanciones a los asociados cuando haya lugar a ello y velar porque el órgano competente se ajuste al procedimiento establecido para el efecto;

- Verificar la lista de asociados hábiles e inhábiles para poder participar en las Asambleas o para elegir delegados;
- Rendir informes sobre sus actividades a la Asamblea General Ordinaria;
- Verificar si las actuaciones del Consejo de Administración y los demás comités se han llevado a cabo de conformidad con el estatuto y los reglamentos;
- Expedir su propio reglamento;
- Las demás que señale la ley, los estatutos y el reglamento, siempre y cuando se refieran al control social y no correspondan a las funciones propias de la Revisoría Fiscal.

5. Revisor Fiscal: El Revisor Fiscal es el encargado de la fiscalización de la Organización popular de Vivienda y de la revisión y vigilancia contable y administrativa.

- Será nombrado junto con su suplente por la Asamblea General, quien fijará su remuneración;
- Debe ser contador Público con tarjeta profesional vigente;
- También puede ser nombrado como Revisor Fiscal una firma de contadores públicos, a través de un contador público con tarjeta profesional vigente;
- Será elegido para un período determinado;
- Se requiere experiencia comprobada del Revisor Fiscal en actividades de vigilancia y control;
- El revisor fiscal responderá por los perjuicios que por acción u omisión ocasione a la Organización popular de Vivienda a los asociados y a los terceros por negligencia o dolo en el cumplimiento de sus funciones.

El Revisor Fiscal será el encargado de ejercer de manera permanente y con criterio profesional, a nombre de los asociados, el control fiscal de los actos de la

administración, con el objeto de velar por la protección y custodia de los activos sociales y por la confiabilidad e integridad de los sistemas contables, así como de vigilar el correcto y eficiente desarrollo de los negocios sociales.

Requisitos: Para ser nominado y elegido como Revisor Fiscal principal y suplente, se requiere cumplir con los siguientes requisitos:

- No haber desempeñado cargos de Dirección o Representación en entidades en las que se haya presentado malos manejos comprobados y que involucren su responsabilidad;
- Idoneidad personal y profesional;
- No haberse desempeñado como trabajador asociado de la Organización Popular de Vivienda en un período de tiempo determinado.

Funciones:

- Cerciorarse de que las operaciones que celebre la Organización popular de Vivienda se ajusten a las prescripciones del estatuto, a los reglamentos y decisiones de los órganos de dirección y administración de la Organización y a la Ley;
- Supervisar el correcto funcionamiento de la contabilidad y de los comprobantes de cuentas impartiendo las instrucciones necesarias para el efecto;
- Realizar el examen financiero y económico de la Organización popular de Vivienda, hacer el análisis de las cuentas y presentarlas con sus recomendaciones al Gerente, Consejo de Administración y Asamblea General;
- Inspeccionar periódicamente los bienes de la Organización Popular de Vivienda y procurar que se tomen las medidas de conservación y seguridad de los mismos;

- Dictaminar los Estados Financieros;
- Impartir instrucciones, practicar inspecciones y solicitar los informes necesarios para establecer un control adecuado del Patrimonio de la Organización;
- Colaborar con la Gerencia en la elaboración de los presupuestos;
- Dar cuenta oportuna y por escrito a los administradores y a los organismos de control del Estado, de las irregularidades que observe en el funcionamiento de la Organización;
- Las demás atribuciones contenidas en las normas que regulan el ejercicio de la profesión y se refieran al cumplimiento de las funciones.

6. Área de Proyectos: Su función es planear, desarrollar controlar y evaluar la programación y ejecución del diseño, tramitación y construcción de los proyectos de vivienda, considerando los aspectos tecnológicos, arquitectónicos, urbanísticos, legales y realizar la labor de coordinación general de los proyectos con las demás direcciones.

Se requiere de un Staff de profesionales experimentados para asesorar y supervisar a los participantes del modelo planteado. Según la propuesta, es necesario contar con un gerente y con dos áreas principales que son el área de proyectos y el área administrativa y financiera, que contarían con profesionales de apoyo en cada una de las áreas a saber.

Director Área de Proyectos:

Perfil:

- Ingeniero Civil o Arquitecto con experiencia mínima de 5 años;
- Experiencia de por lo menos 3 años en construcción de vivienda;
- Postgrado del tipo gerencial;
- Conocimiento del marco legal de la VIS.

Funciones:

- Director del Área Técnica y Coordinador del Área Jurídica;
- Acompañamiento de la gestión técnica y jurídica del proyecto;
- Trabajo de toda la parte administrativa.

6.1 Área Técnica: Su función es apoyar al Área de Proyectos, recopilando la información necesaria para el análisis de prefactibilidad de los diferentes proyectos a desarrollar, como en la plantación estratégica y coordinación técnica, por medio de la elaboración de los estudios, diseños y planos de los proyectos, definiendo cronogramas para el desarrollo de las diferentes actividades, definiendo así los términos de referencia para seleccionar la subcontratación técnica, cuando sea necesaria.

Coordinador Área Técnica**Perfil**

- Ingeniero Civil o Arquitecto con experiencia de 3 años en construcción de vivienda;
- Por lo menos 2 años en experiencia de VIS;

Funciones

- Estar a cargo con las actividades concernientes al acompañamiento técnico del proyecto.

Contaría con el apoyo de un grupo interdisciplinario conformado por un topógrafo encargado de realizar el levantamiento topográfico concerniente al terreno, un Arquitecto encargado de realizar el diseño de urbanismo y diseños arquitectónicos del proyecto habitacional y con un Ingeniero Civil encargado de desarrollar los diseños estructurales.

6.2 Área Jurídica (Asesor): Esta área se encarga del buen desempeño de la Organización desde la constitución legal, registro, obtención de permisos, obtención de Licencias y presentación de los informes necesarios requeridos por las entidades de control y vigilancia, igualmente brindar asesoría y acompañamiento para los estudios de títulos y otorgamiento de las escrituras de adquisición de las unidades de vivienda resultantes de los proyectos.

Se puede presentar una alternativa como la Consultoría Jurídica de las Universidades interesadas.

Coordinador del Área Jurídica

Perfil:

- Abogado con experiencia de 3 años en procesos VIS;
- Gran conocimiento en el marco jurídico y laboral concerniente a los trámites de Vivienda de Interés Social;
- Especialización

Funciones:

- Realizar los estudios concernientes a nivel organizacional respecto a los requisitos para desarrollar proyectos VIS, además del acompañamiento a las personas vinculadas al plan referente a las condiciones para la adjudicación del SFV, estudios concernientes al trámite de las cédulas catastrales y el desenglobe del superlote.

7. Área Administrativa y Financiera: Su función es planear, desarrollar, controlar y evaluar las estrategias, políticas y objetivos definidos, buscando siempre el óptimo manejo de los recursos físicos, económicos y financieros de

la asociación, así como el talento humano de la misma, brindando un acompañamiento continuo en las diferentes instancias de la organización, para generar una dirección correcta de la administración de los recursos, organización y manejo de la contabilidad, registro de las actividades y rendición de informes.

Coordinador del Área Administrativa y Financiera

Perfil:

- Ingeniero Industrial, Ingeniero Financiero Administrador de Empresas, Economista;
- Conocimiento Administrativo de empresas de Economía Solidaria;
- Experiencia mínima de 5 años;
- Postgrado.

Funciones:

Encargado de supervisar el Área Contable y financiera, así como la de Recursos Humanos, supervisa los presupuestos acorde con la información suministrada por el Área de Proyectos, encargado de realizar el cierre financiero y de verificar la capacidad económica de los asociados a la OPV, tramita los créditos hipotecarios.

7.1 Área Contable y Financiera: Su objetivo es la elaboración de presupuestos, incorporando los costos del proyecto en sus diferentes ítems, etapas y procesos. Asesorando al Área de Proyectos para que el proyecto tenga la factibilidad financiera esperada, a partir de la definición de las fuentes de financiación como son ahorro programado, subsidio de vivienda, aportes en mano de obra por parte de los beneficiados del proyecto, aportes municipales o privados y créditos de las entidades financieras. Articulando a los proyectos a través de convenios para la otorgación de microcréditos con recursos

provenientes de la línea de redescuento aprobada por Findeter, para adquisición, construcción y mejoramiento de vivienda.

Coordinador del Área Contable y Financiera

Perfil:

- Administrador de Empresas, Contador Público;
- Experiencia mínima de 3 años;
- Maestría, postgrado.

Funciones:

Realizar el estado de balance de la empresa, supervisar el correcto funcionamiento de la contabilidad, hacer el análisis de las cuentas, dictaminar estados financieros de la empresa, elaborar los presupuestos, entre otras.

7.2 Recurso Humano: Es uno de los componentes más importantes en la organización, ya que es el área encargada de sensibilizar a la comunidad y capacitarla a través de talleres, reuniones y asambleas con los diferentes actores e integrantes de los grupos de interés, a través de los cuales se construye de forma participativa las bases y acuerdos para la interacción colectiva y la formación de competencias para la toma de decisiones y desarrollo de trabajo con objetividad y corresponsabilidad. Foro talleres.

Director Recurso Humano

Perfil:

- Trabajador Social, Sociólogo, Comunicador Social;
- Experiencia mínima de 5 años;
- Experiencia con comunidades mínima de 3 años;
- Postgrado.

Funciones:

- Estar a cargo de las actividades conducentes a la concientización de la comunidad;
- Gestionar la sensibilización de la comunidad así como divulgar la metodología propuesta por el programa;
- Capacitar a través de talleres a los diferentes integrantes de la comunidad beneficiada con el proyecto.

5. FUNCIONAMIENTO DEL MODELO PROPUESTO DE OPV

A continuación se describen globalmente las actividades que se pueden presentar al realizar un proyecto de Vivienda de Interés Social, esto con el fin de comprender mejor el planteamiento del “Modelo de la Organización Popular de Vivienda” propuesto.

En el diagrama de flujo del Anexo No. 4, se esquematizan los procesos necesarios para llevar a cabo el desarrollo de un plan de vivienda de interés social. Además, se deja un aporte titulado “MANUAL GUIA PARA LA CONSTITUCIÓN DE UNA ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA EN BUCARAMANGA Y SU AREA METROPOLITANA” donde se complementan algunos de los procesos descritos a continuación.

1. PROCESO	:	Convocatoria
ENTIDAD	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : En esta etapa la Organización Popular de Vivienda hace una convocatoria a la comunidad en general, ya sea por radio, prensa u otros medios de comunicación, para inscribirse al programa de Vivienda de Interés Social.

2. PROCESO	:	Documentos Para inscripción
ENTIDAD	:	Organización Popular de Vivienda
PROCEDENCIA	:	Aspirante

PROCEDIMIENTO : Se reciben los formularios con los respectivos anexos de las familias que cumplan los requisitos necesarios para acceder al Plan de Vivienda que promoverá la OPV y poder obtener el Subsidio Familiar de Vivienda.

3. PROCESO	:	Archivo 1
ENTIDAD	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Se almacenan todas las solicitudes que se generan en el proceso de inscripción y que aún no han sido calificadas, para conformar una Base de Datos.

4. PROCESO	:	Calificación de los Formularios
ENTIDAD	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : La entidad, entre otros aspectos, calificará a los postulantes determinando el número de familias con mayor prioridad de una solución habitacional, teniendo en cuenta parámetros como: riesgo, víctimas de desastres naturales, nivel socio-económico, condición de jefe de hogar, que el ingreso familiar que no exceda 4 smlmv, nivel del Sisben, cuenta de ahorro programado, número de personas dependientes por hogar, entre otros aspectos. Después de asignar el respectivo puntaje se hará una selección hasta completar el plan de vivienda con los más altos para completar. (Ver Anexo 1. Fórmula de calificación para los Subsidios Familiares de Vivienda).

5. PROCESO	:	Reunión Informativa con los posibles Beneficiados de el Proyecto
ENTIDAD	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Después de la selección de las familias con mayor puntaje en la calificación, se realizará una charla informativa para dar a conocer el funcionamiento y principios de la Organización Popular de Vivienda, así como también la metodología, Decretos y Resoluciones concernientes a la Vivienda de Interés Social y el Subsidio Familiar de Vivienda. Esto con el fin de seleccionar las familias en disposición de adelantar el proyecto habitacional.

6. PROCESO	:	Archivo 2
ENTIDAD	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Almacenar los formularios después del proceso de preselección y asignación del puntaje de las familias de acuerdo a los parámetros definidos por la OPV, analizando los aspectos financieros, legales, sociales, administrativos, así como el compromiso de participar en el programa de Vivienda de Interés Social. Se archivan los documentos de las familias que se unirán al proceso.

7. PROCESO	:	Constitución Precooperativa
ENTIDAD	:	Organización Popular de Vivienda
PROCEDENCIA	:	Aspirante

PROCEDIMIENTO : Para poder afiliarse a la Organización Popular de Vivienda, los aspirantes deben constituirse en una Precooperativa, que a su vez tendrá personería jurídica, estatutos y reglamento interno, creando órganos de dirección y control que posibilitarán la división del trabajo y la aplicación de la democracia directa, para realizar un proyecto por medio de la autogestión y la autoconstrucción. Una vez se hayan identificado claramente el objeto social y misión de la Precooperativa, los pasos a seguir para la constitución de la misma son los siguientes:

1. Realizar una asamblea de constitución, con los fundadores para:

- Aprobar la constitución de la entidad;
- Aprobar el nombre de la entidad;
- Designar los órganos de administración, representación legal y revisores fiscales;
- Acta de constitución.

En la asamblea de constitución serán aprobados los estatutos de la entidad y de igual manera serán designados el representante legal quien es el responsable de tramitar el reconocimiento de la personería jurídica. (Ver Capítulo N° 5 Las Cooperativas “*Manual Guía para la constitución de una Organización Popular de Vivienda en Bucaramanga y su Área Metropolitana*”).

8. PROCESO	:	Curso de Cooperativismo
ENTIDAD	:	Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA)
PROCEDENCIA	:	Aspirante

PROCEDIMIENTO : Se debe diligenciar una carta dirigida al Servicio Nacional de Aprendizaje SENA donde se solicita la capacitación en 20 horas de cooperativismo, anexando el nombre de las personas que tomarán el curso, así como también el número de su cédula. Este curso tiene como objetivo identificar a los participantes en los principios y fines de la Economía Solidaria y dar a conocer el marco general de las Organizaciones que la conforman, además de formular y analizar proyectos sociales, educativos, económicos y administrativos, para consolidar a la Empresa Cooperativa. Está dirigido a Funcionarios, asociados y demás interesados en fortalecer sus conocimientos en la Economía Solidaria, tiene un impacto de formación y capacitación que instrumentará a los asociados en los conceptos básicos y metodológicos para el fortalecimiento de la Empresa Cooperativa.

9. PROCESO	:	Conformación Comités (Ver Anexo 7. CD Modelo de Estatutos de una precooperativa)
ENTIDAD	:	Organización Popular de Vivienda
PROCEDENCIA	:	Aspirante

PROCEDIMIENTO : Al conformar los estatutos de la precooperativa se deben designar diferentes comités que desempeñarán variadas actividades para el buen funcionamiento de la estructura de la organización, teniendo en cuenta las aptitudes de los miembros de la precooperativa, para de esta manera, formar los grupos de capacitación que se hará por medio del SENA y sus diferentes programas.

10. PROCESO	:	Estatutos de la Precooperativa (Ver anexo No. 7. CD Modelo Estatutos de una Precooperativa)
ENTIDAD	:	Organización Popular de Vivienda
PROCEDENCIA	:	Aspirante

PROCEDIMIENTO : Se deben reunir los miembros que conforman la precooperativa y mediante mutuo acuerdo establecer los lineamientos u reglas que regirán la entidad. Dichos estatutos deberán contener el objeto social, el régimen de asociación, las formas simplificadas de administración y vigilancia, el régimen económico y financiero y el procedimiento para la reforma de los estatutos y para su conversión en cooperativa, siendo aplicables, en lo pertinente, las disposiciones propias del tipo de cooperativas en las que posteriormente se organicen.

11. PROCESO	:	Registro de la Precooperativa
ENTIDAD	:	Cámara de Comercio
PROCEDENCIA	:	Aspirante

PROCEDIMIENTO : Se hace un registro ante Cámara de Comercio, para obtener personería jurídica y responsabilidad legal de los asociados a la Precooperativa, presentando los siguientes documentos:

- Carta de estudio aprobado;
- Solicitud de inscripción diligenciada por el representante legal;
- Acta de constitución;

- Estatutos;
- Documento con las firmas de los fundadores;
- Cartas de aceptación de los elegidos a junta directiva o concejo de administración, representante legal y revisor fiscal;
- Pagar los derechos de inscripción e impuestos de Registro;
- Certificación del curso de cooperativismo para todos los asociados;
- Constancia del monto y pago de los aportes iniciales;
- Certificación del promotor de la precooperativa.

Después de obtenida la inscripción se debe solicitar:

- Los certificados de existencia y representación legal en la Cámara de comercio;
- Dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de inscripción se debe presentar el certificado de registro ante la autoridad que le compete la inspección, control y vigilancia de la entidad sin Ánimo de Lucro;
- Presentar para registro en la Cámara de Comercio, los libros de contabilidad y de actas de la entidad;
- NIT. ante la administración de impuestos nacionales;
- Registro de Reglamentos ante el Ministerio de Trabajo y Protección Social.

12. PROCESO	:	Capacitación Autoconstrucción
ENTIDAD	:	SENA
PROCEDENCIA	:	Aspirante

PROCEDIMIENTO : Después de conformar los diferentes comités se deben establecer los diversos grupos de los miembros de la precooperativa que se van a capacitar y así lograr un proyecto por medio de autogestión y autoconstrucción, para lo cual el SENA ofrece los siguientes cursos:

- Procesos de organización
- Curso básico de construcción (60 horas)
- Construcción de Cimentaciones y desagües
- Instalaciones Eléctricas y domiciliarias
- Carpintería de la construcción y cubiertas
- Construcción de entrepisos
- Construcción de ladrillos y mampostería

Se puede realizar un plan complementario para capacitar a otras personas de la precooperativa y lograr un desarrollo sostenible de la misma. El requisito más importante es la organización de la comunidad.

13. PROCESO	:	Consecución del Lote
ENTIDAD	:	Precooperativa
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Se realiza un estudio de los lotes donde posiblemente se puede construir el proyecto Urbanístico, teniendo en cuenta los lineamientos correspondiente, para luego ponerlo a consideración de los miembros de la Precooperativa, los cuales deben hacer una valoración de los mismos para posteriormente verificar si se puede o no adelantar el proyecto habitacional.

14. PROCESO	:	Revisión Registro de Escritura del predio (Decreto 2620 de 2000)
ENTIDADES	:	Notarias, Oficina de Instrumentos Públicos
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Se consigue el folio de matricula inmobiliaria del predio, realizando el estudio correspondiente, para comprobar si se puede desarrollar en el predio un proyecto urbanístico, para luego verificar el Certificado de Libertad y tradición del predio.

15. PROCESO	:	Carta Catastral
ENTIDAD	:	Instituto Agustín Codazzi
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : En la oficina del Instituto Agustín Codazzi se busca en número de la plancha correspondiente a la ubicación del predio, según la zona, para luego tomar una copia heliográfica, obteniendo así la Carta Catastral.

16. PROCESO	:	Solicitud Norma Urbanística (Decreto 1600 de 2005)
ENTIDADES	:	Curadurías Urbanas, Secretarías de planeación
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Basándose en la Carta Catastral del predio y formatos simples, se solicita el formulario de concepto de la Norma Urbanística a la autoridad competente, teniendo en cuenta el cumplimiento de las condiciones básicas en relación con la localización del proyecto, pues deben estar en zonas

definidas como suelo urbano o de expansión urbana en los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT), teniendo en cuenta las afectaciones que se puedan presentar, para así poder definir los estudios técnicos especiales a desarrollar, delimitando los términos de referencia para la Licencia Ambiental u otros esto con el fin de desarrollar el proyecto urbanístico. (Ver capítulo N° 7 Licencias “Manual guía para la constitución de una Organización Popular en Vivienda en Bucaramanga y su Área Metropolitana”).

17. PROCESO	:	Archivo 3
ENTIDAD	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Almacenar la información remitida por la entidad competente referente a las afectaciones del predio y Normas Urbanísticas, después de recibir el concepto y de desarrollar los estudios técnicos especiales.

18. PROCESO	:	Aprobación Licencia Ambiental (Decreto 1728 de 2002, Decreto 1180 de 2003)
ENTIDAD	:	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB)
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Dentro del predio a urbanizar se debe realizar una zonificación ambiental en planos escala 1:100 ó 1:500, de acuerdo a lo definido en el estudio de zonificación Sismogeotécnica Indicativa del Área Metropolitana de

Bucaramanga, el Plan de Ordenamiento Territorial respectivo y las normas técnicas para control de erosión de la C.D.M.B.⁴⁵

La Licencia Ambiental es aplicable solo para lotes fuera del perímetro urbano, según el Artículo 10º del Decreto 1180 de 2003⁴⁶. En esta se especifica qué proyectos, obras ó actividades no requieren de la licencia ambiental siempre y cuando exista un POT, EOT o PBOT.

