

ANEXO 4

ANEXO TÉCNICO

MARCO DE OPERACIÓN DEL BANCO DE OFERENTES EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

Tabla de Contenido

1. Presentación.
2. Proyectos de mejoramiento de vivienda y/o construcción en sitio propio.
3. Ámbito de aplicación.
4. Modalidades: mejoramiento habitacional, mejoramiento estructural, mejoramiento en redensificación, construcción en sitio propio urbanos y Mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio rural.
5. Ciclo del proyecto.
6. Acompañamiento de la Caja de la Vivienda Popular - CVP
7. Actores y roles.
8. Fuentes de financiación.
9. El vínculo del oferente con el hogar.
10. El oferente y su interacción con la Caja de la Vivienda Popular CVP.

1. Presentación

El Decreto Distrital 539 de 2012, las Resoluciones N° 176 del dos (02) de abril de 2013 y N° 1168 del cinco (05) de diciembre de 2013 de la Secretaría Distrital de Hábitat, ajustaron el marco normativo para el otorgamiento de Subsidio Distrital de Vivienda en Especie (en adelante Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE), fundamento del presente anexo técnico:

- Los aportes distritales que darán origen al Subsidio Distrital de Vivienda en Especie, Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE, entre otros, podrán ser aplicados en proyectos de mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio, incluidos los proyectos que agrupan este tipo de planes y contemplen la producción de vivienda nueva mediante procesos de redensificación en lotes individuales o lotes agrupados. Así mismo se podrá aplicar para adquisición de vivienda usada.
- Los subsidios entre otros, pueden ser en suelo, estudios técnicos y diseños, asignados a proyectos gestionados; (i) por el gobierno distrital exclusivamente, (ii) con el gobierno nacional, (iii) con otras entidades territoriales, (iv) a proyectos público privados, proyectos privados y, (v) proyectos auto gestionados o comunitarios.

Es importante señalar que desde la Secretaria Distrital de Hábitat - Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT, se trazó un modelo de intervención en el que se establecen escalas de planeación para definir territorios y procesos de organización para postular los hogares a las diferentes modalidades de aplicación del Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE. En términos de planeación urbana, la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT

establece los Espacios Estratégicos los cuales están definidos en los lineamientos de intervención del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios, para priorizar la ejecución de acciones que mitiguen las amenazas de origen socio natural y de esta forma disminuir la vulnerabilidad de la población y su entorno. Este es el primer nivel para definir territorios.

Con los mismos lineamientos y en otra escala, se definen polígonos de actuación, para intervenir las viviendas y en estas áreas se podrán aplicar recursos a las modalidades de construcción en sitio propio y de mejoramiento de vivienda en alternativa habitacional, estructural y en redensificación, estos recursos se podrán aplicar mediante postulaciones territoriales dirigidas¹.

Para desarrollar este proceso, se requieren operadores para los polígonos de actuación delimitados, de tal forma que los proyectos se ejecuten de manera simultánea en un mismo territorio, si es el caso.

Este nuevo proceso que integra la oferta de subsidios en un proyecto, se desarrollará mediante procesos promovidos por entidades públicas del Distrito, y se ejecutará una vez viabilizado el proyecto por la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT, mediante el giro de los recursos a los oferentes inscritos en el banco de oferentes del Programa de Mejoramiento de Vivienda - Programa de Mejoramiento de Vivienda de la Caja de la Vivienda Popular CVP, a través de tres modalidades² y bajo figuras de administración de los recursos establecidas en el reglamento operativo.

2. Proyectos de mejoramiento de vivienda y/o construcción en sitio propio

A través de la Dirección de Mejoramiento de Vivienda de la Caja de la Vivienda Popular - CVP, los oferentes prepararán y presentarán proyectos de Postulación Territorial Dirigida al Comité de Elegibilidad de la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT, para la posible postulación de hogares y asignación de subsidios, que garanticen la ejecución de mejoramientos de vivienda o construcción en sitio propio en un polígono de actuación determinado, en aras de hacer efectivo el derecho de los hogares al Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE.