En caso de no requerir esta Licencia se debe anexar un certificado emitido por la Autoridad competente donde especifique que no se requiere dicho trámite. En caso que se requiera realizar el trámite de la Licencia Ambiental, se debe elevar solicitud ante la autoridad ambiental con el siguiente contenido:

1. Nombre o razón social del solicitante;
2. Nombre del representante legal;
3. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado;
4. Certificado de existencia y representación legal para el caso de persona jurídica;
5. Domicilio y nacionalidad;
6. Descripción explicativa del proyecto, obra o actividad, que incluya por lo menos su localización, dimensión y costo estimado;
7. Indicación de las características ambientales general del área de localización del proyecto, obra o actividad;
8. Información sobre la presencia de comunidades, incluidas campesinas, negras o indígenas, localizadas en el área de influencia del proyecto, obra o actividad propuesta;

⁴⁵ Artículo 7, Resolución 173 de 2002.

⁴⁶ En este se reglamenta el Título VIII de la Ley 99 de 1993 sobre Licencias Ambientales.

9. Indicar si el proyecto, obra o actividad afecta el sistema de parques nacionales naturales y sus zonas de amortiguación cuando éstas estén definidas.

Con base en esta información, la autoridad ambiental decidirá sobre la necesidad de presentar el Diagnostico Ambiental de Alternativas, eligiendo la(s) alternativa(s) sobre las cuales debe elaborarse el correspondiente estudio de Impacto Ambiental (EIA) y suministrar los términos de referencia. Una vez presentado el EIA, la autoridad Ambiental que expedirá el auto de trámite que declare reunida toda la documentación, estudiará y evaluará la viabilidad ambiental del proyecto, obra o actividad y otorgará o negará la respectiva Licencia Ambiental en un término que no podrá exceder a sesenta (60) días hábiles.

19. PROCESO	:	Archivo 4
ENTIDAD	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Contener la información remitida por la CDMB, respecto a las especificaciones de estudios técnicos, estudio de Impacto Ambiental (EIA), así como otros estudios necesarios a realizar por parte de la OPV.

20. PROCESO	:	Solicitud de posibilidad de servicios públicos (Resolución 610 de 2004)
ENTIDADES	:	Electrificadora de Santander S.A. (ESSA), Acueducto Metropolitano de Bucaramanga, CDMB, Piedecuestana de servicios S.A., Gasorient, Metrogas, Empresas Públicas de Bucaramanga S.A. y otras.
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Se solicita información ante cada una de las Entidades prestadoras de Servicios Públicos sobre la posibilidad de la disposición de los diferentes Servicios. Después de realizada la solicitud se anexan los documentos necesarios para que se lleve a cabo el estudio de factibilidad de servicios en el predio y se remite la información a cada ESP para analizar la disponibilidad de servicios de acuerdo a la infraestructura de redes existente⁴⁷.

Cada una de las ESP informará sobre las condiciones y restricciones para prestar servicio, especificando si es necesario o no que se construyan las diferentes redes por parte de la OPV.

21. PROCESO	:	Archivo 5
ENTIDAD	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Reunir los certificado de disponibilidad de servicios remitido por las diferentes ESP, especificando si hay necesidad o no de realizar obras por parte de la OPV. En los casos en que el oferente manifieste la existencia de obras ejecutadas, éstas deberán estar claramente identificadas en los planos respectivos y en el presupuesto de obra.

22. PROCESO	:	Estudios de Suelos (Resolución 610 de 2004)
PROFESIONAL	:	Ingeniero Civil. Geólogo, Laboratorio de Suelos
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Se deberá presentar en caso de tratarse de adquisición de vivienda en sitio propio nucleado (según lo establecido en el literal A.1.4.1 del Artículo 1º del Título A del Decreto 33 de 1998). Después de definir la

⁴⁷ Numeral 2, artículo 11, Resolución 610 de 2004.

correspondiente zonificación ambiental en las área donde se permita la construcción del proyecto urbanístico o arquitectónico, se realizan los correspondientes estudios de suelos y geotécnicos necesarios para la elaboración del proyecto.

23. PROCESO	:	Levantamiento Topográfico
PROFESIONAL	:	Topógrafo
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Después de obtener los certificados de disponibilidad de servicios por las diferentes Entidades prestadoras de Servicios Públicos (ESP), se realizan el levantamiento topográfico y el plano topográfico del predio, en el cual se indiquen todas las reservas, afectaciones y limitaciones urbanísticas del predio o predios objeto de solicitud, el cual servirá de base para la presentación del proyecto.

24. PROCESO	:	Diseño de Urbanismo (Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Resolución 173 de 2002).
PROFESIONAL	:	Arquitecto
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : El diseño urbanístico del proyecto debe ser complementario a los términos tanto sociales como ambientales, donde se definirán parámetros como:⁴⁸

⁴⁸ Artículo 8, Resolución 173 de 2002.

- Infraestructura y equipamiento;
- Densidad poblacional;
- Áreas de Cesión;
- Espacio público;
- Escombreras;
- Redes viales;
- Redes de energía;
- Redes de acueducto;
- Redes de gas;
- Redes de comunicaciones;
- Alcantarillado pluvial y sanitario;
- Equipamiento básico.

Se deben presentar los diseños urbanísticos y arquitectónicos del proyecto teniendo en cuenta:⁴⁹

1. **Planos urbanísticos:** Se deben presentar a escala 1:100 o 1:500 sobre base topográfica, localizando el diseño urbanístico, los perfiles topográficos, la distribución de áreas, densidad poblacional, zona verde, diseños de vías o peatonales internas, siguiendo la normatividad vigente;
2. **Perfiles topográficos:** Además de los planos topográficos se deben presentar los perfiles topográficos representativos para mostrar la configuración del predio en cuanto a taludes naturales, taludes artificiales, perfiles de las corrientes de agua cercanas con la identificación de las cotas de inundación y diseño de vías. Una vez definidos los aislamientos de que trata la sección de zonificación ambiental, tanto en los perfiles como en los planos topográficos, se debe materializar físicamente en campo (mediante mojones) a fin de ser corroborados por la C.D.M.B.;

⁴⁹ Artículo 28, Resolución 173 de 2002.

3. **Distribución de áreas:** Se debe definir y presentar el tipo de vivienda, cuadro de distribución de áreas: Área bruta, área neta urbanizable, área de afectaciones, áreas de cesión tipo A y B, área equipamiento comunal y deportivo, área del lote vivienda, Número de Parqueaderos y ubicación, zonas verdes, área de aislamiento a taludes, a quebradas, y densidad proyectada.

25. PROCESO	:	Archivo 6
ENTIDAD	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Contener el estudio de suelos, levantamiento topográfico, diseño del proyecto urbanístico, certificado de disponibilidad de servicios públicos, certificado de libertad y tradición, estudio ambiental entre otros, para poder enviarlo ante la entidad competente para la Aprobación de la Licencia de Urbanismo.

26. PROCESO	:	Licencia de Urbanismo (Decreto 1600 de 2005, Decreto 1052 de 1998, Ley 388 de 1997).
ENTIDADES	:	Curadurías Urbanas, Planeación Municipal.
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Después de radicar los documentos del proyecto urbanístico, este es revisado por el funcionario designado acorde con el POT, quien emite un concepto de viabilidad del mismo anexando los siguientes documentos:

Toda solicitud de licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos:⁵⁰

1. Formulario único nacional de solicitud de la licencia debidamente diligenciado por el solicitante.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
3. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado.
4. Copia del documento que acredite el pago o declaración privada con pago del impuesto predial de los últimos cinco años en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio.

En los casos donde exista un acuerdo de pago, se requerirá constancia de la Secretaría de Hacienda o quien haga sus veces, estableciendo que el interesado se encuentra dando cumplimiento al mismo.

5. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
6. Relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia.
7. En el evento que el proyecto sometido a consideración tenga por objeto el desarrollo de programas de vivienda de interés social, el titular de la licencia así

⁵⁰ Artículo 18, Decreto 1600 de 2005.

lo manifestará y de ello se dejará constancia en el acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia.

8. Cuando el solicitante sea un poseedor deberá aportar siquiera prueba sumaria de la calidad de poseedor.
9. Plano topográfico del predio, en el cual se indiquen todas las reservas, afectaciones y limitaciones urbanísticas del predio o predios objeto de solicitud, el cual servirá de base para la presentación del proyecto.
10. Copia heliográfica y magnética del proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional y el solicitante de la licencia.
11. Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.
12. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto, medio o bajo de origen sísmico, geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar los estudios técnicos y ambientales que señalen las medidas de mitigación de estos riesgos, debidamente avalados por la autoridad competente.

Otros documentos a tener en cuenta son:

- Fotocopia de la tarjeta profesional del arquitecto;
- Fotocopia de la tarjeta profesional del ingeniero que acredite experiencia de 5 años según ley 400/97 y decreto 33/98;
- Carta catastral del predio o predios objeto de la solicitud (fotocopia);

- Plano urbanístico de propuesta de áreas de cesión;
- Lineamientos para licencia o plan de manejo ambiental emitido por la C.D.M.B.

27. PROCESO	:	Archivo 7
ENTIDAD	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Contener la Licencia de Urbanismo entregado por la entidad competente, donde se suministra la información necesaria sobre las normas urbanísticas que se apliquen al predio objeto de la solicitud, además de darle la aprobación a los planos necesarios para la elaboración del reglamento de propiedad horizontal y gestionar la asignación de la nomenclatura del predio.

28. PROCESO	:	Zonas de Cesión (Decreto 2620 del 2004, Resolución 610 de 2004)
ENTIDAD	:	Fondo de Bienes Urbanos del Área Metropolitana de Bucaramanga
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Se hace un estudio de las zonas de cesión al Municipio, dándose la información sobre los lineamientos básicos para el proceso de constitución de la urbanización mediante la aprobación de la minuta de escritura que implica la cesión obligatoria y gratuita de zonas verdes, parques, vías públicas, ya sean del tipo A o B. La densidad habitacional aprovechable será el resultado de aplicar las normas de lote mínimo y cesiones urbanísticas gratuitas sobre el predio objeto de desarrollo y, en todo caso, se calculará buscando

generar el máximo número de soluciones posibles en las condiciones de precio de las viviendas de interés social Tipo 1 y 2 que establecen las normas vigentes.

Según el Decreto 2620 del 2004 en el Artículo 1º numeral 2:

“Se asigna un porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo VIS tipo 1 y 2 que será del 25% del Área Neta Urbanizable, distribuido de la siguiente forma”

Para espacio Público	Entre el 15% al 0% del Área Neta Urbanizable
Para equipamiento	Entre el 5% al 10% del Área Neta Urbanizable

En todo caso, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:⁵¹

- a) Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular;
- b) Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas;
- c) No localizar las cesiones en predios inundables, en zonas de alto riesgo o en predios con pendientes superiores al veinticinco por ciento (25%).

⁵¹ Artículo 50, decreto 1600 de 2005.

29. PROCESO	:	Asignación Cédulas Catastrales
ENTIDADES	:	Notarias, oficina de Registro de Instrumentos Públicos
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Después de la aprobación del Proyecto Urbanístico con su correspondiente Licencia de Urbanismo y sus respectivas zonas de cesión, se registra en la Notaria correspondiente para asignarle las cédulas catastrales a cada predio, para luego hacer la inscripción y registro en el catastro de todos los predios que forman el proyecto urbanístico.

30. PROCESO	:	Solicitud del Créditos Hipotecario. (Resolución 163 de 2002)
ENTIDADES	:	Entidades Financieras, Bancos, Corporaciones de Ahorro, etc.
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Se solicita el estudio para la aprobación de créditos hipotecarios a nombre de cada uno de los asociados de la Precooperativa para la elaboración del proyecto habitacional. Se pueden realizar en varias modalidades:

- Un paquete de crédito, donde se realiza una fiducia en la cual se maneja los dineros para cancelar sobre los cortes de la Obra,
- Crédito a la Constructora la cual se encarga de hacer las subrogaciones del crédito a cada usuario.

Se tramita la carta de aprobación del crédito, que es la comunicación formal emitida por los otorgantes del crédito, donde se refleja el resultado favorable del análisis del riesgo crediticio del solicitante, capacidad de endeudamiento, nivel actual de endeudamiento. Comportamiento crediticio, hábitos de pago y confirmación de referencias. Este documento además de contener la información del solicitante debe tener las características y la operación considerada.

31. PROCESO	:	Archivo 8
ENTIDAD	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Contener la aceptación del crédito para hacer la subrogación al usuario.

32. PROCESO	:	Solicitud datos técnicos y especificaciones
ENTIDADES	:	Electrificadora de Santander S.A. (ESSA), Acueducto Metropolitano de Bucaramanga, CDMB, Piedecuestana de servicios S.A., Gasorient, Metrogas, Empresas Públicas de Bucaramanga S.A. y otras.
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Solicitar información precisa de los diseños de las redes de urbanismo de cada ESP que servirá como base para la elaboración del proyecto.

33. PROCESO	:	Diseños de Redes Externas de Urbanismo
ENTIDADES	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : La Organización Popular de Vivienda por medio de su Área Técnica realiza los diseños de las Redes de Urbanismo, de acuerdo con las especificaciones y formatos entregados por cada ESP, para luego remitirlas a cada Entidad Prestadora de Servicio Público.

34. PROCESO	:	Revisión y Aprobación proyecto de Redes de Urbanismo
ENTIDADES	:	Electrificadora de Santander S.A. (ESSA), Acueducto Metropolitano de Bucaramanga, CDMB, Piedecuestana de servicios S.A., Gasorienté, Metrogas, Empresas Públicas de Bucaramanga S.A. y otras.
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Se remiten a cada ESP los diseños de Redes de Urbanismo con sus respectivas memorias de cálculo, para la posterior respuesta sobre la aprobación o no del proyecto, programación y presupuesto en estudio, dando cada empresa un certificado de la Aprobación de los Diseños.

35. PROCESO	:	Archivo 9
ENTIDAD	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Recopilar los Diseños de Redes de Urbanismo presentado a las diferentes ESP con sus modificaciones y sus correspondientes Certificados de Aprobación.

36. PROCESO	:	Subcontrato Ejecución obras de Urbanismo
ENTIDAD	:	Constructora
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Se realiza un concurso para adjudicar el contrato para la elaboración de las Redes de Urbanismo.

37. PROCESO	:	Elaboración de Diseños y Planos
ENTIDAD	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Por medio del Área Técnica de la OPV se realizan los diseños Arquitectónicos y Estructurales con sus correspondientes planos, memorias de calculo y las memorias de otros diseños no estructurales, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A.11 del título A del Decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

38. PROCESO	:	Elaboración de Cantidades de Obra y Presupuesto
ENTIDAD	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Se realiza el presupuesto de la Obra, en base a la información suministrada en los diferentes diseños, teniendo en cuenta la Elaboración de las Cantidades de Obra y el modelo administrativo de los Análisis

Integrales de Precios, que puede ser una buena alternativa para las medianas y pequeñas empresas, que buscan enfocar la vivienda en el ambiente competitivo actual.

39. PROCESO	:	Archivo 11
ENTIDAD	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Recopilar los diseños y presupuestos aprobados por la Precooperativa, para iniciar los trámites ante las curadurías o el departamento de planeación Municipal, para la obtención de la Licencia de Construcción.

40. PROCESO	:	Aprobación Licencia de Construcción (Decreto 1600 de 2005)
ENTIDADES	:	Curadurías Urbanas, Planeación Municipal.
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Para la solicitud de la Licencia de Construcción se debe presentar los siguientes documentos:⁵²

1. Copia de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños de los elementos no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud, rotulados y firmados por los

⁵² Artículo 22, Decreto 1600 de 2005.

profesionales facultados para este fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.

2. Copia heliográfica y magnética del proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes al momento de la solicitud debidamente rotulado y firmado por un arquitecto con matrícula profesional, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.

Los planos arquitectónicos y constructivos deben contener como mínimo la siguiente información:

- a. Plantas;
- b. Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada escala formal indicada de fácil lectura. Cuando el proyecto este localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno;
- c. Fachadas;
- d. Planta de cubiertas;
- e. Cuadro de áreas.

Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando éstas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Título II del presente decreto. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

3. Concepto favorable sobre la intervención propuesta expedido por el Consejo de Monumentos Nacionales o de alguna de sus filiales donde existan, o en su

defecto, por la entidad que haga sus veces, cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en el artículo 4 de la Ley 397 de 1997 o en las normas del Plan de Ordenamiento Territorial respectivo.

4. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.

El curador o las entidades municipales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos de sismoresistencia y los enunciados en el POT del municipio, revisando los diseños, para luego tramitar y expedir la Licencia de Construcción. Después de esto se debe solicitar al Curador que aprobó la Licencia de Construcción la liquidación de los derechos por estudio y aprobación de dicha licencia y por entregar las especificaciones concernientes

41. PROCESO	:	Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001).
ENTIDADES	:	Notarías, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : En base de la información contenida en la Licencia de Construcción en cuanto a las áreas comunes y de construcción, se deja estipulado el numero total de soluciones habitacionales que conforman el proyecto, sus linderos, características de las viviendas entre otros para la elaboración del Reglamento de Propiedad Horizontal, luego se eleva a escritura pública en la Notaría correspondiente y el la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos se revisa y registra para que cada vivienda tenga su Folio de Matricula Inmobiliaria.

42. PROCESO	:	Archivo 12
ENTIDAD	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Almacenar la Licencia de Construcción, expedida en las curadurías o el departamento de planeación Municipal, así como el Reglamento de propiedad Horizontal.

43. PROCESO	:	Solicitud Permiso de Enajenación (Ley 388 de 1997, Ley 965 de 2005).
ENTIDADES	:	INVISBU, Subsecretarias de Vivienda de las Alcaldías Municipales.
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : En el artículo 71 de la Ley 965 del 8 de julio de 2005 o Ley antitrámites referente a la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, el interesado en adelantar planes de vivienda solamente queda obligado a radicar los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital

encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979:

- Copia del Registro Único de Proponentes, el cual deberá allegarse actualizado cada año;
- Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses;
- Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato;
- La licencia urbanística respectiva;
- El presupuesto financiero del proyecto;
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

Estos documentos estarán a disposición de los compradores de los planes de vivienda en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición. El Gobierno Nacional reglamentará la forma de radicar los documentos y los términos y procedimientos para revisar la información exigida en el presente artículo.

44. PROCESO	:	Información de Postulación (Resolución 04 de 2004)
ENTIDADES	:	Cajas de Compensación Familiar CCF
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Se dirige a la Caja de Compensación solicitando el formulario de postulación del subsidio familiar de Vivienda para diligenciarlo con los datos suministrados por las personas involucradas en el proceso del proyecto nucleado y en lote propio, acompañado por los correspondientes anexos para radicarlo en la concerniente CCF mediante el diligenciamiento

45. PROCESO	:	Radicación de Postulación (Decreto 975 de 2004)
ENTIDADES	:	Cajas de Compensación Familiar CCF
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Se radica el proyecto de VIS en la respectiva Caja de Compensación Familiar para su estudio y factibilidad. Se debe relacionar toda la información pertinente para que los miembros de la Precooperativa se puedan postular ante las CCF. La postulación se realizará mediante el diligenciamiento y entrega de los documentos que se señalan a continuación⁵³:

La postulación se realizará mediante el diligenciamiento y entrega de los documentos que se señalan a continuación:

⁵³ Artículo 27, Decreto 975 de 2004

- 1) Formulario de postulación debidamente diligenciado y suscrito por los miembros que conforman el hogar, con su información socioeconómica; Caja de Compensación Familiar y Fondo de Cesantías a los cuales se encuentren afiliados al momento de postular, si fuere del caso. Cuando se trate de postulaciones para planes de construcción en sitio propio o mejoramiento, en el formulario se determinará el correspondiente plan de vivienda;
- 2) Copia de la comunicación emitida por la entidad donde se realice el ahorro previo, en la que conste el monto del ahorro y la inmovilización del mismo para efectos de proceder a la postulación. En el caso de ahorro representado en lotes de terreno y avance de obra, deberá acreditarse la propiedad en cabeza del postulante, de la entidad territorial, o del oferente con experiencia mínima de dos (2) años en construcción de vivienda de interés social, mediante certificado de libertad y tradición del inmueble expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la postulación;
- 3) Registro civil de matrimonio, prueba de unión marital de hecho y registro civil de nacimiento de los demás miembros que conforman el hogar;
- 4) Documento expedido por la autoridad competente que acredite la condición de mujer cabeza de hogar, cuando fuere del caso;
- 5) Carné o certificación municipal del puntaje SISBEN, para quien lo posea;
- 6) Autorización para verificar la información suministrada y de su destinación para los fines del subsidio, 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;

7) Certificado médico que acredite la discapacidad física o mental de alguno de los miembros del hogar, cuando fuere el caso.

46. PROCESO	:	Estudio y verificación del plan de vivienda
ENTIDAD	:	Caja de Compensación Familiar (CCF)
PROCEDENCIA	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : La entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda verificará que la documentación se encuentre completa y otorgará la correspondiente constancia de tal hecho. La entidad receptora de la documentación será responsable de su envío a la operadora del sistema de información del subsidio, a través de los medios y plazos establecidos en el reglamento de operación del mismo. A través de este estudio se hace la verificación con una visita al lote para saber si es apto o no para la construcción y se consolida la información para luego enviarla a Findeter quien emite el certificado de elegibilidad.

Los documentos se organizan en planes de vivienda para afiliados y para no afiliados teniendo en cuenta los siguientes documentos:

- Licencia de construcción
- Disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.
- Certificado de tradición y Libertad.
- Certificado de que el Lote no se encuentra en zona de alto riesgo, expedido por planeación municipal.
- Fotocopia de escritura pública.

- Copia de recibo de pago de Impuesto Predial.
- Carta catastral.
- Certificado de ahorro programado.
- Planos Arquitectónicos, estructurales, Hidrosanitarios y eléctricos, firmados por profesional idóneo competente.
- Certificado de recursos complementarios para la financiación.
- Formulario de inscripción de registro de oferta.
- Costos y Programación de plan de vivienda.
- Recursos y fuentes de financiación.
- Aportes y financiación de los hogares.
- Datos de las viviendas.

47. PROCESO	:	Certificado de Elegibilidad (Decreto 975 de 2004)
ENTIDAD	:	Findeter
PROCEDENCIA	:	Caja de Compensación Familiar (CCF)

PROCEDIMIENTO : Según la información aportada por el oferente, Findeter emite el concepto favorable de elegibilidad al plan de solución de Vivienda. Esta se expondrá, previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos por las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismoresistencia, entre otras. El certificado de Elegibilidad tendrá una vigencia igual a la Licencia de Urbanismo y Construcción.

Los requisitos para la elegibilidad, entre otros son:⁵⁴

⁵⁴ Artículo 17, Decreto 975 de 2004

- Disponer de licencia de construcción y urbanismo, con la disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, vías de acceso, y planos con los diseños para desarrollos futuros de las viviendas.
- Presentar la documentación correspondiente a las fuentes de financiación requeridas para el plan o conjunto de vivienda, ya sea con recursos propios, cuotas iniciales por ventas del proyecto, abonos a los contratos de construcción (en sitio propio o mejoramiento), recursos del subsidio, otros subsidios o préstamos, financiación de establecimientos de crédito.
- En el caso de las Organizaciones Populares de Vivienda, adicional a la licencia de construcción y urbanismo deberá acreditarse la existencia del permiso de escrituración.
- En caso de construcción en sitio propio y mejoramiento, acreditar que la propiedad del lote en el cual se desarrollará el proyecto está en cabeza del postulante y libre de limitaciones de dominio.
- Comprobar la viabilidad legal para la enajenación de las viviendas con el documento que lo evidencie en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 57 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 120 de la Ley 388 de 1997 cuando a ello hubiere lugar. Adicionalmente deberá acreditarse la existencia del permiso de escrituración;
- Incluir los presupuestos de construcción y demás documentación que se defina para soportar la viabilidad del programa.

Las Cajas de Compensación Familiar podrán otorgar elegibilidades cuando se trate de planes de vivienda destinados a la aplicación de subsidios familiares de vivienda

asignados por cualquier entidad otorgante, en las modalidades de construcción en sitio propio y mejoramiento.

48. PROCESO	:	Archivo 12
ENTIDAD	:	Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Archivar certificado de Elegibilidad emitido por Findeter.

49. PROCESO	:	Cruce de Cédulas
ENTIDAD	:	Fonvivienda
PROCEDENCIA	:	Caja de Compensación Familiar (CCF)

PROCEDIMIENTO : Después de que la CCF realiza la consolidación de la Información necesaria para Fonvivienda, este realiza el respectivo cruce de cédulas de cada uno de los postulantes al SFV, para calificar y asignar los subsidios (cierre financiero).

50. PROCESO	:	Asignación de Subsidios (Decreto 975 de 2004)
ENTIDAD	:	Fonvivienda
PROCEDENCIA	:	Caja de Compensación Familiar (CCF)

PROCEDIMIENTO : Una vez se acrediten la existencia de recursos complementarios por parte de la entidad otorgante suficientes para la vivienda a la

que se postuló, los hogares preseleccionados tienen un plazo de dos (2) meses contados a partir de la publicación de la lista de preseleccionados, después de quince (15) días para la organización, evaluación y asignación del subsidio a los hogares que cumplan con los requisitos. La asignación se da siguiendo el orden cronológico de recepción de documentos que acrediten la existencia del dinero complementario hasta agotar los recursos disponibles. Las CCF, una vez calificadas cada una de las postulaciones aceptables, las ordenaran en una forma secuencial para conformar una lista de los postulantes calificados⁵⁵.

51. PROCESO	:	Giro Anticipado (Resolución 966 de 2004)
ENTIDAD	:	Fonvivienda
PROCEDENCIA:		Organización Popular de Vivienda

PROCEDIMIENTO : Después de la aprobación del Subsidio Familiar de Vivienda, la OPV pide el giro de subsidio por anticipado, el cual se realiza en cuatro (4) desembolsos del 20% cada uno sobre el valor total del Subsidio.

Requisitos (Fonvivienda):

- Firma del contrato de construcción;
- Conformación Fiducia;
- Interventoría;
- Póliza de cumplimiento;
- Documentos menores;
- Firmas de cartas donde los beneficiarios del subsidio autoricen el Giro Anticipado.

⁵⁵ Artículo 40, Decreto 975 de 2004

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La Organización Popular de Vivienda es una de las posibles alternativas al actual déficit de Vivienda de Interés Social, siendo este un problema de hábitat en general y no una cuestión aislada, por esto es necesario realizar proyectos integrales donde se maneje en conjunto el recurso humano, la parte administrativa financiera y la técnica, concientizando y educando a la comunidad para un desarrollo progresivo.

Bucaramanga y su área metropolitana tiene un alto porcentaje de pobreza lo cual, unido a las condiciones geográficas y cambios climáticos, hace que sea más susceptible a catástrofes, ya que no se cuenta con planes de prevención y control adecuados al ambiente.

Es de vital importancia la planeación, organización y control de cada una de las diferentes áreas de trabajo de la OPV, ya que muchos proyectos se estancan por no tener claras las responsabilidades de los comités de la organización.

Se necesita propagar la información referente a los Subsidios de VIS, así como los planes para postularse al mismo, ya que la mayoría de personas desconoce de los planes que tiene el Estado referente a Vivienda de Interés Social y pierden oportunidades de postulación para acceder a los subsidios que brinda el Gobierno Nacional.

Debido a que los proyectos VIS no son tan apetecidos por no contar con una alta rentabilidad para los constructores, cada vez se vuelve un negocio menos atractivo, situación que se debe remediar porque esta perdiendo mercado.

Se cuenta con entidades que están dispuestas a colaborar con proyectos de Vivienda de Interés Social como el Sena y las Unidades Tecnológicas.

En el desarrollo de nuestro proyecto pudimos darnos cuenta que hay un alto grado de complejidad en el proceso de los trámites y en muchas ocasiones existe una carente coordinación y flujo de información entre las entidades.

En Bucaramanga y su área metropolitana encontramos un gran porcentaje de urbanizaciones subnormales, en muchos casos, debido a que es muy costoso y a largo plazo el desarrollo de predios para VIS, situación que es aprovechada por los urbanizadores piratas para realizar proyectos sin el mínimo estudio y que no le garantiza a los usuarios una calidad de vida, ayudando al detrimento del medio ambiente.

Debido a los altos niveles de pobreza que presenta Colombia, existe un gran número de personas de escasos recursos que no pueden aplicar al Subsidio Familiar de Vivienda por la insuficiente producción que hay en el mercado.

Una de las principales recomendaciones que vemos en este proyecto es el trabajar para nuestra sociedad desde la universidad, no sólo en la escuela de Ingeniería Civil, sino hacer un trabajo más integral con todas las facultades de la universidad, involucrando principalmente a Trabajo Social, Derecho, Medicina, Ingeniería Civil, Ingeniería Metalúrgica, entre otras.

Mayor organización de las Entidades Estatales en cuanto a manejo de información y consecución de la misma, ya que este fue uno de los principales problemas para agilizar el desarrollo del Proyecto de Grado.

Fomentar la cultura de la cuenta de ahorro programado.

BIBLIOGRAFIA

ALCALDIA DE BUCARAMANGA. www.bucaramanga.gov.co

BASES PARA LA OPTIMIZACIÓN DEL PROGRAMA DE SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA Y LINEAMIENTOS PARA DINAMIZAR LA OFERTA DE CRÉDITO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Consejo Nacional De Política Económica y Social, CONPES. Ref. 3269. República de Colombia, Departamento Nacional de Planeación. . Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Bogotá, 16 de febrero de 2004.

CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA, CDMB. Resolución Número 173 de 2002 por la cual se establecen lineamientos de los municipios del área de jurisdicción de la CDMB y se establece el documento de Seguimiento y Control Ambiental. Bucaramanga, 4 de marzo de 2002.

_____ Normas Técnicas Alcantarillado.

_____._____ Procedimiento y presentación de Proyectos.

www.cdmb.gov.co

CUERVO, Luis Mauricio. La Ciudad Posible. Grandes Ciudades de América Latina. Fidhap.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICA, DANE.

www.dane.gov.co

Decreto Número 1333 de 1989 . Por el cual se establece el régimen de constitución, reconocimiento y funcionamiento de las precooperativas. Viceministro de Hacienda y Crédito Público. Administrativo Nacional de Cooperativas. Presidente de la República de Colombia. Junio 21 de 1989.

Decreto Número 2391 de 1989. Por el cual se reglamentan el artículo 62 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 3 del Decreto Ley 78 de 1987, en desarrollo de las actividades de las Organizaciones Populares de Vivienda. Ministerio de Desarrollo Económico, Departamento Administrativo Nacional de Cooperativas, Presidencia de la República. Octubre 20 de 1989.

Decreto Número 1052 de 1998. Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción. Ministerio de Desarrollo Económico, Presidencia de la República. Junio 10 de 1998.

Decreto Número 2620 de 2000. Por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 3ª de 1991, la Ley 49 de 1990 y la Ley 546 de 1999. El Ministro de Trabajo y Seguridad Social, Ministro de Hacienda y Crédito Público, El Ministro de Desarrollo Económico, El Congreso de Colombia. Diciembre 28 de 2000.

Decreto Número 1854 de 2001. Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1243 de junio 22 de 2001. Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Presidencia de la República. Septiembre 3 de 2000.

Decreto Número 2488 de 2002. Por el cual se modifica el decreto 2620 de 2002 y se dictan otras disposiciones. Ministerio de Desarrollo Económico. Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Presidencia de la República. Noviembre 5 de 2002.

ESTUDIO PARA EL SUMINISTRO DE ENERGIA EN BARRIOS SUBNORMALES DEL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA. Cámara Colombiana de la Construcción. Camacol – Electrificadora De Santander. Julio 24 de 2000.

FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL, FINDETER.
www.findeter.gov.co

GUIA DE VIABILIZACION DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL URBANA. Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe.

Ley Número 9 de 1989. Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Ministerio de Desarrollo Económico. Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Presidencia de la República

Ley Número 3 de 1991. Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones. Congreso de la República. Enero 15 de 1991.

Ley 546 de 1999. Por la cual se dictan normas en materia de vivienda y se expiden otras disposiciones. Ministerio de Desarrollo Económico. Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Presidencia de la República. Diciembre 23 de 1999.

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL.
www.minambiente.gov.co.

Resolución Número 044 de 1990. Por el medio de la cual se reglamenta la recepción anticipada de dineros con destino al desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción. Superintendente de Sociedades. Enero 16 de 1990.

Resolución Número 173 de 2002. Por la cual se establecen los lineamientos ambientales para la localización y construcción de proyectos urbanísticos y arquitectónicos en suelo urbano de los municipios del área de jurisdicción de la CDMB y se establece el Documento de Seguimiento y Control Ambiental. Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga. Marzo 4 de 2002

Resolución Número 610 de 2004. Por la cual se establecen las metodologías y condiciones para el otorgamiento de la elegibilidad de los planes de Vivienda de Interés Social Urbana y la calificación de planes de vivienda en concurso de Esfuerzo Territorial. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Presidencia de la República. Mayo 25 de 2004.

UNIVERSIDAD DE LOS ANDES. www.uniandes.edu.co

VIVIENDA SOCIAL. METROVIVIENDA. . Antecedentes y Propuestas de Desarrollo Progresivo. Univesidad de los Andes. Taller de Publicaciones. Facultad de Arquitectura y Diseño.

ANEXO 1. FORMULA DE CALIFICACION PARA LOS SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA

Para la obtención del Subsidio de Vivienda, los postulantes deben abrir una cuenta de ahorro programado para vivienda, o destinar como ahorro previo las cesantías (siempre que tenga el monto del 10% del valor de la vivienda). El valor máximo de una vivienda subsidiable será de ciento treinta y cinco salarios mínimos vigentes (135 smlmv).

Fórmula de Calificación de hogares postulantes al SFV⁵⁶

$$\text{Puntaje} = (36.584 \times B1) + (11.261 \times B2) + (36.788 \times B3) + (21.745 \times B4) + (347.313 \times B5) + (1.984 \times B6) + (15.814 \times B7) + (347.313 \times B8)$$

Donde:

B1 = Nivel Sisben. Si el Nivel es 1 o 2, B1 es igual a 1. Para los demás puntajes o sin carné Sisben, B1 es igual a 0. Para afiliados a Cajas de Compensación Familiar, si el ingreso del grupo familiar es menor a 2 SMLM, B1 es igual a 1, si el ingreso está entre 2 y 4 SMLM, B1 es igual a 0.

B2 = Número de miembros del hogar. B2 es igual al número de miembros del hogar. Si el hogar es de 2 miembros, B2 es igual a 1. Si el hogar es de 3 miembros, B2 es igual a 2. Si el hogar es de 4 miembros, B2 es igual a 3. Si el hogar es de 5 o más miembros, B2 es igual a 4.

⁵⁶ Decreto 2488 de 2002, Artículo 4° de conformidad con lo previsto en el artículo 7° de la Ley 3ª de 1991, en concordancia con el artículo 50 del Decreto 2620 de 2000,

B3 = Condición de mujer cabeza de familia, personas discapacitadas o mayores de 65 años. Si el jefe de hogar es mujer ó cualquier miembro del hogar es persona con edad superior a 65 años o discapacitado, B3 es igual a 1. Si no, B3 es igual a 0.

B4 = Tipo de Vivienda a la cual el postulante aplicará el subsidio. Si la vivienda a la que esté postulando es de tipo 1 o 2, B4 es igual a 2. Si es de tipo 3 o 4, B4 es igual a 1.5. Si es de tipo 5 o 6, B4 es igual a 1.

B5 = Ahorro Previo como porcentaje, en relación con el tipo de la vivienda expresado en pesos. Se obtiene de dividir el ahorro previo, expresado en pesos, sobre el valor de la vivienda, expresado en pesos. El valor mínimo de B5 es 0%. Para efectos de la calificación, en viviendas tipo 1, sólo se reconocerá hasta el 10% del ahorro previo.

B6 = Tiempo de ahorro. Se contabiliza el número de meses desde la fecha de apertura de la cuenta de ahorro para la vivienda o desde la fecha en que el postulante oficializó su compromiso de aplicar a la vivienda sus cesantías, de acuerdo con establecido en el artículo 42 del Decreto 2620 de 2000. Cuando el postulante acredite tanto la apertura de la cuenta como la formalización del compromiso antes citado, el tiempo del ahorro se contará a partir de la fecha más antigua.

B7 = Número de veces que ha postulado, cumpliendo con todos los requisitos para calificación.

B8 = Cumplimiento del compromiso de ahorro. Es la relación entre el promedio de los saldos en las cuentas que componen el ahorro previo de los últimos cuatro meses sobre el valor de la vivienda a la cual se postula el hogar. El valor máximo de esa variable es 1.

Antigüedad del lote B6	Valor de B8	
	Lote Urbanizado	Lote sin urbanizar
0 a 30 días	0.036	0.014
31 a 60 días	0.071	0.029
61 a 90 días	0.107	0.043
91 a 120 días	0.143	0.057
121 a 150 días	0.179	0.071
151 a 180 días	0.214	0.086
Mayores a 180 días	0.250	0.100

En adición a las anteriores definiciones básicas, deben considerarse los siguientes conceptos para el cálculo de la fórmula de calificación:

1. Las variables B5, B6 y B8 tendrán los siguientes valores para efecto de calificación de hogares de que trata el párrafo 1 y el segundo inciso del párrafo 2 del artículo 94 de la Ley 812 de 2003: B5=0.15, B6=6, y B8=0.15 (desplazados, atentados terroristas, etc.).
2. Se entenderá por ahorro el esfuerzo realizado por las familias en cualquiera de las siguientes modalidades: cuentas de ahorro programado; aportes periódicos realizados en los fondos comunes especiales y en los fondos mutuos de inversión; cesantías; y el terreno en los casos de construcción

en lote individual de propiedad del hogar y en los casos de adquisición y construcción de vivienda nueva.

3. La valoración del ahorro, en el caso de aportes en terreno por parte de las postulaciones colectivas, será calificado en su antigüedad y promedio, solamente, cuando la propiedad del mismo se encuentre en cabeza de cada uno de los postulantes o de las postulaciones colectivas asociativas en cabeza de Organizaciones Populares de Vivienda, conforme a lo establecido en el artículo 62 de la Ley 9ª de 1989, el Decreto Ley 78 de 1987 y el Decreto 2391 de 1989 o cuando estas tengan el predio en un encargo fiduciario conforme a lo establecido en la normatividad vigente.

Para efectos de establecer la antigüedad en el ahorro en la variable B6, se tendrá como punto de partida la fecha de iniciación del ahorro. Si el producto del ahorro se utilizó en la adquisición de terreno se tendrá como referencia la fecha de compra del mismo, siempre y cuando éste se encuentre libre de todo gravamen, salvo la hipoteca constituida a favor de la entidad que financiará su ejecución.

ANEXO 2. MODELO ESTATUOS OPV

ESTATUTOS ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA OPV

CAPITULO I

DENOMINACION – NATURALEZA- DOMICILIO-DURACIÓN-PATRIMONIO RAZÓN SOCIAL, DOMICILIO, DURACIÓN, ÁMBITO TERRITORIAL DE OPERACIONES

ARTÍCULO 1°. DENOMINACIÓN Y NATURALEZA: Crease la OPV Organización Popular de Vivienda _____ sin ánimo de lucro de carácter social y cuya organización y funcionamiento se regirán por los presentes estatutos.

ARTÍCULO 2°, DOMICILIO Y ÁMBITO TERRITORIAL, la OPV Organización Popular de Vivienda _____, tiene su domicilio en _____, en el municipio de _____ Departamento de _____ en la República de Colombia. El ámbito territorial de operaciones comprende el territorio nacional en el que se podrá establecer sucursales y agencias.

ARTÍCULO 3°, DURACIÓN, La Duración de la Organización tendrá un término indefinido, no obstante podrá disolverse y liquidarse en cualquier tiempo, en los términos previstos por la Ley y los presentes Estatutos.

ARTÍCULO 4°, RÉGIMEN NORMATIVO, La Organización Popular de Vivienda OPV se regirá por las Ley 9 de 1989 y Leyes de 1991, por los presentes estatutos y en general por normas del derecho aplicable a su condición de persona jurídica.

ARTÍCULO 5°, PATRIMONIO DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN, La organización cuenta con un valor en caja de _____

- Las sumas y bienes que aportan sus asociados.
- Los incrementos de toda especie productos por dichos aportes.
- Los auxilios donaciones, herencias y legados o cualquier derecho patrimonial que obtengan a cualquier titulo en el futuro.
- La Organización podrá aceptar auxilios y donaciones siempre y cuando el modo y la condición no contraríen la Constitución Nacional, las leyes o disposiciones tributarias, estatutarias que rigen la Organización.

Las Instituciones, personas naturales o jurídicas, no tendrán prominencia, ni privilegio a ningún título, ni podrán tampoco participar de sus beneficios materiales, los cuales engrosaran el patrimonio de la Organización.

La Organización se disolverá y liquidara en los siguientes casos:

- a) Por imposibilidad de cumplimiento del objetivo social.
- b) Por decisión de la Asamblea General

Al disolver la Organización, el patrimonio líquido pasará a la Institución sin Ánimo de Lucro, que señale la Asamblea General.

La asamblea designará liquidador y se regirá según lo dispuesto por la ley Acuerdo 1529 de 1990.

ARTICULO 6º. PRINCIPIOS. La Organización regulará sus actividades sociales y económicas y los actos que realice en desarrollo de su objeto, acorde con los principios vigentes:

- 1) El ser humano, su trabajo y mecanismos como medio de servicio continuo a la comunidad.
- 2) Espíritu de solidaridad, cooperación, participación y ayuda mutua.
- 3) Administración democrática, participativa, autogestionaria y emprendedora.
- 4) Formación e información para sus miembros, de manera permanente, oportuna y progresiva.
- 5) Autonomía, autodeterminación y autogobierno.
- 6) Servicio a la comunidad.
- 7) Integración con otras organizaciones del mismo sector.
- 8) Promoción de la cultura ecológica

CAPÍTULO II

OBJETO SOCIAL, ACTIVIDADES Y SERVICIOS

ARTÍCULO 7º, OBJETIVO, El objeto fundamental de la Organización Popular de Vivienda OPV _____ es integrar recursos humanos, económicos y tecnológicos para desarrollar proyectos de fomento a la construcción, que contribuyan a elevar el nivel de vida de los vinculados a la Organización y la comunidad, enmarcados dentro de los conceptos del desarrollo humano ambientalmente sostenible.