De conformidad con el artículo 8 de la Resolución 176 de 2013 que define los **“Tipos de Proyectos a los que pueden acceder los hogares”**, en el numeral 3 determina *“Proyectos de mejoramiento y/o construcción de vivienda nueva en densificación, con sistemas de postulación territorial dirigida, en un área pre-delimitada por la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT y bajo la coordinación de una entidad operadora”*.

El proyecto formulado, consta de cuatro (4) partes:

1. Delimitación del área del proyecto.
2. Documentos en relación con la entidad operadora.
3. Documentos en relación con cada hogar y su predio.
4. Documentos en relación con el proyecto.

¹ Artículo 8 de la Resolución 176 de 2013 y Artículo 1 de la Resolución 1168 de 2013 el cual modifica el artículo 7 de la Resolución 176 de 2013.

² Artículo 11 de la Resolución 1168 de 2013 el cual modifica el Artículo 33 de la Resolución 176 de 2013.

La Caja de la Vivienda Popular - CVP suministrará al oferente la información contemplada en el numeral 1 y un formato guía para la formulación de proyectos a presentar al Comité de Elegibilidad de la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT.

3. **Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación de los proyectos serán los Polígonos de Actuación Delimitados con fundamento en el numeral 1 del Artículo 31 de la Resolución 176 de 2013: *“La Secretaria Distrital de Hábitat definirá la delimitación de los polígonos de actuación para cada proyecto, con base en las Áreas Prioritarias de Intervención o en cualquier otra zona propuesta por las entidades distritales”.*

Los citados polígonos de actuación, deberán como mínimo: (i) no estar en zonas de riesgo no mitigable, (ii) contar con servicios públicos, (ii) contar con legalidad urbanística, y (iv) tener accesibilidad.

Los hogares podrán acceder al Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE en este tipo de proyectos, a través del esquema de postulación territorial dirigida definida en el artículo 7 de la resolución 176 de 2013: ***“Esquema de postulación territorial dirigida: Uno de los integrantes del hogar es propietario o poseedor de una vivienda susceptible de mejoramiento o de un predio para construcción de vivienda en un área de atención prioritaria definida por la Secretaría Distrital de Hábitat (Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT)”.***

4. **Modalidades**

A continuación se describen las modalidades de aplicación del Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE, para que el oferente en cada uno de los predios o viviendas que conformen los Proyectos de Postulación Territorial Dirigida, identifique y proponga la modalidad que se puede aplicar, en el marco de operación del Programa de Mejoramiento de Vivienda de la Caja de la Vivienda Popular - CVP.

a. **Mejoramiento habitacional**

Consiste en las obras tendientes a mejorar las condiciones de habitabilidad y salubridad de una vivienda, de propiedad o posesión del hogar, tales como: Iluminación, ventilación, protección contra la intemperie, y saneamiento básico, y en general de aquellas cuya deficiencia podría afectar la salud física y psicológica de sus habitantes. (Numeral 2 del Artículo 17, Resolución 176 de 2013).

Este tipo de solución busca mitigar los impactos de las deficiencias actuales en las construcciones, sobre la salud de quienes las habitan.

Las obras consisten por lo general en la corrección, reparación y adecuación de redes hidráulicas y sanitarias, construcción y/o mejoramiento de cubiertas y el mejoramiento de

las condiciones de higiene en pisos, baños, cocinas, lavaderos y en general todas aquellas reparaciones locativas que permitan mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Por tratarse de reparaciones locativas que no cambian la distribución arquitectónica ni la configuración estructural de las viviendas, este tipo de intervención no requiere de una licencia de construcción o acto de reconocimiento en el marco de la normatividad vigente.

El oferente para la priorización de las obras a ejecutar en la modalidad de mejoramiento habitacional para vivienda urbana, se regirá por la siguiente priorización establecida por la Caja de la Vivienda Popular - CVP:

Priorización por actividades de construcción	Obras a Desarrollar	Observaciones
	Construcción y/o habilitación de redes hidráulicas y sanitarias de la vivienda.	Si se cambian deben ser construidas con materiales de PVC - norma ICONTEC.
	Construcción de pisos con materiales adecuados que permitan mantenimiento e higiene.	Las especificaciones mínimas de los pisos: concreto esmaltado con acabado en mineral y placa reforzada con malla electro soldada.
	Mejoramiento y adecuación de cubiertas	El mejoramiento busca eliminar goteras, corregir pendientes y amarrar los elementos estructurales de la cubierta.
	Instalación de acabados en paredes existentes de baños, suministro e instalación de aparatos sanitarios y lavamanos.	Los acabados de baños – ducha, deben ser en cerámica de color, de primera calidad. Las especificaciones de aparatos sanitarios deben ser ahorradores de consumo.
	Instalación de acabados en paredes existentes de cocinas, suministro e instalación de mesones y lavaplatos.	Los mesones pueden ser metálicos y los acabados en el salpicadero deben ser en cerámica de color, de primera calidad.
	Suministro e instalación de lavaderos o de tanques de almacenamiento de agua	Los lavaderos deben construirse con tanque para inspeccionar y permitir el almacenamiento de agua
	Mantenimiento y adecuación de fachadas y redes eléctricas.	El mantenimiento contempla pañete sobre muros, pintura exterior y pintura para elementos metálicos.

	Instalación de ventanas y puertas en vanos existentes de baños, cocinas y habitaciones, áreas sociales y fachadas.	La ornamentación debe estar pintada con anticorrosivo, la madera de puertas debe estar inmunizadas, incluir chapas.
--	--	---

Cuando se presenten proyectos de viviendas que contemplen intervenciones incluidas en los grupos 2 o 3, el oferente deberá certificar que las viviendas no tienen carencias en el (los) grupo(s) de prioridad de obras anterior(es).

La formas de priorización de los hogares en los polígonos delimitados pueden ser, entre otros: (i) Mediante el Programa Territorios Saludables de la Secretaría Distrital de Salud (SDS), el cual identifica las falencias en los espacios de los inmuebles y las relaciona con las afectaciones en la salud física y psicológica de sus habitantes; (ii) Las valoraciones que realicen la Caja de la Vivienda Popular - CVP y los Oferentes con respecto a las condiciones de habitabilidad de la viviendas.

Previo a la construcción de las obras, se realizará una evaluación de las condiciones sociales y económicas de las personas que habitan la vivienda y una priorización y cuantificación de las intervenciones, de manera concertada con los habitantes de las viviendas.

b. Mejoramiento estructural.

Consiste en la solución a falencias constructivas y de diseño, que permita mejorar las condiciones de sismo resistencia de una vivienda, de propiedad o de posesión del hogar (Numeral 1, Artículo 17, Resolución 176 de 2013).

Las obras a realizar en esta modalidad de aplicación del Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE, están determinadas por peritajes técnicos previos a la intervención, de manera que se establezca la forma como se puede disminuir progresivamente la vulnerabilidad de las viviendas frente a eventos sísmicos, conforme a lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010.

Para ello, se deben tomar en cuenta los recursos existentes y priorizar cuales son las obras que disminuyen la vulnerabilidad. Estas obras pueden estar relacionadas con la construcción de elementos estructurales tales como cimentación, vigas, columnas y muros, entre otros, o el reforzamiento de éstos, o las obras que el peritaje determine para disminuir la vulnerabilidad de acuerdo con las normas técnicas y de sismo resistencia.

Las obras también pueden incluir la modificación de espacios mediante la reubicación de muros, construcción de patios y pozos de luz interiores y en general el mejoramiento de iluminación y ventilación en los espacios que lo ameriten.

Para la construcción de las obras se requiere: (i) Peritaje técnico que establezca las condiciones de vulnerabilidad de la vivienda y las obras requeridas para disminuir progresivamente dichas condiciones. Este peritaje depende del levantamiento arquitectónico y estructural de las condiciones actuales de la vivienda, así como de la evaluación de la vulnerabilidad sísmica. (ii) Los diseños requeridos para la totalidad de la

vivienda, (iii) Acto de Reconocimiento de la edificación ante las Curadurías Urbanas o ante las entidades que defina el Distrito conforme a la normatividad vigente.

La Caja de la Vivienda Popular -CVP suministrará las condiciones en que se deben adelantar los peritajes técnicos.

c. Mejoramiento en redensificación

Consiste en el mejoramiento estructural o habitacional de una vivienda de propiedad o de posesión del hogar que incluya la construcción de una losa (terraza), para uno o más pisos adicionales que permitan la construcción de por lo menos una nueva vivienda en el mismo predio y/o una subdivisión que permita la generación de un nuevo predio para la construcción de por lo menos una nueva vivienda. (Numeral 3 Artículo 17, Resolución 176 de 2013).