Como objetivos específicos se plantean:

- a) Ofrecer servicios de capacitación, asesoría y asistencia técnica en las áreas construcción y Autogestión a sus asociados, por medio de Instituciones privadas, entidades del estado, ONGs ambientalistas, y la comunidad en general
- b) Prestar servicios de asistencia técnica en los temas relacionados con la Organización.
- c) Promover Procesos de la Organización para la adquisición de vivienda de Interés Social.
- d) Suscitar las formas de autogestión entre la población de la Organización a partir de sus necesidades, motivando su realización como personas activas dentro de la Organización.
- e) Promover las alianzas estratégicos con diferentes entes públicos o privados que beneficien a la población vinculada al proyecto.
- f) Realizar los diseños estructurales, sanitarios y demás necesarios para el buen funcionamiento de los proyectos.
- g) Tramitar ante las Cajas de Compensación Familiar y FINDETER, los subsidios para la financiación de la vivienda
- h) Originar diferentes procesos de reflexión y concientización entre las personas de la Organización, con el fin de demostrar sus objetivos sociales.

ARTÍCULO 8º, ACTIVIDADES O SERVICIOS PARA DESARROLLAR EL OBJETO SOCIAL. Los servicios que se prestarán en cumplimiento del objeto social son los que a continuación se detallan:

Desarrollar un proyecto autogestionario de vivienda de interés social el cual consiste en que las familias afiliadas a la Organización iniciaran un proceso de capacitación en lo social, técnico, administrativo y cultural. Proceso que conllevara a la construcción de una nueva sociedad y de una vivienda digna

Parágrafo 1 El consejo de Administración reglamentará cada una de las áreas de la Organización.

Parágrafo 2 La Organización Popular de Vivienda puede establecer y organizar las dependencias administrativas y Áreas que le sean necesarias para el cumplimiento y desarrollo de su objeto social. Si algunos servicios no pueden prestarlos directamente, lo harán mediante convenios con otras entidades.

ARTÍCULO 9º. CONVENIOS PARA PRESTACIÓN DE SERVICIOS. La Organización popular de Vivienda OPV, podrá para el cumplimiento de su objeto social, contratar con entidades estatales, privadas, entidades sin animo de lucro, organizaciones no gubernamentales, "ONG", etc.

ARTICULO 10º. PROHIBICIONES. A la Organización Popular de Vivienda OPV_____, no le será permitido:

1. Establecer restricciones o llevar a cabo prácticas que impliquen discriminaciones sociales, económicas, religiosas o políticas.
2. Conceder ventajas o privilegios a los promotores, empleados, fundadores o preferencias a una porción cualquiera de los aportes sociales.
3. Desarrollar actividades distintas a las estipuladas en sus estatutos.

CAPÍTULO III MIEMBROS

ARTÍCULO 11º. MIEMBROS: Pueden ser trabajadores asociados, quienes han sido legalmente admitidos, capaces de realizar una labor física o intelectual que corresponda al objeto social de la Organización y condicionada su vinculación, a la existencia de un puesto de trabajo o vacante donde pueda trabajar. Los miembros Ordinarios de la Organización son de dos categorías ORDINARIOS Y SOLIDARIOS

Parágrafo La calidad de asociado se adquiere para los fundadores a partir de la Asamblea de Constitución y registro en la Cámara de Comercio y para quienes ingresen posteriormente, mediante decisión favorable del Consejo de Administración y al cumplimiento de lo estipulado en el artículo 12 del presente estatuto.

ARTICULO 12º. CONDICIONES DE ADMISION:

A. PERSONAS NATURALES.

Requisitos de Admisión de los asociados:

1. Ser mayor de edad de nacionalidad colombiana o extranjera con permiso del ministerio de trabajo para poder desempeñarse en el país de Colombia.
2. Las personas que hayan cumplido con el desarrollo del curso de Economía Solidaria certificado por la Superintendencia de Sociedades.
3. Estar domiciliado dentro del ámbito territorial de operaciones de la Precooperativa.
4. Presentar solicitud escrita al Consejo de Administración.
5. Haber recibido educación en aspectos relacionados con la Construcción o administración certificada o verificada por la Organización
6. Participar en la administración de los proyectos sociales que desarrolle la Precooperativa.

ARTICULO 13º. Deberes de los Asociados. Serán deberes de los asociados:

1. Adquirir conocimientos sobre los estatutos que rigen la entidad.
2. Aceptar y cumplir las decisiones de los órganos de administración y vigilancia.
3. Comportarse solidariamente en sus relaciones con la Organización Popular de vivienda y con los asociados de la misma.
4. Abstenerse de efectuar actos o de incurrir en omisiones que afecten la estabilidad económica o el prestigio social de la Organización Popular de vivienda.
5. Cumplir con los compromisos y obligaciones adquiridos con la Organización Popular de Vivienda.
6. Asistir puntualmente a las Asambleas Generales cuando sean convocados.

B. PERSONAS JURÍDICAS.

ARTICULO 14º. REQUISITOS DE ADMISIÓN DE LOS ASOCIADOS.

1. Diligenciar la solicitud de afiliación, acompañada del certificado de existencia y representación legal, constancia o parte pertinente del acta del órgano que autorizó la asociación, copia del estatuto vigente o escritura que contiene el contrato social y copia de los últimos estados financieros básicos de la entidad. Por lo demás, serán aplicables cuando a ello hubiere lugar, los demás requisitos previstos para personas naturales en el presente estatuto.

ARTÍCULO 15º. El comité de administración tendrá un plazo de _____(____) mes para resolver la solicitud de admisión, término dentro del cual comunicará por escrito al interesado la decisión adoptada.

PARÁGRAFO. Se adquiere la calidad de asociado en la fecha de aprobación por parte del Comité de administración de Administración.

ARTICULO 16º. Derechos de los asociados. Serán derechos fundamentales de los asociados:

1. Participar en las actividades de la Organización Popular de Vivienda y en su administración, mediante el desempeño de cargos sociales.
2. Ser informados de la gestión de la Organización Popular de Vivienda de acuerdo con las prescripciones estatutarias.
3. Ejercer actos de decisión y elección en las asambleas generales.
4. Fiscalizar la gestión de la Organización Popular de Vivienda, tanto económica como financiera, teniendo acceso a los libros, archivos, inventarios, balances, etc, a que diera lugar.
5. Retirarse voluntariamente de la Organización Popular de Vivienda.

PARÁGRAFO. El ejercicio de los derechos estará condicionado al cumplimiento de los deberes teniendo en cuenta la habilidad del asociado y los que estime pertinentes. El no cumplimiento de los anteriores deberes y de las normas establecidas en los presentes estatutos, se convierte en motivo de exclusión.

ARTÍCULO 17º. MIEMBROS ORDINARIOS: Son miembros Ordinarios de la Organización las personas naturales que manifiesten su interés en pertenecer a la organización, que asistían a sus reuniones programas en forma regular y que tengan más de 18 años.

ARTICULO 18º. MIEMBROS SOLIDARIOS Y HONORARIOS: Son miembros Honorarios todas aquellas personas que se destaquen por sus servicios a las Organización y que sean designados por la Junta Directiva

ARTICULO 19º. DERECHOS DE LOS ASOCIADOS. Los asociados tendrán además de los Derechos consignados en las disposiciones legales y las normas de los presentes estatutos, los siguientes derechos fundamentales:

1. Participar en las actividades de la Organización Popular de Vivienda y en su administración mediante el desempeño de cargos sociales, previa constancia de la capacidad exigida para el cargo.
2. Ser informados de la gestión de la Organización de acuerdo con las prescripciones estatutarias.
3. Ejercer actos de decisión y elección en las asambleas generales.
4. Fiscalizar la gestión de la Organización Popular de Vivienda.
5. Presentar a la Asamblea General o al Consejo de Administración, cualquier proyecto o iniciativa que tenga por objeto el mejoramiento de la entidad.
6. Retirarse voluntariamente.

ARTICULO 20º. DEBERES DE LOS ASOCIADOS. Los asociados tendrán, además de los deberes consagrados en las disposiciones legales y en las normas concordantes de los presentes estatutos, especialmente los siguientes.

1. Adquirir conocimientos sobre los temas relacionados con la organización y sobre los estatutos que rigen la entidad y comportarse siempre con espíritu solidario con la entidad y miembros de la misma.
2. Someterse estrictamente a la ley, los estatutos y los reglamentos, así como acatar y cumplir las decisiones de los órganos de administración y vigilancia.
3. Participar activamente en los actos y reuniones de la Organización, que sean legalmente convocados y desempeñar en la mejor forma posible, los cargos para los que fuere elegido.
4. Abstenerse de ejecutar hechos o incurrir en omisiones que puedan afectar la estabilidad económica, financiera y el prestigio social de la Organización Popular de Vivienda y guardar la más absoluta lealtad respecto de sus actividades.
5. Dar aviso oportuno a la Organización Popular de Vivienda en caso de producirse cualquier cambio en los requisitos de admisión, en la información suministrada en la fecha de ingreso o en su domicilio.
6. Las demás que determinen la Ley, los Estatutos y reglamentos.

ARTÍCULO 21º. CAUSALES DE PERDIDA DE LA CALIDAD DE MIEMBRO DE LA ORGANIZACIÓN

- a) Retiro Voluntario
- b) Retiro Forzoso
- 1. Por fallecimiento.
- c) Por Exclusión

Parágrafo 1º. RETIRO VOLUNTARIO. El asociado en forma libre y voluntaria podrá solicitar su desvinculación de la Organización Popular de Vivienda, siempre y cuando presente su solicitud por escrito ante el Consejo de Administración.

La solicitud de retiro voluntario deberá presentarse por escrito al Consejo de Administración, el cual deberá estudiarla y resolverla dentro de los ____ () días hábiles siguientes. En caso afirmativo, la fecha de aceptación será la de la reunión en que se aprobó la solicitud de retiro. Si vencido el término de los ____ () días hábiles el Consejo no se ha pronunciado se entenderá aceptado el retiro.

Parágrafo 2º. RETIRO FORZOSO. El retiro forzoso se origina por una cualquiera de las siguientes causales:

a. Por Fallecimiento: La calidad de asociado se pierde para la persona natural a partir de la fecha en que se produzca su fallecimiento o el día en que quede en firme la sentencia que declare la muerte presunta. Su desafiliación se produce tan pronto se tenga conocimiento formal del hecho. Los aportes, excedentes y demás derechos del asociado fallecido pasarán a sus herederos quienes comprobarán su condición de acuerdo con las normas legales y reglamentarias.

Parágrafo 3º. EXCLUSION. El Consejo de Administración de la Organización Popular de Vivienda decretará exclusión de los asociados por los siguientes hechos:

1. Por infracciones graves a la disciplina social que puedan afectar los fines de la Organización Popular de Vivienda.
2. Por incumplimiento sistemático de la Ley, los estatutos o reglamentos.
3. Por presentar informes falsos para la obtención de servicios.
4. Por violar normas legales.
5. Por efectuar operaciones ficticias en perjuicio de la Organización Popular de Vivienda, de los asociados o terceros.
6. Por cambiar la finalidad de los recursos financieros obtenidos de la Organización Popular de Vivienda.
7. Por mora injustificada superior a ____ () días en el cumplimiento de las obligaciones pecuniarias con la Organización Popular de Vivienda.
8. Por negarse, sin causa justa a cumplir las comisiones o encargos de utilidad general conferidos por la Organización Popular de Vivienda.
9. Por servirse de la Organización Popular de Vivienda en beneficio o provecho de terceros.

10. Por ser declarado responsable de actos punibles en la legislación nacional y ser privado de la libertad por sentencia judicial.
11. Por incurrir por más de ____ (____) veces en faltas que den lugar a suspensión.
12. Por apropiarse para provecho propio o de terceros de bienes de propiedad de la Organización Popular de Vivienda.

ARTICULO 22º. PROCEDIMIENTO PARA LA EXCLUSION. Para que la exclusión sea procedente es fundamental que se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Información sumaria previa adelantada por el Consejo de Administración, de la cual se dejará constancia escrita en el acta respectiva.
- b. Que sea aprobada en reunión del Consejo de Administración, de sus integrantes principales y mediante resolución motivada.
- c. Que la resolución de exclusión sea notificada al asociado personalmente dentro de los ____ (____) días hábiles siguientes a la fecha de su expedición, o en caso de no poder hacerlo personalmente, fijándolo en lugar público de las oficinas de la Organización Popular de Vivienda con la constancia correspondiente.
- d. Que en el texto tanto de la resolución como de la notificación al asociado, se le hagan conocer los recursos que legalmente procedan y los términos y formas de presentación de los mismos.
- e. Dentro de los ____ (____) días hábiles siguientes a la notificación, el afectado podrá interponer y sustentar por escrito los recursos Reposición y apelación.

Parágrafo 1. Recurso de Reposición. Contra la resolución de exclusión procede el recurso de reposición ante el Consejo de Administración, a efecto que este órgano aclare, modifique o revoque la providencia, debiendo resolverlo dentro de los ____ (____) días hábiles siguientes contados a partir del día siguiente a la fecha de notificación.

Parágrafo 2. Recurso de Apelación. Confirmada la resolución de exclusión, y dentro del término fijado, el asociado tiene derecho a interponer recurso de apelación, por una sola vez, el cual será resuelto definitivamente por la Asamblea General.

ARTICULO 23º. REINCORPORACION. El asociado que habiéndose retirado voluntaria o forzosamente de la Organización Popular de Vivienda, deseara ingresar nuevamente a ella, podrá hacerlo después de ____ (____) meses, cumpliendo las condiciones y requisitos exigidos en el estatuto y reglamentos de LA ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA_____

ARTÍCULO 24º. CAUSALES DE EXCLUSIÓN

- a) Presentarse en estado de embriaguez o intemperancia alcohólica en cualquier encuentro del grupo.
- b) Cometer infracciones graves a los reglamentos a la disciplina social que desvíe los propósitos de los asociados.

- c) Emplear medios desleales contrarios a los propósitos de los Socios.
- d) Irrespetar de palabras o hechos en forma grave a cualquier integrante de la Organización.
- e) Propalar falsas especies con relación a la Organización, sus miembros o designar de ella en detrimento de su unidad y prestigio.
- f) Cualquier otra conducta gravemente perjudicial para la Organización, reconocida como tal por la mayoría de los Miembros de la Junta Directiva, después de oír al interesado.

CAPÍTULO IV ORGANOS DE LA ORGANIZACION

ARTICULO 25º. ADMINISTRACION. La Dirección y la administración de la Organización Popular de Vivienda estará a cargo de:

- a. Asamblea General.
- b. Consejo de Administración.
- c. El Gerente**

ARTICULO 26º. ASAMBLEA GENERAL. La Asamblea General es el órgano máximo de Administración de la Organización y sus decisiones son obligatorias para todos los asociados de la misma, siempre que se hayan adoptado de conformidad con las normas legales reglamentarias o estatutarias. La constituye la reunión de los asociados hábiles o de los delegados elegidos por éstos.

Parágrafo1: Son asociados hábiles, para efectos del presente artículo, los inscritos en el Registro Social que no tengan suspendidos sus derechos y se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones de acuerdo con los Estatutos o Reglamentos

ARTICULO 27º. ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS. Las reuniones de la Asamblea General serán ordinarias o extraordinarias. Las primeras se reunirán periódicamente una vez al año, dentro de los ___ (__) meses siguientes al corte del ejercicio económico anterior y las segundas podrán reunirse en cualquier época del año, con el objeto de tratar asuntos imprevistos o de urgencia que no puedan postergarse hasta la siguiente Asamblea General Ordinaria, éstas sólo podrán tratar asuntos para los cuales fueron convocados y los que se deriven estrictamente de estos.

ARTICULO 28º. ASAMBLEA DE DELEGADOS. La asamblea general de asociados puede ser sustituida por Asamblea General de Delegados, en consideración a que los asociados estén domiciliados en varios lugares dentro del ámbito de operaciones de la Organización Popular de Vivienda, que se dificulta reunirlos personalmente y ello implica costos onerosos para la misma. En virtud de lo anterior se faculta al Consejo de Administración para adoptar la decisión correspondiente y para aprobar el reglamento de elección de delegados.

A la Asamblea de Delegados le serán aplicables las normas relativas a la Asamblea de Asociados.

ARTICULO 29º. REQUISITOS DE VALIDEZ. La Asamblea solo podrá reunirse y actuar válidamente y, por lo tanto, proferir decisiones obligatorias, cuando se reúnan los siguientes requisitos:

- 1) Convocatoria Formal.
- 2) Quórum estatutario
- 3) Instalación Pública
- 4) Deliberaciones y decisiones sujetas a la ley, los estatutos y el reglamento especial.
- 5) Elección pública y democrática de los delegados

Parágrafo 1: El número mínimo de delegados no será en ningún caso inferior al número mínimo para constituir la Organización Popular de Vivienda y su período será de ____ (__)⁵⁷ año, pero los elegidos conservarán su investidura hasta el momento en que se verifique la elección de los que habrán de sucederles.

ARTICULO 30º. CONVOCATORIA. La convocatoria a Asamblea general ordinaria o extraordinaria la hará el Consejo de Administración con una anticipación no inferior a ____ (__) días hábiles, indicando fecha, hora y lugar de realización y en el caso de las extraordinarias, señalando objeto o asuntos que se van a tratar.

La convocatoria deberá hacerse por escrito, fijarse en las oficinas de la Organización y enviarse a cada asociado. Para tal efecto, la Junta de Vigilancia verificará previamente la lista de asociados hábiles e inhábiles, de conformidad con lo dispuesto en los estatutos y en respectivo reglamento. La relación de asociados inhábiles será fijada por un término no inferior a ____ (__) días hábiles, en las oficinas de la Organización.

La convocatoria para la reunión de Asamblea se cumplirá de la siguiente forma:

- 1) Cuando se trate de la Asamblea General ordinaria, se hará por el Consejo de Administración dentro de los ____ (__) primeros meses del año. Si faltando ____ (__) días calendario para el vencimiento de este término, el Consejo no hubiere efectuado la convocatoria, la Asamblea será convocada por la Junta de Vigilancia o por el Revisor Fiscal, bien sea de oficio o a petición de un ____ por ciento (___%) mínimo de los asociados hábiles.
- 2) Si la Junta o el Revisor fiscal no hicieren la convocatoria dentro de los ____ (__) días anteriores de vencimiento del término, la Asamblea será convocada directamente por el ____ por ciento (___%) mínimo de los asociados hábiles.
- 3) Cuando se trate de asamblea Extraordinaria, su convocatoria la hará el Consejo de Administración, ya sea por decisión propia, o por petición de la Junta de Vigilancia, del Revisor Fiscal o de un ____ por ciento (___%) mínimo de los asociados hábiles.
- 4) Cuando el Consejo dejare transcurrir ____ (__) días calendario a partir de la fecha de la solicitud sin tomar ninguna decisión sobre el particular, el Revisor Fiscal

⁵⁷ Periodo de tiempo se decide en la asamblea General

por una parte, o la Junta de vigilancia con apoyo del ___ por ciento (___%) de los asociados hábiles, por la otra, podrán hacer directamente la convocatoria.

Parágrafo 1. Cuando la Junta de Vigilancia se negare a verificar la lista de asociados hábiles o estuviere desintegrada, esta función será desempeñada por una comisión integrada por ____ (___)⁵⁸ miembros del Consejo de Administración y el Revisor.

Parágrafo 2. Si se convoca a la Asamblea y esta no se lleva a cabo por falta de quórum, será citada nuevamente por quien la convocó. La nueva reunión deberá efectuarse no antes de ___ (___) días hábiles, ni después de ___ (___) días hábiles contados desde la fecha fijada para la primera reunión con los asociados que sean hábiles en la fecha de esta nueva citación. De todas maneras en la segunda citación se llevará a cabo la asamblea teniendo en cuenta el numeral 3 del Artículo 30.

ARTICULO 31º. DESARROLLO DE LA ASAMBLEA. Sin perjuicio de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, la asamblea general observará las siguientes normas:

1. Las reuniones se llevarán a cabo en el lugar, día y hora que se determine en la convocatoria.
2. La Asamblea elegirá entre sus integrantes a un presidente, un vicepresidente y un secretario, quienes conformarán la mesa directiva. El orden del día será elaborado por el Consejo de Administración o por el organismo que convoque a Asamblea y solo podrá ser modificado por la misma asamblea
3. La asistencia de la mitad de los asociados hábiles o delegados, constituirá quórum para deliberar y adoptar decisiones válidas. Si cumplida una hora después de la prevista en la convocatoria no se hubiere integrado el quórum necesario, la asamblea podrá deliberar y adoptar decisiones con un número de asociados no inferior al ___ por ciento (___%) del total de los asociados hábiles, ni al cincuenta por ____ (___%) del número mínimo requerido para constituir la Organización Popular de Vivienda. Una vez conformado el quórum, éste no se entenderá desintegrado por el retiro de alguno o algunos de los asistentes, siempre que se mantenga el quórum mínimo a que se refiere el inciso anterior.
4. Las decisiones de la asamblea se tomarán por mayoría absoluta de votos, ___ por ciento (___%) más uno de los votos de los asociados hábiles asistentes. Para la reforma de estatutos, la transformación, la fusión, la incorporación y la disolución para la liquidación, se requerirá el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de los asociados hábiles asistentes. En las asambleas generales, ordinarias o extraordinarias, corresponderá un voto a cada asociado hábil participante en la misma.
5. Los asociados no pueden delegar su representación en las asambleas, en ningún caso y para ningún efecto
6. Para la elección del Consejo de Administración y la Junta de Vigilancia, la Asamblea General empleará el sistema de listas, planchas o nominación simple. En los dos primeros casos se aplicará el cuociente electoral. En caso de empate se hará una nueva elección entre los asociados que se encuentran en tal situación
7. Los miembros del Consejo de administración, Junta de Vigilancia, Gerente y los empleados de la Organización Popular de Vivienda que sean asociados, no podrán votar en aquellos casos en los que se trate de asuntos que afecten su

⁵⁸ Este número de personas los designa la junta

responsabilidad, especialmente en casos de aprobación de estados financieros, cuentas e informes. La aprobación de estados financieros no libera de responsabilidad a los encargados de los órganos de administración y control a cuyo cargo estuvo la Organización durante el respectivo ejercicio.

8. De las deliberaciones y acuerdos de la Asamblea General, se levantará un acta, la que deberá llevar la firma del presidente y secretario de la asamblea. El estudio y aprobación del acta, estará a cargo de ____ () asistentes a la asamblea, nombrados por la mesa directiva, quienes firmarán de conformidad y en representación de la asamblea
9. La elección del revisor Fiscal se hará por simple mayoría de votos y en forma separada de los demás organismos de dirección y control, éste deberá tener matrícula vigente y no podrá ser asociado de la Organización Popular de Vivienda

Parágrafo: Para los efectos del presente artículo, ningún asociado podrá ser nominado en más de una plancha o lista, ni como principal, ni como suplente; tampoco podrá ser nominado simultáneamente en la plancha del Consejo de Administración y la Junta de vigilancia.

ARTICULO 32º: FUNCIONES DE LA ASAMBLEA

1. Aprobar el orden del día y su propio reglamento.
2. Nombrar sus dignatarios para presidir la asamblea.
3. Establecer las políticas y directrices generales de la Organización Popular de Vivienda para el cumplimiento y mejoramiento del objetivo social, delegando su aplicación al Consejo de Administración.
4. Pronunciarse sobre los informes presentados a su consideración por el Consejo de Administración, la Junta de Vigilancia, el Gerente y el Revisor Fiscal.
5. Elegir entre sus asociados hábiles los miembros del Consejo de Administración, la Junta de Vigilancia, previa constancia de la capacitación para el cargo.
6. Elegir el Revisor Fiscal y su suplente y fijar su remuneración.
7. Atender las quejas contra los administradores o empleados a fin de exigirles las consiguientes responsabilidades.
8. Aprobar mediante el voto afirmativo favorable de por lo menos las dos terceras partes de los asociados hábiles que se hallen en la asamblea, la Reforma estatutaria, la fijación de aportes extraordinarios, la amortización de aportes, la transformación, la fusión, la incorporación y la disolución para liquidación.
9. Revisar cuidadosamente las determinaciones tomadas en la Asamblea anterior y verificar su cumplimiento.
10. Examinar, modificar, aprobar las cuentas, el Balance General y el proyecto de aplicación de excedentes que debe presentar el Consejo de Administración, acompañados de un informe.
11. Disolver y ordenar la liquidación de la Organización Popular de Vivienda
12. Ejercer las demás funciones que de acuerdo con la Ley y los presentes Estatutos corresponda a la Asamblea.

ARTICULO 33º. CONSEJO DE ADMINISTRACION. El Consejo de Administración es el organismo permanente de la administración subordinado a la dirección y políticas de la

asamblea general. Al Consejo de Administración le corresponde la Dirección y Gestión superior de la Organización Popular de Vivienda, con miras a la realización del objeto social. Estará conformado por _____ () principales, y _____ ()⁵⁹ suplentes numéricos, elegidos por la asamblea general para períodos de ____ () año, pudiendo ser removidos o reelegidos por la misma.

Parágrafo 1. Se entiende por período de los miembros del Consejo de Administración, el ejercicio de su mandato por el término señalado en el presente artículo, contado a partir de la fecha de su elección. Sin embargo es obligatorio adelantar el registro respectivo ante la entidad competente, para validez de las decisiones ante terceros.

ARTICULO 34º. REQUISITOS PARA SER MIEMBRO DEL CONSEJO:

Para aspirar a ser miembro del Consejo de Administración de LA ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA _____, se requiere de los siguientes requisitos:

- a. Ser asociado hábil al tenor de los estatutos y reglamentos y estar vinculado a la Organización con anterioridad no inferior a ____ () meses.
- b. Comprobar capacitación.
- c. No haber sido sancionado por la entidad que a nombre del Estado ejerce inspección, vigilancia y control.
- d. Conocer la ley, los estatutos y reglamentos de la Organización Popular de Vivienda.
- e. Poseer honorabilidad y rectitud en el manejo de negocios propios o ajenos y en el cumplimiento de sus obligaciones.
- f. No haber desempeñado cargos de Dirección o Representación en entidades en las que se haya presentado malos manejos comprobados y que involucre su responsabilidad.

ARTICULO 35º. FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

El Consejo de Administración en su funcionamiento, observará las siguientes normas:

1. Entrará a ejercer sus funciones una vez sea elegido por la Asamblea General, pero las decisiones ante terceros tendrán validez una vez, sea registrado ante la entidad competente.
2. Sesionará cada ____ () meses en forma ordinaria y extraordinariamente cuando las circunstancias lo exijan.
3. La convocatoria a sesiones, tanto ordinarias como extraordinarias las hará el presidente. Cuando se trate de solucionar situaciones de fuerza mayor, que no den espera a la sesión ordinaria, el gerente, la Junta de Vigilancia o el revisor fiscal, podrán solicitar al presidente del Consejo que convoque a sesión extraordinaria.
4. La concurrencia de ____ () miembros principales o suplentes habilitados como principales, constituyen quórum deliberatorio
5. El Consejo de Administración puede delegar en uno o varios de sus miembros el ejercicio de algunas de sus atribuciones, pero sólo para caso concreto y por tiempo definido. La delegación no exime al Consejo de la responsabilidad por los actos ejecutados en su ejercicio.

⁵⁹ Este número de personas se decide en la Asamblea General

6. Las decisiones del Consejo de Administración se tomarán por mayoría de votos y sus acuerdos y decisiones serán comunicados a los asociados, bien por fijación en lugares visibles o por notificación personal.
7. El secretario llevará un libro especial de actas y dejará copia en él de los asuntos tratados en cada reunión.

ARTICULO 36º. AUSENCIA A REUNIONES. Será declarado como dimitente todo miembro del Consejo de Administración que faltare ____ (___) veces consecutivas a las sesiones, sin causa justificada. En tal caso, el Consejo mediante resolución motivada declarará vacante el cargo y llamará al primer suplente numérico para el período restante.

Parágrafo 1: Si el Consejo quedare desintegrado la Junta de Vigilancia o el 15% de los asociados hábiles convocarán a Asamblea General Extraordinaria en un término no mayor a ____ (___) días para realizar la respectiva elección para el resto de período.

ARTICULO 37º. FUNCIONES CONSEJO DE ADMINISTRACION. El Consejo de Administración tendrá las siguientes funciones entre otras:

- a. Darse su propia organización interna, contando con un presidente y un secretario, pudiendo ser este último el mismo de la Organización.
- b. Expedir su propio reglamento, los reglamentos internos de la entidad y los de prestación de servicios.
- c. Nombrar los comités de educación y otros que considere necesarios para el buen desarrollo de las actividades de la Organización y orientar, controlar y evaluar su gestión.
- d. Nombrar y remover al gerente, fijar su remuneración, orientar, controlar y evaluar su gestión y autorizarlo para adquirir, gravar o enajenar bienes muebles e inmuebles.
- e. Orientar y aprobar el presupuesto general, anual con base en los ingresos y los requerimientos de los programas de actividades, y los presupuestos de solidaridad y educación, controlar y evaluar su ejecución, autorizar los gastos extraordinarios que no figuren en el presupuesto y efectuar los traslados de recursos que estime convenientes.
- f. Revisar y Aprobar la estructura administrativa de la Organización Popular de Vivienda que presente el Gerente a su consideración y aprobar la remuneración de los cargos, acuerdo al presupuesto anual o proyectos específicos.
- g. Convocar por derecho propio a la asamblea general.
- h. Determinar las políticas en materia de adquisición de bienes y equipos, de inversión, de endeudamiento de la Organización.
- i. Designar al banco o bancos en que se deban depositar los dineros de la Organización.
- j. Decidir sobre la integración o asociación de la entidad con entidades del sector público o privado, de conformidad con la ley, y designar a la persona o personas que la representarán ante las mismas
- k. Examinar los Estados Financieros y elaborar y presentar a la Asamblea General el Informe de su gestión y el proyecto de Aplicación de Excedentes.
- l. Coordinar el Plan Estratégico de la Organización Popular de Vivienda.
- m. Las demás que le correspondan como administrador superior de la Organización Popular de Vivienda y que no estén adscritas a los demás organismos de la entidad.

ARTICULO 38º. PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION. Al presidente del Consejo de Administración como coordinador de la gestión del Consejo, le corresponde las siguientes funciones:

- a. Vigilar el fiel cumplimiento de la ley, los estatutos y reglamentos en la adopción de las decisiones del consejo.
- b. Convocar y servir de moderador en las reuniones del Consejo de Administración y velar porque se desarrollen conforme a lo establecido en el respectivo reglamento.
- c. Representar al Consejo en los actos oficiales.
- d. Promover en asocio con los demás miembros del Consejo, la preservación y el mejoramiento de la imagen de la Organización Popular de Vivienda y de sus relaciones con entidades e instituciones privadas y oficiales.
- e. Aprobar con su firma las actas de reuniones del Consejo.

ARTICULO 39º. EL GERENTE. Es elegido por el Consejo de Administración y podrá ser removido del cargo libremente. Tendrá bajo su dependencia a los trabajadores asociados de la Organización Popular de Vivienda, vigilará el cumplimiento de las disposiciones emanadas de la Asamblea General, el Consejo de Administración y la Junta de Vigilancia.

ARTICULO 40º. REQUISITOS. Para acceder al cargo de Gerente se requiere:

1. Conocimiento y experiencia en el desempeño de cargos directivos y de administración.
2. Ética y honestidad, particularmente en el manejo de fondos y de bienes.
3. Conocimiento y formación en materia en asuntos administrativos y financieros.
4. No haber desempeñado cargos de Dirección o Representación en entidades en las que se haya presentado malos manejos comprobados y que involucre su responsabilidad

ARTICULO 41º. FUNCIONES DEL GERENTE. Son funciones del Gerente:

1. Planear, organizar, ejecutar y controlar la administración de la Organización Popular de Vivienda.
2. Nombrar, remover y aplicar sanciones a los trabajadores asociados de la Organización, de acuerdo a lo aprobado por el Consejo de Administración.
3. Atender las relaciones de la administración con los asociados e instituciones públicas y privadas.
4. Gestionar y realizar negociaciones de financiamiento externo y programas de cooperación técnica.
5. Representar judicialmente y extrajudicialmente a la Organización Popular de Vivienda y conferir mandatos o poderes especiales.

6. Celebrar directamente convenios, contratos, operaciones o compras normales para las actividades de la Organización Popular de Vivienda, cuya cuantía no sea superior a _____ (___)⁶⁰ salarios mínimos mensualmente vigentes.
7. Presentar informes de su gestión al Consejo de Administración y Asamblea General de Asociados.
8. Firmar el balance general y el estado de pérdida y excedentes de la Organización Popular de Vivienda.
9. Responsabilizarse de enviar oportunamente los organismos competentes, los informes que éstos soliciten.
10. Elaborar y presentar el presupuesto anual y reglamentos de servicios y de otro tipo, al Consejo de Administración para su aprobación
11. Realizar las demás actividades que le fije el Consejo de Administración y otras compatibles con su cargo

CAPITULO V VIGILANCIA Y CONTROL

ARTICULO 42º. VIGILANCIA Y CONTROL. La vigilancia y control de la Organización Popular de Vivienda estará a cargo de:

1. Junta de Vigilancia
2. Revisor Fiscal

ARTICULO 43º. JUNTA DE VIGILANCIA. Está integrada por _____ (___) miembros principales con _____ (___)⁶¹ suplentes numérico, elegidos para períodos de ____ (__) año por la Asamblea General, pudiendo ser reelegidos o removidos.

Parágrafo 1: La Junta de Vigilancia ejercerá el Control Social de la cooperativa y deberá tener las características de ser interno y técnico de acuerdo con las normas vigentes.

Parágrafo 2. La Junta de Vigilancia entrará a ejercer su mandato a partir de la fecha de su elección. Sin embargo es obligatorio adelantar el registro respectivo ante la entidad competente, para validez de las decisiones ante terceros.

ARTICULO 44º. REQUISITOS PARA SER ELEGIDO MIEMBRO DE LA JUNTA DE VIGILANCIA. Para aspirar a ser miembro de la Junta de Vigilancia de LA ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA_____, se requiere de los siguientes requisitos:

1. Ser asociado hábil de acuerdo con lo establecido en el estatuto
2. No haber sido sancionado por la entidad que a nombre del Estado ejerce inspección, vigilancia y control.
3. Conocer la ley, los estatutos y reglamentos de la organización Popular de Vivienda

⁶⁰ establecido por el consejo de admón.

⁶¹ Este número es fijado por la Asamblea General

4. Poseer honorabilidad y rectitud en el manejo de negocios propios o ajenos y en el cumplimiento de sus obligaciones.
5. Tener capacidad, aptitudes personales, conocimientos, integridad ética y destreza en el campo administrativo y financiero.
6. No haber desempeñado cargos de Dirección o Representación en entidades en las que se haya presentado malos manejos comprobados y que involucre su responsabilidad

ARTICULO 45º. REUNIONES DE LA JUNTA DE VIGILANCIA. La Junta de Vigilancia se reunirá cada ____ (__) meses, en sesiones ordinarias o extraordinarias, cuando su Presidente lo estime necesario o conveniente. Las decisiones de la Junta de Vigilancia se tomarán por mayoría de votos entendida esta como la asistencia de dos miembros principales o suplentes.

Parágrafo 1. Sus miembros responderán personal y solidariamente por el incumplimiento de las obligaciones que les imponen el estatuto y la ley.

Parágrafo 2: si faltare alguno de los miembros principales, lo reemplazará el suplente numérico. En caso de falta absoluta de dos miembros principales, quedará desintegrada y en consecuencia no podrá actuar. El otro miembro de la Junta solicitará al Consejo de Administración la convocatoria a Asamblea General para la elección correspondiente.

ARTICULO 46º. CAUSALES DE REMOCION. Los miembros de la Junta de Vigilancia pueden ser removidos por la Asamblea General, en cualquier época, con fundamento en las siguientes causas:

1. Pérdida de la calidad de asociado.
2. Incurrir en cualquiera de las causales de exclusión contempladas en el estatuto.
3. Falta de asistencia injustificada a más de ____ (__) reuniones consecutivas.

ARTICULO 47º. FUNCIONES JUNTA DE VIGILANCIA. Las funciones de la Junta de Vigilancia son las siguientes:

- a) Velar porque los actos de los órganos de administración se ajusten a las prescripciones legales, estatutarias y reglamentarias.
- b) Informar en su orden a los órganos de administración, al Revisor Fiscal sobre las irregularidades que existan en el funcionamiento de la Organización y presentar recomendaciones sobre las medidas que en su concepto deben adaptarse.
- c) Conocer los reclamos que presenten los asociados en relación con la prestación de servicios, transmitirlos y solicitar los correctivos adoptando el conducto regular y con la debida oportunidad.
- d) Hacer llamadas de atención a los asociados cuando incumplan los deberes consagrados en la ley, el estatuto y reglamentos.
- e) Solicitar la aplicación de sanciones a los asociados cuando haya lugar a ello y velar porque el órgano competente se ajuste al procedimiento establecido para el efecto.
- f) Verificar la lista de asociados hábiles e inhábiles para poder participar en las Asambleas o para elegir delegados.
- g) Rendir informes sobre sus actividades a la Asamblea General Ordinaria.

- h) Verificar si las actuaciones del Consejo de Administración y los demás comités se han llevado a cabo de conformidad con el estatuto y los reglamentos.
- i) Expedir su propio reglamento.
- j) Las demás que señale la ley, los estatutos y el reglamento, siempre y cuando se refieran al control social y no correspondan a las funciones propias de la Revisaría Fiscal.

ARTICULO 47º. REVISOR FISCAL. El Revisor Fiscal es el encargado de la fiscalización de la Organización popular de Vivienda y de la revisión y vigilancia contable y administrativa.

- a. Será nombrado junto con su suplente por la Asamblea General, quien fijará su remuneración.
- b. Debe ser contador Público con tarjeta profesional vigente
- c. También puede ser nombrado como Revisor Fiscal una firma de contadores públicos, a través de un contador público con tarjeta profesional vigente.
- d. Será elegido para un período de ____ (____) año, sin perjuicio de ser reelegido.
- e. Se requiere experiencia comprobada del Revisor Fiscal en actividades de vigilancia y control.
- f. El revisor fiscal responderá por los perjuicios que por acción u omisión ocasione a la Organización popular de Vivienda, a los asociados y a los terceros por negligencia o dolo en el cumplimiento de sus funciones.

Paragrafo 1: El Revisor Fiscal será el encargado de ejercer de manera permanente y con criterio profesional, a nombre de los asociados, el control fiscal de los actos de la administración, con el objeto de velar por la protección y custodia de los activos sociales y por la confiabilidad e integridad de los sistemas contables, así como de vigilar el correcto y eficiente desarrollo de los negocios sociales.

ARTICULO 48º. REQUISITOS PARA SER ELEGIDO REVISOR FISCAL. Para ser nominado y elegido como Revisor Fiscal principal y suplente, se requiere cumplir con los siguientes requisitos:

- 1. No haber desempeñado cargos de Dirección o Representación en entidades en las que se haya presentado malos manejos comprobados y que involucren su responsabilidad.
- 2. Idoneidad personal y profesional.
- 3. No haberse desempeñado como trabajador asociado de la Organización Popular de Vivienda en los últimos ____ (__) meses

ARTICULO 49º. CONTROL FISCAL. El ejercicio del control atribuido al Revisor Fiscal comprenderá los siguientes aspectos:

- 1. Control Normativo: En ejercicio de este control, el Revisor Fiscal deberá cerciorarse que las operaciones que se ejecuten por cuenta de la Organización popular de Vivienda así como las actuaciones de los órganos de administración, se ajusten a todas las normas y procedimientos que rigen para la entidad, especialmente en cuanto con ellas se afecte la calidad de la información contable.

2. Control Físico: El Revisor deberá velar porque se adopten oportunamente las medidas y procedimientos necesarios para la conservación y seguridad de los bienes, valores y documentos de la entidad.
3. Control Contable: Corresponde al Revisor cerciorarse de que la Contabilidad de la Organización se clasifique y registren adecuada y oportunamente, todos los actos y operaciones y se refleje de manera confiable, íntegra, objetiva y razonable la situación financiera y económica de la entidad.

ARTICULO 50º. FUNCIONES REVISOR FISCAL. Son funciones del Revisor Fiscal:

- a) Cerciorarse de que las operaciones que celebre la Organización popular de Vivienda se ajusten a las prescripciones del estatuto, a los reglamentos y decisiones de los órganos de dirección y administración de la Organización y a la Ley.
- b) Supervisar el correcto funcionamiento de la contabilidad y de los comprobantes de cuentas impartiendo las instrucciones necesarias para el efecto.
- c) Realizar el examen financiero y económico de la Organización popular de Vivienda, hacer el análisis de las cuentas y presentarlas con sus recomendaciones al Gerente, Consejo de Administración y Asamblea General.
- d) Inspeccionar periódicamente los bienes de la Organización Popular de Vivienda y procurar que se tomen las medidas de conservación y seguridad de los mismos.
- e) Dictaminar los Estados Financieros.
- f) Impartir instrucciones, practicar inspecciones y solicitar los informes necesarios para establecer un control adecuado del Patrimonio de la Organización.
- g) Colaborar con la Gerencia en la elaboración de los presupuestos
- h) Dar cuenta oportuna y por escrito a los administradores y a los organismos de control del Estado, de las irregularidades que observe en el funcionamiento de la Organización.
- i) Las demás atribuciones contenidas en las normas que regulan el ejercicio de la profesión y se refieran al cumplimiento de las funciones

ANEXO 3. MARCO LEGAL

LEY, DECRETO, RESOLUCIÓN, CIRCULAR	FECHA	OBJETO	EMITE
Decreto Ley Número. 2610 de 1979.	Octubre 26 de 1979	Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968	Presidencia de la República
Decreto Número 914 de 1983.	Marzo 28 de 1983	Por el cual se adiciona el Decreto número 1510 de 1944	Ministerio de Justicia, Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Presidencia de la República.
Decreto Número 497 de 1987.	Marzo 17 de 1987	Por el cual se distribuyen unos negocios	Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Desarrollo Económico, Presidencia de la República
Decreto Número 78 de 1987.	Enero 15 de 1987	Por el cual se asignan unas funciones a entidades territoriales beneficiarias de la cesión del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A).	Ministerio de Gobierno, Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Desarrollo Económico, Presidencia de la República.
Ley Número 9 de 1989	1989	Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.	Ministerio de Desarrollo Económico. Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Presidencia de la República
Decreto Número 1333 de 1989 .	Junio 21 de 1989	Por el cual se establece el régimen de constitución, reconocimiento y funcionamiento de las precooperativas.	Viceministro de Hacienda y Crédito Público. Administrativo Nacional de Cooperativas. Presidente de la República de Colombia
Decreto Número 2391 de 1989.	Octubre 20 de 1989	Por el cual se reglamentan el artículo 62 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 3 del Decreto Ley 78 de 1987, en desarrollo de las actividades de las Organizaciones Populares de Vivienda.	Ministerio de Desarrollo Económico, Departamento Administrativo Nacional de Cooperativas, Presidencia de la República

LEY, DECRETO, RESOLUCIÓN, CIRCULAR	FECHA	OBJETO	EMITE
Ley 49 de 1990.	Diciembre 28 de 1990	Por la cual se reglamenta la repatriación de capitales, se estimula el mercado accionario, se expiden normas en materia tributaria, aduanera y se dictan otras disposiciones	Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Presidencia de la República.
Resolución Número 044 de 1990.	Enero 16 de 1990	Por el medio de la cual se reglamenta la recepción anticipada de dineros con destino al desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción	Superintendente de Sociedades
Ley Número 3 de 1991.	Enero 15 de 1991	Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones	Congreso de la República,
Decreto Número 405 de 1994.	Febrero 18 de 1994	Por el cual se reglamenta el Decreto Ley 78 de enero 15 de 1987 y se deroga el Decreto 1555 de agosto 3 de 1998	Presidencia de la República, Ministerio de Desarrollo Económico.
Decreto Ley Número 2150 de 1995.	1995	Por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios, existentes en la Administración Pública	Presidencia de la República
Decreto Número 0427 de 1996.	Marzo 5 de 1996	Por el cual se reglamentan el Capítulo II del Título I y el Capítulo XV del Título II del decreto 2150 de 1995.	Presidencia de la República.