Esta modalidad de aplicación del Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE requiere de una valoración técnica y funcional de las viviendas, de tal forma que se establezca si las obras definidas en el peritaje técnico se pueden ejecutar con los recursos asignados y si funcionalmente, se puede independizar mediante puntos fijos y áreas comunes, la subdivisión de lotes o los nuevos pisos en donde se construirán otras viviendas. En estos casos se deben considerar recursos de los hogares para cierres financieros, porque el recurso del Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE sumado con otros aportes deben garantizar viviendas completas; por lo anterior, se requiere la valoración de la condición económica de los hogares, dado que podrán asumir créditos o acceder a otras fuentes de recursos adicionales.

Se aplica para familias propietarias o poseedoras³ de predios o viviendas, quienes en desarrollo de este tipo de proyectos deben tramitar y pagar la independencia de los servicios públicos.

La redensificación tiene el propósito de generar un nuevo predio (terraza o subdivisión del lote) para construir una solución habitacional, por lo que en los proyectos de redensificación, debe incluirse dentro del proceso de formulación, el trámite del respectivo reglamento de propiedad horizontal, aprobado según las normas legales, que permitan la subdivisión e independencia de los predios, también el proceso de reconocimiento para la vivienda actual y para el desarrollo de todas las obras en el predio.

d. Construcción en sitio propio

Consiste en la construcción de una vivienda nueva de hasta 70 SMMLV en un lote de propiedad o posesión de uno de los miembros del hogar o en una terraza en la que se pueda aplicar un subsidio para adquisición de vivienda nueva (Artículo 16, Resolución 176 de 2013).

Se aplica para familias propietarias o poseedoras de un lote sin construir o construido con materiales provisionales, o de una terraza de una vivienda que forme parte de un proceso de reconocimiento, en el que se pretenda construir una vivienda nueva que cumpla con las

³ En los términos que establece la ley para su acreditación

condiciones de saneamiento básico, distribución arquitectónica y sismo resistencia establecidas en la normatividad vigente.

Las obras a ejecutar consisten en la construcción de una unidad básica de vivienda conforme a los diseños que resulten de los procesos de concertación que se adelanten con los beneficiarios.

La Caja de Vivienda Popular CVP, cuenta con diseños reconocidos por las Curadurías Urbanas, si las condiciones de los predios a construir lo permiten los citados diseños pueden ser utilizados por los oferentes, buscando celeridad en la expedición de la correspondiente Licencia de Construcción.

La Unidad Básica debe estar integrada cómo mínimo de un espacio múltiple, cocina, baño (sanitario, lavamanos y ducha) y lavadero en condiciones habitables al finalizar la obra, utilizando materiales y tecnologías convencionales de construcción avalados en la Norma de Sismo Resistencia NSR-10 o en su defecto, materiales y tecnologías alternativas de construcción avalados en la misma norma o por la entidades competentes.

Para la realización de obras es necesario que a partir del estudio técnico y jurídico del lote o terraza, se realice una propuesta arquitectónica y estructural para lograr la expedición de una Licencia de Construcción ante las Curadurías Urbanas.

e. Mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio rural

La ejecución de las soluciones habitacionales en suelo rural no es realmente una categoría diferente a las explicadas anteriormente, pues en estas viviendas se puede implementar alguno de los tipos de construcción anteriormente planteados. Sin embargo, al realizar la caracterización de las viviendas y conocer de primera mano las necesidades de estos hogares, se encuentra que el tipo de solución que se requiere es en la mayoría de los casos, la combinación del mejoramiento estructural y habitacional e incluso la construcción completa de unidades básicas, anexas a las construcciones existentes.

En estos casos, la prioridad de las obras depende de las condiciones técnicas de cada vivienda en particular, pues se han registrado desde viviendas que presentan una construcción sólida y adecuada hasta viviendas construidas en materiales provisionales, carentes además de instalaciones hidráulicas y sanitarias. En todo caso el oferente, en el anteproyecto y de acuerdo con la caracterización, definirá la intervención prioritaria, teniendo eso sí como política inicial intervenir la vivienda en sus aspectos estructurales, posteriormente en las redes hidráulicas y sanitarias y finalmente en los aspectos críticos de habitabilidad, incluyendo la construcción de espacios adicionales de ser necesarios.

5. Ciclo del proyecto

A continuación se describe el proceso general para construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda en sus tres alternativas: habitacional, estructural, o en redensificación.

El ciclo del proyecto, principalmente contempla las siguientes etapas: **Etapa I.** Identificación y delimitación de los polígonos de actuación y entrega de información de las condiciones de los predios a los oferentes, **Etapa II.** Convocatoria a organizaciones sociales y hogares, Sensibilización e Inscripción de Hogares, **Etapa III.** Formulación del Proyecto y Concepto y Aprobación por parte del Comité de Elegibilidad de la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT. **Etapa IV.** Ejecución de Proyectos. **Etapa V.** Entrega de Obras y Legalización del Subsidio.

Desarrollo de actividades por etapa:

Etapa I. Identificación y delimitación de los polígonos de actuación y entrega de información de las condiciones de los predios a los oferentes

a) *Previabilidad de los polígonos y predios que los componen, de acuerdo con concepto SIG⁴:*

Con la información de: (i) Bases de datos de familias inscritas en los Sistemas de Información de la Caja de la Vivienda Popular CVP (Mejoramiento de Vivienda); (ii) Bases de datos de familias inscritas en el Sistema de Información para la Financiación de Soluciones de Vivienda - SIFSV de la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT; y (iii) Información de las familias reportadas por la Secretaría Distrital de Salud en el marco del Programa Territorios Saludables; se realiza la georeferenciación⁵ de las familias y predios.

El resultado y de acuerdo con la mayor concentración territorial, se filtra en el Sistema de Información Geográfica - SIG, para verificar que los polígonos y predios se encuentren en zonas de intervención del Programa de Mejoramiento de Vivienda y/o en los territorios dirigidos que estén en barrios legalizados y no presenten afectaciones por: riesgo por remoción en masa, inundaciones, suelo protegido, ronda hidráulica, franja de adecuación, reserva vial, alta tensión o corredor de movilidad local.

El resultado del concepto SIG, es la ***Predelimitación de los polígonos para la postulación territorial dirigida.***

b) *Entrega de Información a los oferentes*

La información de los polígonos y predios predelimitados y con concepto SIG viable con sus respectivas bases de datos alfanuméricas, se entrega a los oferentes quienes deberán realizar el reconocimiento del territorio, de los predios, de las condiciones de las viviendas para la caracterización⁶, asimismo deberán actualizar la documentación aportada por los hogares inscritos en las bases que les entrega la Caja de la Vivienda Popular - CVP y efectuará nuevas inscripciones de ser necesario, todas estas actividades estarán coordinadas por el equipo Técnico y Social de la Dirección de Mejoramiento de Vivienda de

⁴ Sistema de Información Geográfica.

⁵ Consiste en la identificación de los predios susceptibles de ser intervenidos en un plano relacionado con los sectores y los barrios que conforman el polígono delimitado por la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT.

⁶ Es el proceso técnico que desarrolla cada oferente para identificar las condiciones de la vivienda, las carencias y las posibilidades de aplicar las diferentes modalidades del Subsidio Distrital de Vivienda en Especie.

la Caja de la Vivienda Popular CVP e iniciarán la formulación de las propuestas alternativas de intervención.

Etapa II. Convocatoria a organizaciones sociales y hogares, Sensibilización, e Inscripción de Hogares

a) Sensibilización:

La Caja de la Vivienda Popular convocará a través de medios locales e invitaciones de forma directa a las familias que formen parte de los polígonos a desarrollar, con el apoyo de la Alcaldía Local, las juntas de acción comunal y organizaciones de base, igualmente establecerá los sitios para las reuniones y presentará los equipos que se emplearán para la labor, distinguiendo las actividades de cada uno (Oferente –Caja de la Vivienda Popular - CVP).