LEY, DECRETO, RESOLUCIÓN, CIRCULAR	FECHA	OBJETO	EMITE
Ley 388 de 1997	Julio 18 de 1997	Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.	Ministro de Hacienda y Crédito Público, Ministro de Desarrollo Económico.
Decreto Número 879 de 1998	Mayo 13 de 1998	Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los planes de ordenamiento territorial.	Ministerio de Desarrollo Económico, Presidencia de la República.
Decreto número 1420 de 1998	1998	Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84, y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.	Ministerio de Desarrollo Económico. Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Presidencia de la República
Decreto Número 1052 de 1998.	Junio 10 de 1998	Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción	Ministerio de Desarrollo Económico, Presidencia de la República
Ley 454 de 1998	Agosto 4 de 1998	Por la cual se determina el marco conceptual que regula la Economía Solidaria, se transforma el Dancooop en el Departamento Administrativo Nacional de Economía Solidaria, se crea la Superintendencia de la Economía Solidaria, se crea el fondo de Garantías para las Cooperativas Financieras y de Ahorro y Crédito, se dictan normas sobre la actividad financiera de las entidades de naturaleza cooperativa	Presidencia de la República.

LEY, DECRETO, RESOLUCIÓN, CIRCULAR	FECHA	OBJETO	EMITE
Decreto Número 1504 de 1998.	Agosto 4 de 1998	Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial.	Ministerio de Desarrollo Económico, Presidencia de la República.
Decreto Número 1507 de 1998.	1998	Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a planes parciales y a unidades de actuación urbanística contenidas en la ley 388 de 1997.	Ministerio de Desarrollo Económico, Presidencia de la República.
Ley 79 de 1998	Diciembre 23 de 1998	Por el cual se actualiza la legislación Cooperativa	Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de trabajo y Seguridad Social, Departamento Administrativo Nacional
Decreto Número 796 de 1999.	Mayo 6 de 1999	Por el cual se modifica el artículo 20 del decreto 1504 de 1998	Ministerio de Desarrollo Económico
Acuerdo Número 9 de 1999.	Mayo 24 de 1999	Por el cual se reglamenta el decreto 824 del 8 de mayo de 1999 en relación con la ejecución del Programa de Vivienda de Interés Social en Áreas Urbanas.	Inurbe
Decreto Número 824 de 1999.	Mayo 8 de 1999	Por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 3 de 1991 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda en dinero para áreas urbanas y la Ley 49 de 1990.	Ministerio de Desarrollo Económico, Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Trabajo.
Ley 537 de 1999	Diciembre 1 de 1999	Por medio de la cual se hace una adición al Capítulo II en el artículo 45 del Decreto – Ley 2150 de 1995	Congreso de Colombia
Ley 546 de 1999	diciembre 23 de 1999	Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales	Ministerio de Desarrollo Económico. Ministerio de Hacienda y Crédito

LEY, DECRETO, RESOLUCIÓN, CIRCULAR	FECHA	OBJETO	EMITE
		debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.	Público. Presidencia de la República
Circular Externa No. 54 de 2000	2000	Reliquidación de los Créditos Hipotecarios para VIS	Superintendencia Bancaria
Decreto Número 145 de 2000.	Febrero 4 de 2000	Por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo	Viceministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Desarrollo Económico.
Decreto Número 302 de 2000.	Febrero 25 de 2000	Por el cual se reglamenta la Ley 142 de 1994, en materia de prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado	Ministerio de Desarrollo Económico, Presidencia de la República
Decreto Número 422 de 2000.	Marzo 8 de 2000	Por el cual se reglamenta parcialmente el Artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los Artículos 60, 61 y 62 de la ley 550 de 1999.	Ministerio de Desarrollo Económico. Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Presidencia de la República
Decreto Número 1560 de 2001	Julio 30 de 2001	Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1133 del 19 de junio de 2000	Ministerio de Desarrollo Económico, Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, Presidencia de la República.
Acuerdo Número 09 de 2000.	Junio 14 de 2000	Por el cual se desarrolla el Decreto 1538 de 1999, en cuanto a la expedición y adopción del reglamento de garantías, para el desembolso del subsidio familiar de	Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana

LEY, DECRETO, RESOLUCIÓN, CIRCULAR	FECHA	OBJETO	EMITE
		vivienda con anterioridad al otorgamiento de la escritura de compraventa o de la declaración de construcción.	
Resolución Número 0615 de 2000.	Julio 7 de 2000	Por la cual se establecen los criterios de distribución correspondientes al treinta por ciento (30%) de los recursos del Subsidio Familiar para Vivienda de Interés Social para zonas urbanas.	Ministerio de Desarrollo Económico, Presidencia de la República.
Decreto Número 1585 de 2001	Julio 30 de 2001	Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 2620 de diciembre 18 de 2000, se modifican parcialmente los Decretos 1539 de 1999 y 1746 de 2000 y se dictan otras disposiciones.	Ministerio de Desarrollo Económico, Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Presidencia de la República.
Decreto Número 1686 de 2000.	Septiembre 4 de 2000	Por medio del cual se reglamenta parcialmente los artículos 20, 23 y 130 de la Ley 388 de 1997	Ministerio del Interior, Ministerio de Desarrollo Económico, Presidencia de la República.
Ley 614 de 2000.	Septiembre 18 de 2000	Por medio de la cual se adiciona la Ley 388 de 1997 y se crean los comités e integración territorial para la adopción de los planes de ordenamiento territorial.	Ministerio del Interior, Ministerio de Desarrollo Económico, Presidencia de la República.
Ley 617 de 2000.	Octubre 6 de 2000	Por la cual se reforma parcialmente la Ley 136 de 1994, el Decreto Extraordinario 1222 de 1986, se adiciona la Ley Orgánica de Presupuesto, el Decreto 1421 de 1993, se dictan otras normas tendientes a fortalecer la descentralización, y se dictan normas para la racionalización del gasto público nacional.	Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Crédito Público, El Ministro del Interior,

LEY, DECRETO, RESOLUCIÓN, CIRCULAR	FECHA	OBJETO	EMITE
Decreto Número 2620 de 2000	Diciembre 18 de 2000	Por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 3ª de 1991 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda en dinero y en especie para áreas urbanas, la Ley 49 de 1990, en cuanto a su asignación por parte de las Cajas de Compensación Familiar y la Ley 546 de 1999, en relación con la vivienda de interés social	El Ministro de Trabajo y Seguridad Social, Ministro de Hacienda y Crédito Público, El Ministro de Desarrollo Económico, El Congreso de Colombia
Ley 633 de 2000.	Diciembre 29 de 2000	Por la cual se expiden normas en materia tributaria, se dictan disposiciones sobre el tratamiento a los fondos obligatorias para la vivienda de interés social y se introducen normas para fortalecer las finanzas de la Rama Judicial.	Ministerio de Justicia y Derecho, Ministerio de hacienda y Crédito Territorial, Ministerio de Desarrollo Económico, Ministerio de Minas y Energía, Ministerio de Trabajo y Seguridad social
Decreto Número 951 de 2001.	Mayo 24 de 2001	Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 3ª de 1991 y 387 de 1997, en lo relacionado con la vivienda y el subsidio de vivienda para la población desplazada	Ministerio del Interior, Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Desarrollo Económico, Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, Presidencia de la República.
Decreto Número 1243 de 2001.	Junio 22 de 2001	Por el cual se reglamenta el procedimiento de devoluciones y compensaciones del impuesto sobre las ventas en materiales de construcción utilizados en vivienda de interés social.	Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Presidencia de la República.
Decreto Número	Julio 30 de	Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1133 del 19 de junio de 2000. Vivienda de Interés Social Rural	Ministerio de Desarrollo Económico, Ministerio de Agricultura y Desarrollo

LEY, DECRETO, RESOLUCIÓN, CIRCULAR	FECHA	OBJETO	EMITE
1560 de 2001.	2001		Rural, Presidencia de la República.
Decreto Número 1585 de 2001.	2001	Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 2620 de diciembre 18 de 2000, se modifican parcialmente los Decretos 1539 de 1999 y 1746 de 2000 y se dictan otras disposiciones.	Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Ministerio de Desarrollo Económico, Presidencia.
Acuerdo No. 13 de 2001.	Julio 30 de 2001	Por el cual se dictan disposiciones sobre el otorgamiento y administración del subsidio familiar de vivienda aplicables a hogares desplazados por la violencia	Instituto nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana INURBE
Ley Número 675 de 2001.	Agosto 3 de 2001	Por medio de la cual se regula el régimen de propiedad horizontal	Congreso de la República de Colombia
Decreto Número 1854 de 2001.	Septiembre 3 de 2001	Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1243 de junio 22 de 2001. Vivienda de Interés social que da derecho a devolución o compensación del impuesto sobre ventas por adquisición de materiales de construcción.	Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Presidencia de la República.
Decreto Número 2005 de 2001.	Septiembre 21 de 2001	Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 23 de la Ley 633 de 2000	Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Presidencia de la República.
Decreto Número	Noviembre 1	Por el cual se modifican los Decretos 2620 de diciembre	Ministerio de Hacienda y Crédito

LEY, DECRETO, RESOLUCIÓN, CIRCULAR	FECHA	OBJETO	EMITE
2342 de 2001	de 2001	18 de 2000 y 1585 de julio 30 de 2001	Público, Ministerio de Desarrollo Económico, Presidencia de la República.
Decreto Número 2420 de 2001	Noviembre 15 de 2001	Por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 3ª de 1991 y la Ley 546 de 1.999 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas otorgado por el Inurbe.	Ministerio de Desarrollo Económico. Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
Ley 708 de 2001	Noviembre 29 de 2001	Por la cual se establecen normas relacionadas con el subsidio Familiar para vivienda de interés social y se dictan otras disposiciones.	Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Desarrollo Económico.
Resolución Número 173 de 2002.	Marzo 4 de 2002	Por la cual se establecen los lineamientos ambientales para la localización y construcción de proyectos urbanísticos y arquitectónicos en suelo urbano de los municipios del área de jurisdicción de la CDMB y se establece el Documento de Seguimiento y Control Ambiental	Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga
Decreto Número 932 de 2002.	Mayo 5 de 2002	Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 388 de 1997.	Ministerio de Desarrollo Económico, Presidencia de la República.
Decreto Número	Junio 28 de	Por el cual se modifican parcialmente los Decretos	Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Desarrollo,

LEY, DECRETO, RESOLUCIÓN, CIRCULAR	FECHA	OBJETO	EMITE
1354 de 2002.	2002	2620 del 18 de diciembre de 2000, 1585 del 30 de julio de 2001 y 2420 del 15 de noviembre de 2001.	
Decreto Número 1728 de 2002.	Agosto 6 de 2002	Por el cual se reglamenta el Título VIII de la Ley 99 de 1993 sobre la Licencia Ambiental	Ministerio del Medio Ambiente, Presidencia de la República.
Decreto Número 2480 de 2002.	Noviembre 5 de 2002	Por el cual se reglamenta parcialmente la ley 3 de 1991 y la Ley 546 de 1999 en relación con el otorgamiento del SFV de Interés Social en dinero para áreas urbanas.	Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Comercio Exterior, Presidencia de la República
Decreto Número 2488 de 2002.	Noviembre 5 de 2002	Por el cual se modifica el decreto 2620 de 2002 y se dictan otras disposiciones	Ministerio de Desarrollo Económico. Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Presidencia.
Resolución Número 1062 de 2002.	Noviembre 15 de 2002	Por la cual se establecen los criterios de distribución correspondientes al cuarenta por ciento (40%) de los recursos del Subsidio Familiar para Vivienda de Interés Social para zonas urbanas y se deroga la Resolución 0070 del 29 de enero de 2002.	Ministerio de Desarrollo Económico

LEY, DECRETO, RESOLUCIÓN, CIRCULAR	FECHA	OBJETO	EMITE
Resolución Número 1063 de 2002.	Noviembre 15 de 2002	Por la cual se establecen los criterios y procedimientos para la certificación de elegibilidad de los proyectos de Vivienda de Interés Social Urbana.	Ministerio de Desarrollo Económico
Resolución Número 1110 de 2002.	2002	Por la cual se fijan las tarifas para el cobro de los servicios de evaluación y seguimiento de licencias, autorizaciones y demás instrumentos de control y manejo ambiental y se dictan otras disposiciones.	Ministerio de Desarrollo Económico.
Resolución Número 163 de 2002.	Noviembre 28 de 2002	Por la cual se reglamenta la forma de acreditar y evaluar la capacidad de endeudamiento de los afiliados solicitantes de crédito para vivienda.	Fondo Nacional del Ahorro
Decreto Número 2620 de 2002.	Diciembre 18 de 2002	Por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 3ª de 1991 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda en dinero y en especie para áreas urbanas, la Ley 49 de 1990, en cuanto a su asignación por parte de las Cajas de Compensación Familiar y la ley 546 de 1999, en relación con la vivienda de interés social.	Ministerio de Desarrollo Económico, Ministro de Trabajo y Seguridad Social , Ministro de Hacienda y Crédito Público, Presidencia de la República
Decreto Ordenanzal No. 343 de 2003	2003	Por medio del cual se reglamenta la ordenanza 03 del 28 de abril de 2003 por medio de la cual se autoriza al gobernador de Santander para reglamentar y asignar el subsidio departamental de vivienda a los hogares	Gobernador de Santander

LEY, DECRETO, RESOLUCIÓN, CIRCULAR	FECHA	OBJETO	EMITE
		beneficiarios de los proyectos de vivienda de interés social contemplados en el plan de desarrollo departamental.	
Decreto Número 066 de 2003.	Enero 15 de 2003	Por medio del cual se reglamenta la cobertura de los créditos individuales de vivienda a largo plazo	Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Desarrollo Económico, Presidencia de la República
Resolución Número 0016 de 2003.	Enero 30 de 2003	Por la cual se modifica la Resolución 1135 del 25 de noviembre de 2002.	Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Inurbe.
Decreto Número 2079 de 2003	Marzo 10 de 2003	Por el cual se reglamenta el artículo 12 de la Ley 810 de 2003	Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
Decreto Número 555 de 2003.	2003	Por el cual se crea el Fondo Nacional de Vivienda «Fonvivienda».	Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Presidencia de la República.
Decreto Número 777 de 2003	2003	Por el cual se reglamentan las operaciones de Leasing habitacional previstas en el artículo 1 de la Ley 795 de 2003.	Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
Decreto Número 1042 de 2003.	Abril 28 de 2003	Por medio del cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991 y 546 de 1999; se	Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Ministerio de

LEY, DECRETO, RESOLUCIÓN, CIRCULAR	FECHA	OBJETO	EMITE
		derogan los Decretos 1133 de 2000 y 1560 de 2001, y se modifica parcialmente el Decreto 2620 de 2000.	Agricultura y Desarrollo Rural, Presidencia de la República
Decreto Número 1145 de 2003.	Mayo 7 de 2003	Por el cual se reglamenta el artículo 94 de la Ley 795 de 2003.	Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Presidencia de la República.
Decreto Número 1180 de 2003.	Mayo 10 de 2003	Por el cual se reglamenta el Título VIII de la Ley 99 de 1993 sobre las Licencias Ambientales	Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Presidencia de la República
Ley Número 810 de 2003.	Junio 13 de 2003	Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.	Ministro de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Presidencia de la República.
Resolución Número 007 de 2003.	Junio 17 de 2003	Por la cual se modifica la Resolución 003 de 2003 emitida por Fonvivienda, y se establece nueva fecha para la asignación de la convocatoria del concurso de esfuerzo municipal.	Fondo Nacional de Vivienda.
Resolución Número 0656 de 2003.	Junio 19 de 2003	Por la cual se establecen los cupos de distribución correspondientes al sesenta por ciento (60%) de los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social para zonas urbanas para el año 2003.	Ministerio de Ambiente, vivienda y Desarrollo Territorial.

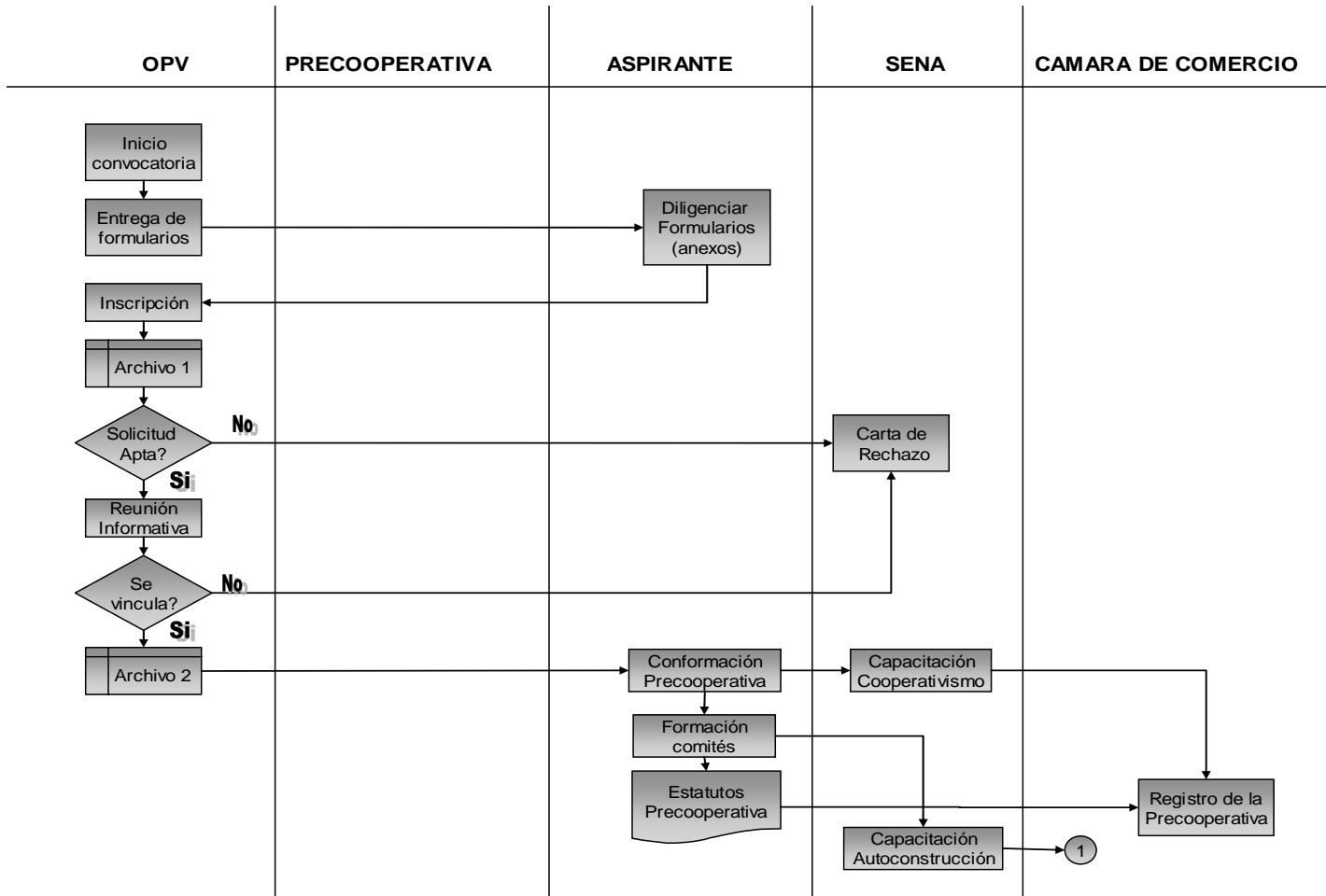
LEY, DECRETO, RESOLUCIÓN, CIRCULAR	FECHA	OBJETO	EMITE
Ley número 812 de 2003.	Junio 26 de 2003	Por la cual se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2003-2006, hacia un Estado comunitario	Congreso de la República, Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Departamento Nacional de Planeación
Decreto Número 1917 de 2003.	Julio 10 de 2003	Por el cual se reglamenta parcialmente el numeral 13 del artículo 24 de la Ley 510 de 1999.	Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Presidencia de la República.
Resolución Número 0367 de 2003.	Julio 30 de 2003	Por medio del cual se ordena la suspensión de términos dentro del procedimiento de reclamaciones.	Instituto Nacional de vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Inurbe, en liquidación
Decreto Número 2201 de 2003.	Agosto 5 de 2003	Por el cual se reglamenta el artículo 10 de la ley 388 de 1997.	Ministerio del Interior y de Justicia, Ministerio de Minas y Energía, Ministerio de Ambiente, vivienda y Desarrollo Territorial, Ministerio de Transporte.
Decreto Número 3777 de 2003.	Diciembre 26 de 2003	Por el cual se establece un régimen de equivalencias sobre la aplicación del SFV urbana de que tratan las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 387, 388 de 1997 y 812 de 2003	Ministerio de Protección Social, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Presidencia de la República.
Decreto Número 975 de 2004.	Marzo 31 de 2004	Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas	Ministerio de Desarrollo Económico, Presidencia de la República

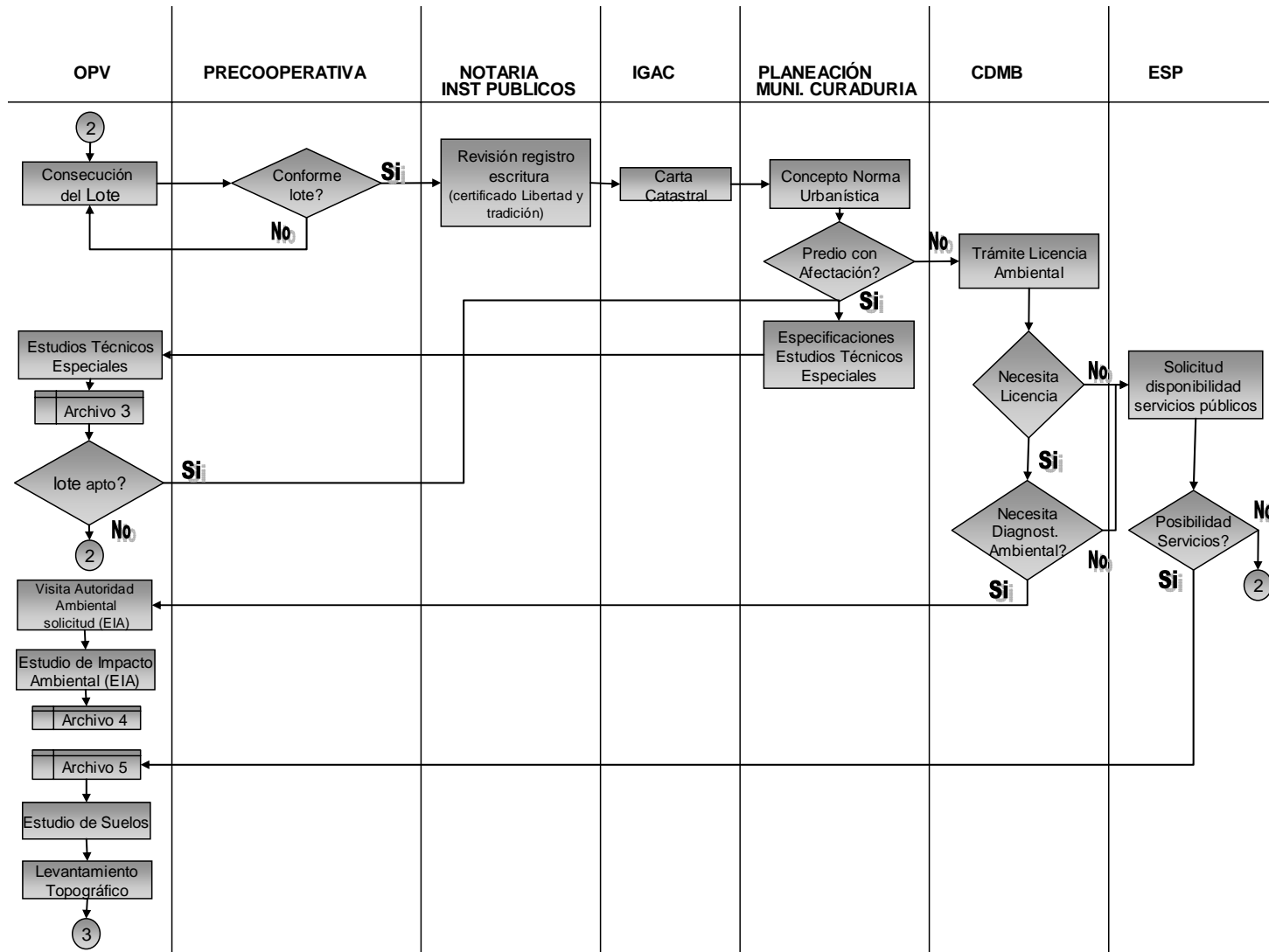
LEY, DECRETO, RESOLUCIÓN, CIRCULAR	FECHA	OBJETO	EMITE
Resolución Número 004 de 2004	Mayo 5 de 2004	Por la cual se adoptan unos formularios de postulación para el registro único de postulantes del subsidio familiar de vivienda.	Fondo Nacional de Vivienda.
Resolución Número 0510 de 2004.	Mayo 7 de 2004	Por la cual se establece la distribución de recursos para la asignación de Subsidios Familiares para Vivienda de Interés Social aplicables a zonas urbanas.	Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
Resolución Número 610 de 2004.	Mayo 25 de 2004	Por la cual se establecen las metodologías y condiciones para el otorgamiento de la elegibilidad de los planes de Vivienda de Interés Social Urbana y la calificación de planes de vivienda en concurso de Esfuerzo Territorial	Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Presidencia de la República.
Resolución Número 0735 de 2004.	Junio 22 de 2004	Por la cual se adiciona la distribución de recursos para la asignación de Subsidios Familiares para Vivienda de Interés Social aplicables en zonas urbanas, establecida en la Resolución 510 del 7 de mayo de 2004.	Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
Decreto Numero 2060 de 2004.	Junio 24 de 2004	Por el cual se establecen normas mínimas para vivienda de Interés Social Urbana	Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Presidencia.
Decreto Número 2083 de 2004.	Junio 28 de 2004	Por el cual se modifica el decreto 2060 del 24 de junio de 2004	Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

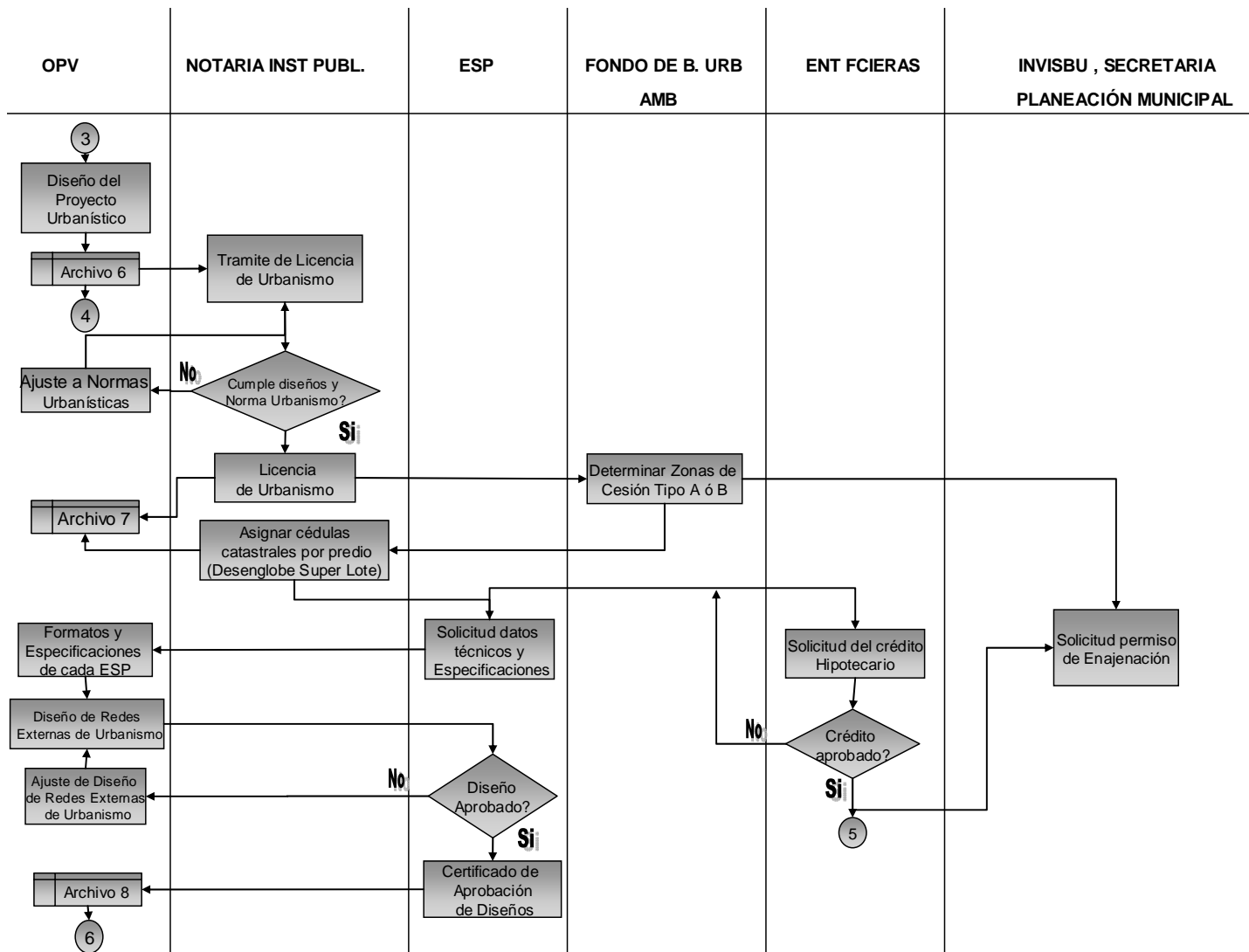
LEY, DECRETO, RESOLUCIÓN, CIRCULAR	FECHA	OBJETO	EMITE
Decreto No. 2113 de 2004.	Junio 30 de 2004	Por el cual se amplía la vigencia de algunos Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social	Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de la Protección Social, ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Resolución Número 0883 de 2004.	Julio 23 de 2004	Por la cual se establece un esquema financiero complementaria admisible para el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social urbana	Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
Resolución Número 0966 de 2004.	Agosto 17 de 2004	Por la cual se establecen las condiciones mínimas que debe tener la póliza de cumplimiento, la constitución de encargo fiduciario y la labor de interventoría para autorizar el giro de anticipo del Subsidio Familiar de Vivienda de conformidad con lo señalado en la Ley 812 de 2003 y el Decreto 975 de 2004 y se determinan los procedimientos para el pago del Subsidio Familiar de Vivienda contra escritura.	Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Presidencia de la República.
Decreto Número 973 de 2005	Marzo 31 de 2005	Por medio del cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003 en lo relacionado con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural.	Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Presidencia de la República.

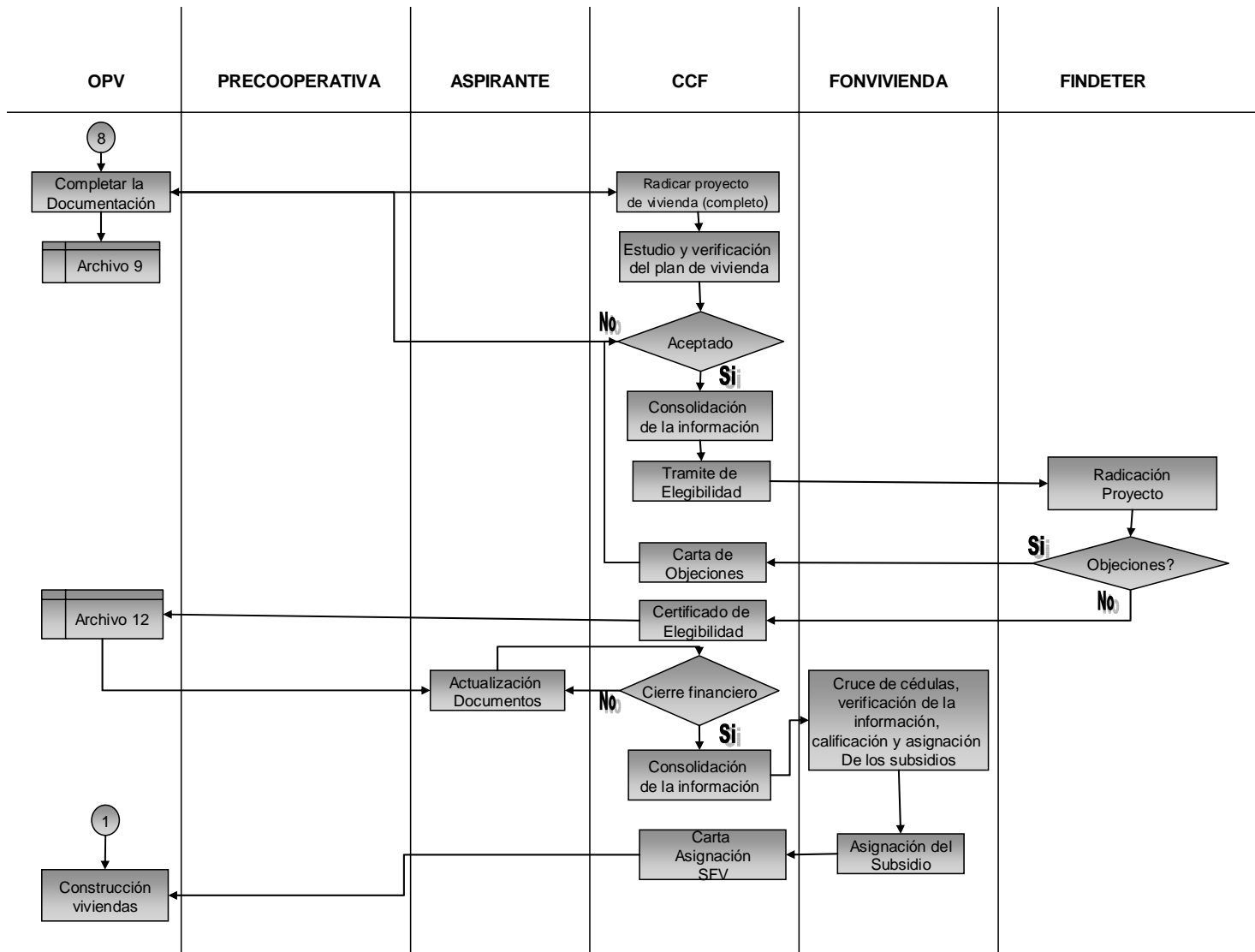
LEY, DECRETO, RESOLUCIÓN, CIRCULAR	FECHA	OBJETO	EMITE
Decreto Número 1012 de 2005.	Abril 4 de 2005	Por el cual se declara la existencia de una situación de desastre departamental.	Ministerio del Interior y de Justicia, Presidencia de la República
Decreto Número 1526 de 2005.	Mayo 16 de 2005	Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 975 de 2004 en el artículo 8, el párrafo 2 del artículo 12, el párrafo primero del artículo 17, el artículo 34 y el artículo 44	Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Presidencia de la República.
Decreto Número 1538 de 2005.	Mayo 17 de 2005	Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997	Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Presidencia de la República.
Decreto Número 1600 de 2005.	Mayo 20 de 2005	Por el cual se reglamentan las disposiciones sobre licencias urbanísticas, reconocimiento de edificaciones y legalización de asentamientos humanos	Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Presidencia de la República.
Ley 962 de 2005	Julio 8 de 2005	por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos.	Congreso de la República

ANEXO 4. FLUJOGRAMA DE ACTIVIDADES

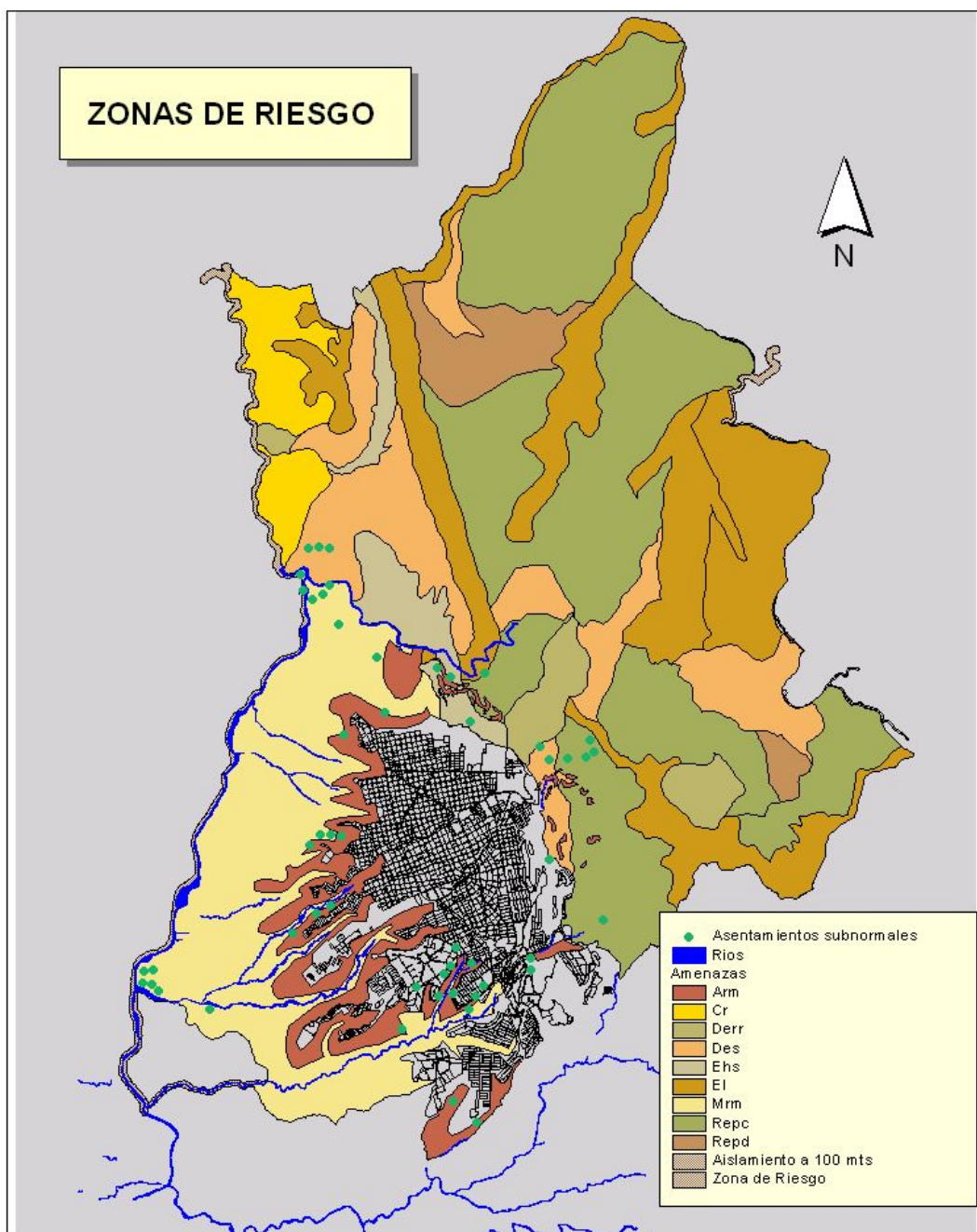




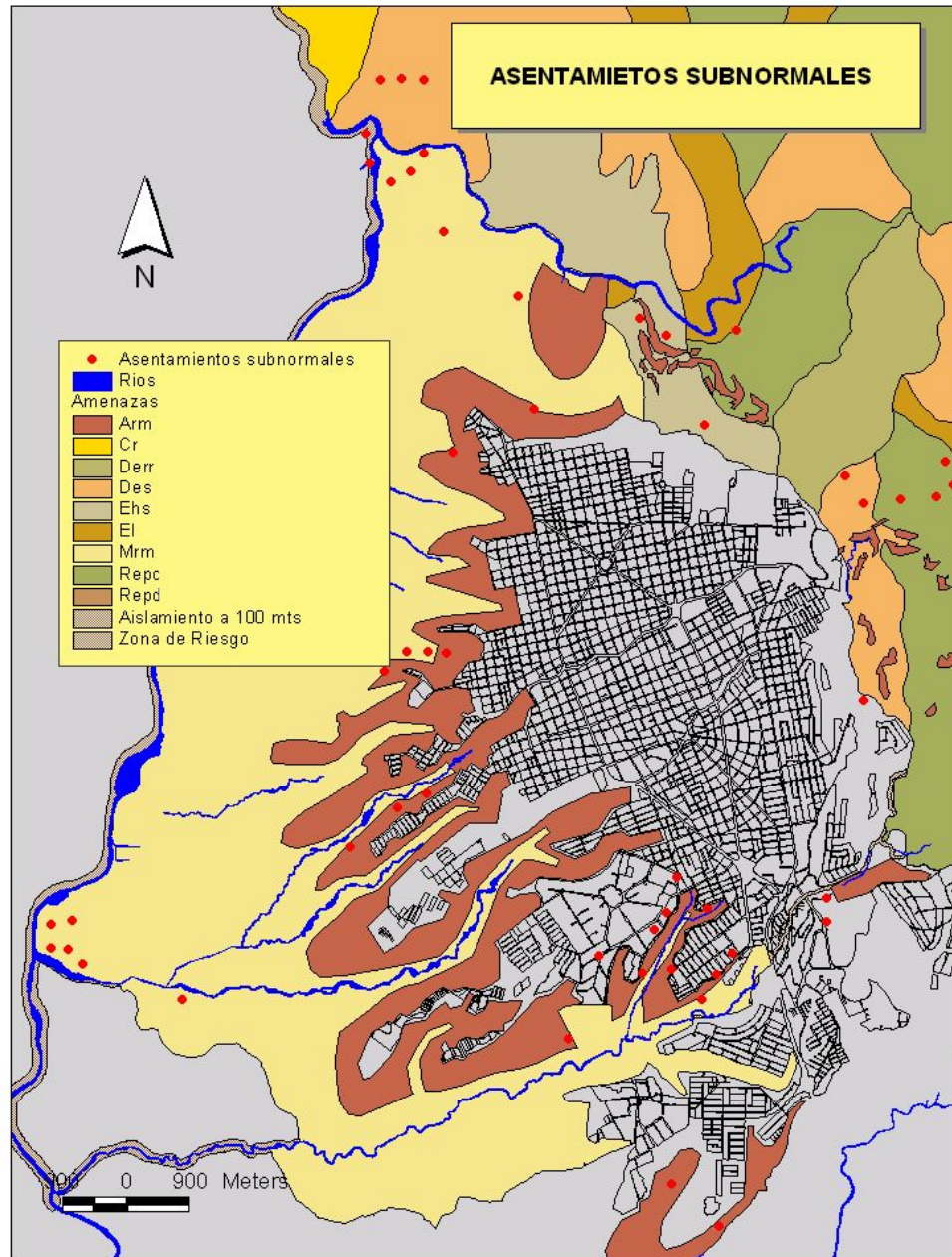




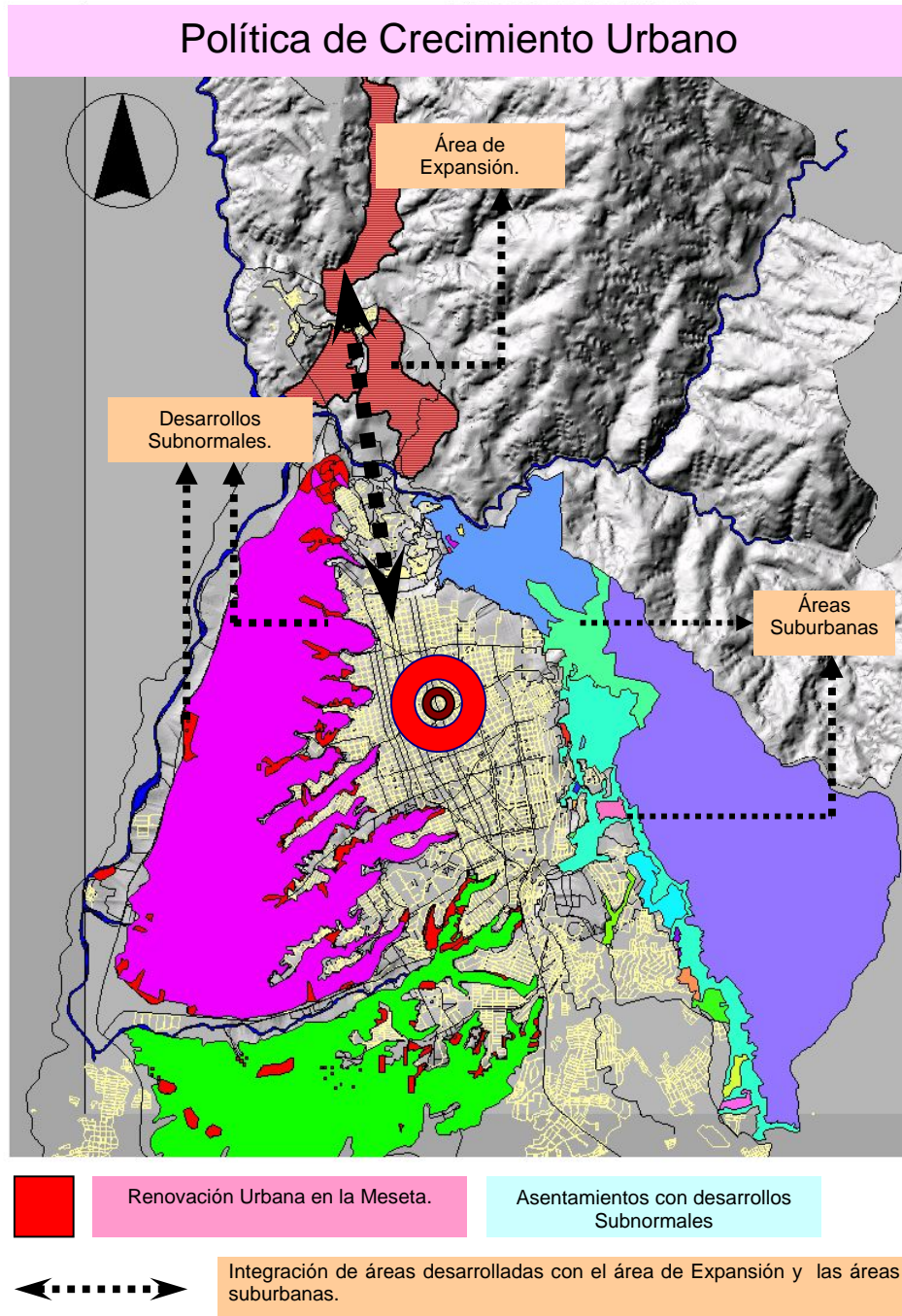
**MAPA No. 1. AMENAZAS DE RIESGO
 POT MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**



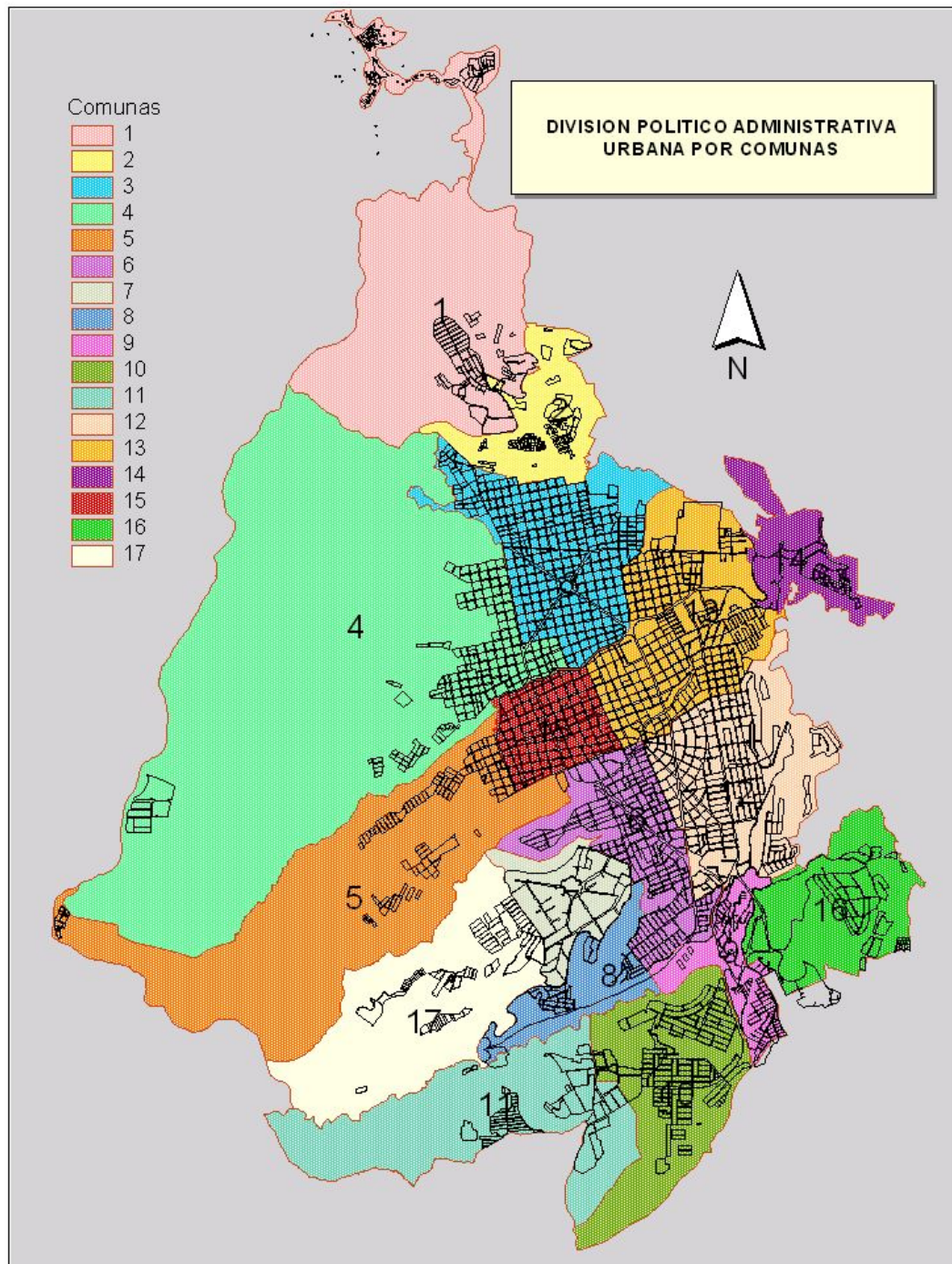
**MAPA No. 2. ASENTAMIENTOS SUBNORMALES
POT MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**



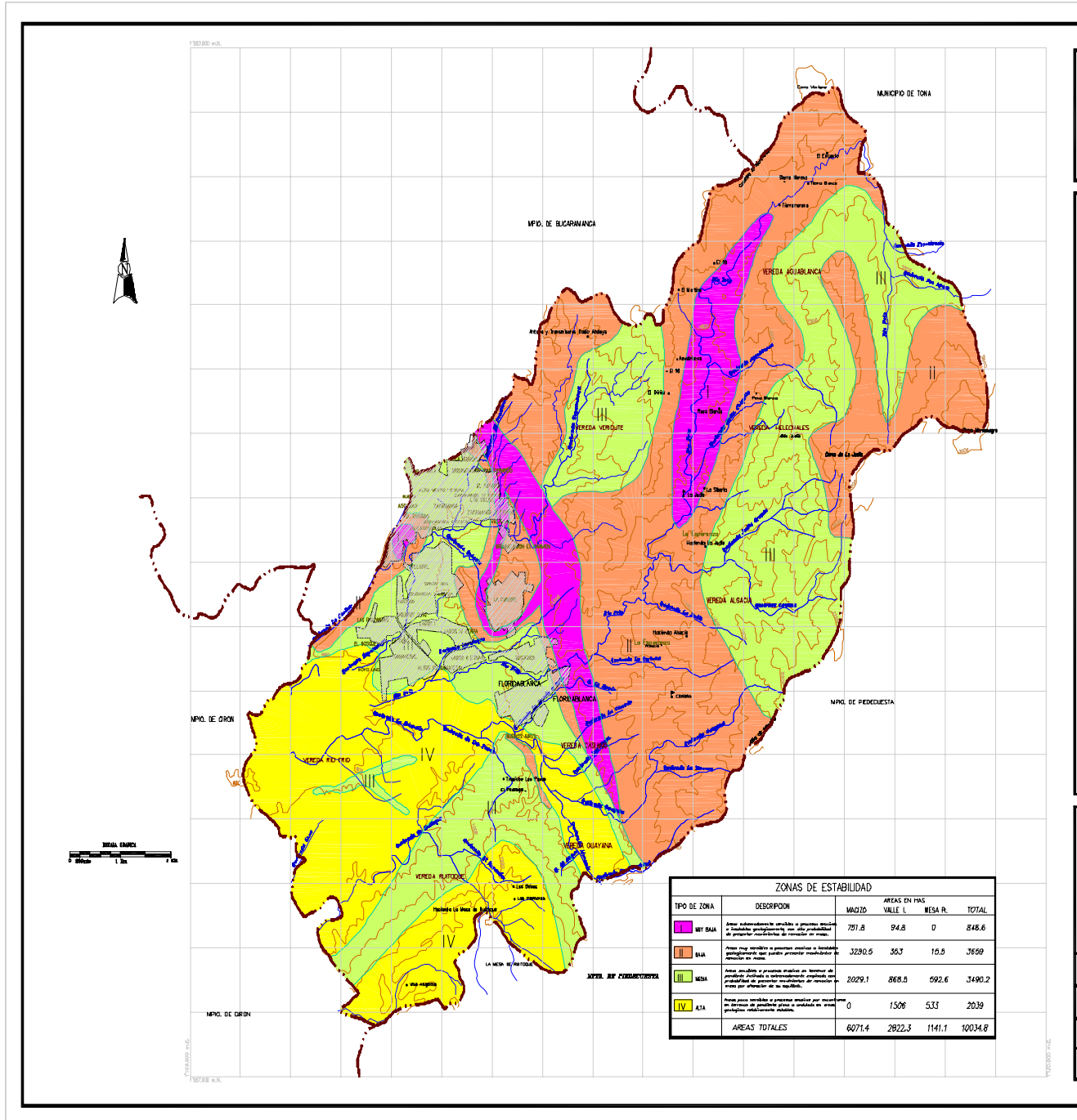
MAPA No. 3. CRECIMIENTO URBANO POT MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



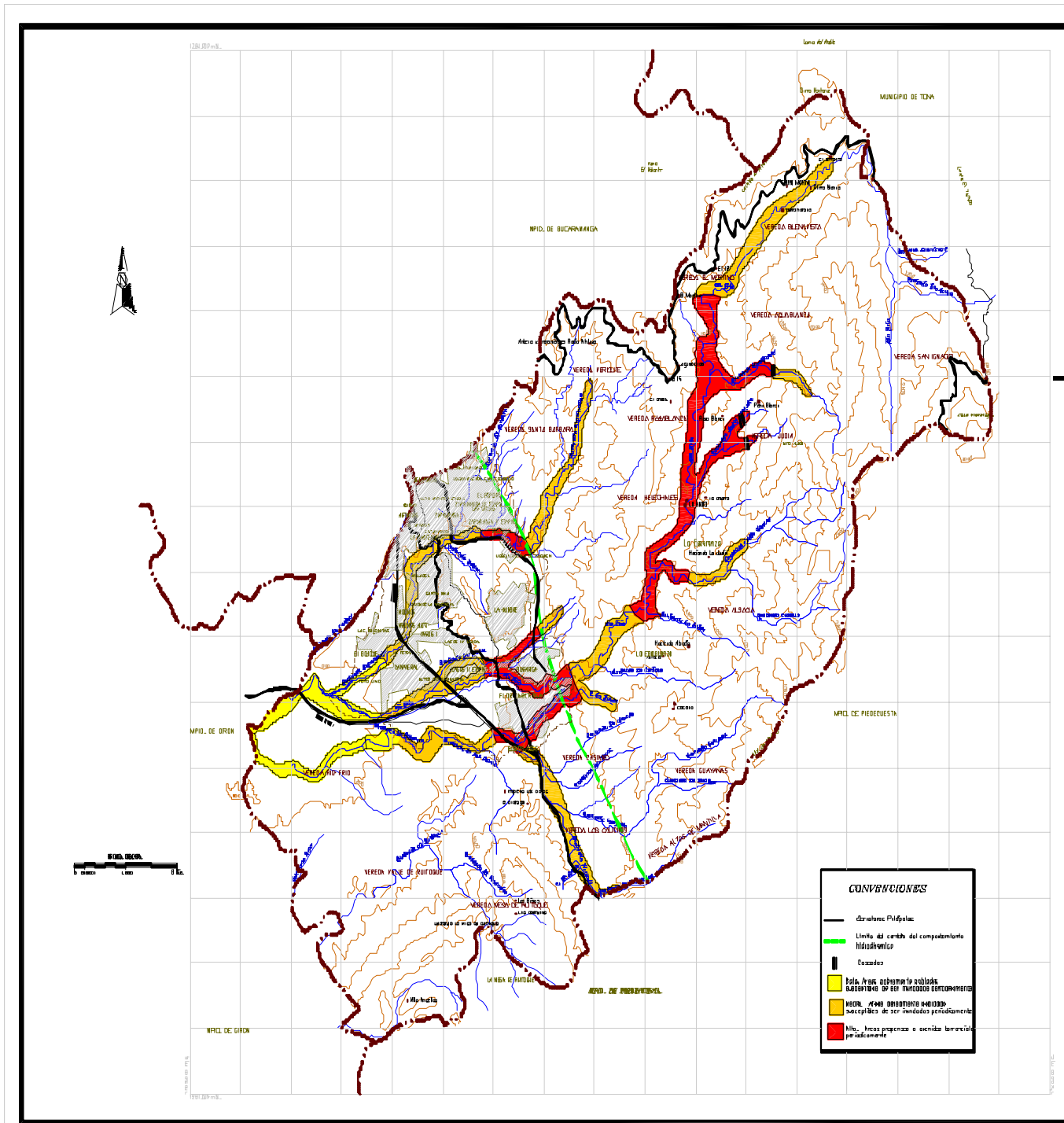
**MAPA No. 4. COMUNAS DE BUCARAMANGA
POT MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**



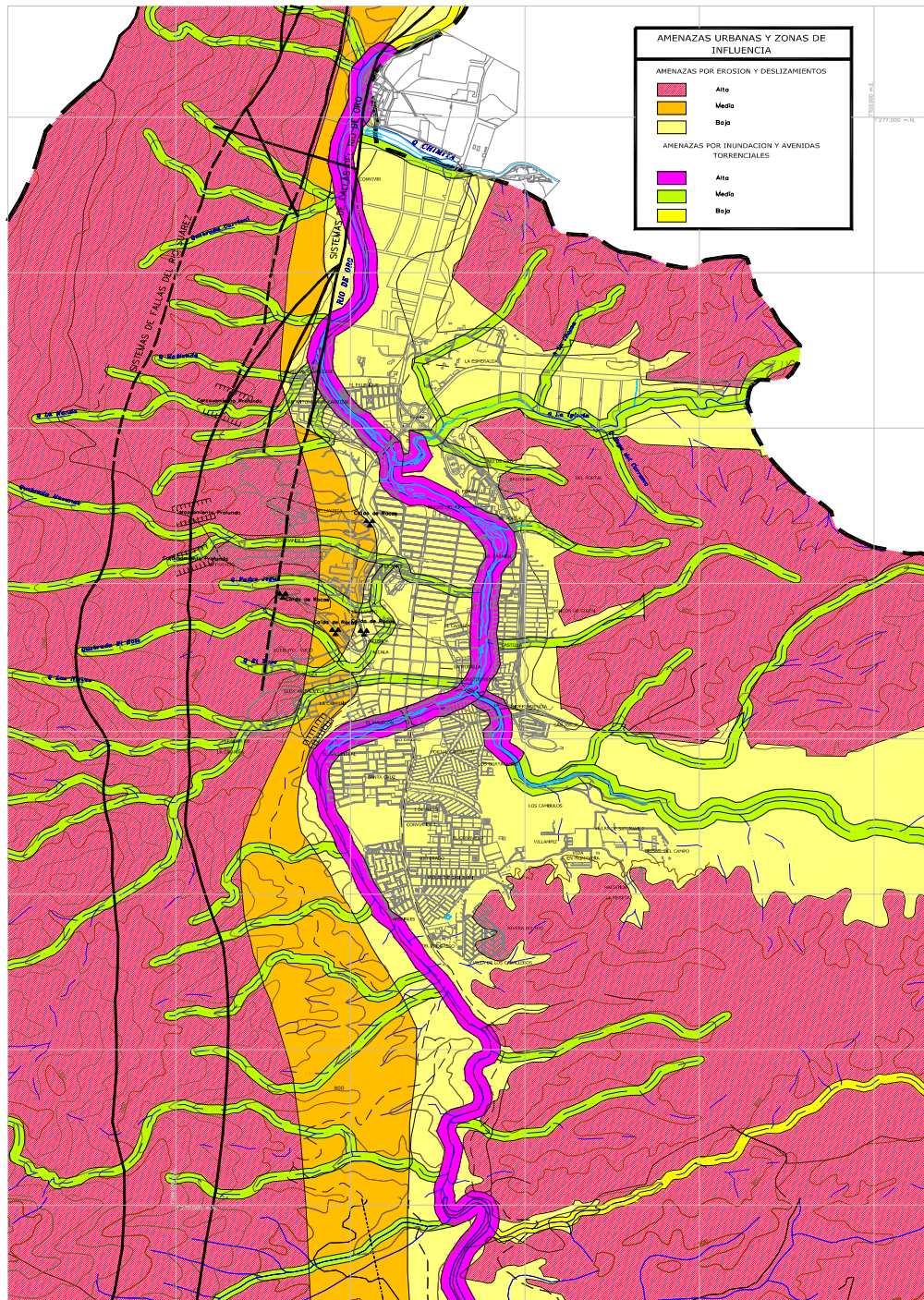
MAPA No. 5. DIAGNOSTICO ZONAS DE ESTABILIDAD POT MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA



MAPA No. 6. DIAGNOSTICO DE AMENAZAS POR INUNDACIÓN POT MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA



**MAPA No. 8. DIAGNOSTICO DE AMENAZAS URBANAS Y ZONAS DE INFLUENCIA
POT MUNICIPIO SAN JUAN DE GIRÓN**



MAPA No. 9. DIAGNOSTICO DE AMENAZA NATURAL POR EROSIÓN Y DESLIZAMIENTO POT MUNICIPIO SAN JUAN DE GIRÓN

menos favorecidas a vivir en sitios marginales, con equipamientos tan precarios que apenas cubren las necesidades humanas más primarias, con una