En los sitios determinados por la Caja de la Vivienda Popular - CVP, se realizarán talleres y capacitaciones sobre el Programa de Mejoramiento de Vivienda - Programa de Mejoramiento de Vivienda, los alcances y las posibilidades de ser beneficiario. Se resolverán inquietudes y se aclararán los procesos y procedimientos para participar en el Programa de Mejoramiento de Vivienda . La participación se prevé que se haga de manera masiva, de manera indistinta sobre la calidad de inscritos o no inscritos.

La Caja de la Vivienda Popular, elaborará piezas de comunicación, con los datos esenciales para participar y explicativos del programa.

b) Inscripción:

La inscripción consiste en la recopilación documental de información de las familias y de los predios, para determinar un grupo de posibles beneficiarios, que a su vez se verificarán con el sistema de información de la Dirección de Mejoramiento de Vivienda - **Dirección de Mejoramiento de Vivienda** y con el Sistema de Información para la Financiación de Soluciones de Vivienda - **SIFSV** de la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT, para tal efecto:

- ✓ **Recopilación de la información documental a cargo del Oferente:** El oferente en conjunto con Caja de la Vivienda Popular - CVP, establecerán el sitio, la hora y las fechas, para que las personas interesadas, alleguen los siguientes documentos:

1. Fotocopia ampliada (150%) y legible de la cédula de ciudadanía de todos los mayores de edad, que conforman el hogar.
2. Fotocopia del registro civil de nacimiento o tarjeta de identidad de todas las personas menores de edad del hogar.
3. En caso que aplique: Los documentos que acrediten que uno o más integrantes del hogar poseen condiciones especiales.⁷

⁷ Se consideran condiciones especiales: (i) La discapacidad física o mental de uno o varios de los miembros de la familia, (ii) Víctimas del conflicto armado en condición de desplazamiento forzado, y (iii) El reconocimiento de pertenencia a una minoría étnica.

4. Certificado de tradición y libertad, con vigencia no mayor a treinta (30) días calendario, salvo que la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT pueda acceder directamente a este documento. (OPCIONAL)
 5. Fotocopia de la escritura pública de propiedad o de la promesa de compraventa no menor a tres años del predio o inmueble a intervenir.
 6. Para el caso de los poseedores regulares, deberán aportar los siguientes documentos:
 - a) Escrito mediante el cual el hogar poseedor asegura, bajo la gravedad de juramento, que ejerce la posesión regular del bien inmueble de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida en los términos de los artículos 762 y 764 del Código Civil por un término no inferior a tres años y que sobre el bien inmueble no está en curso proceso reivindicatorio, ni proceso alguno que controvierta la posesión.
 - b) Declaración del presidente de la Junta de Acción Comunal o de dos (2) testigos en la que quede de manifiesto que el hogar poseedor ejerce la posesión regular del inmueble, en los términos de los artículos 762 y 764 del Código Civil.
 7. Certificado Catastral o Boletín de Nomenclatura.
 8. Último recibo de pago de algún servicio público domiciliario, sea de acueducto y alcantarillado, energía o gas.
-
- ✓ **Verificación documental:** La documentación y cruce se verificará por parte del oferente con el acompañamiento de la Caja de la Vivienda Popular - CVP, conforme lo establecido en las Resoluciones 176 y 1168 ambas de 2013 de la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT y la Caja de la Vivienda Popular efectuará los cruces con las bases de datos con las cajas de compensación familiar, FONVIVIENDA, Metrovivienda e IGAC, con el fin de consolidar un expediente por hogar y proceder a la inscripción en el Sistema de Información de la Dirección de Mejoramiento de Vivienda de la Caja de la Vivienda Popular - CVP.
 - ✓ **Generación de base de datos alfanumérica, que incluye información de los hogares y los predios:** Con la información documental verificada y completa de los hogares y predios, se genera una base de datos alfa numérica que incluye a todos los miembros del hogar, la cual se inscribe en el Sistema de Información para la Financiación de Soluciones de Vivienda - SIFSV de la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT.
 - ✓ **Verificación de información y cruce de base de datos de los hogares:** Con la inscripción realizada en la base de datos en el SIFSV de la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT, se realiza el cruce de información con Cajas de Compensación Familiar, FONVIVIENDA, Metrovivienda e IGAC, para verificar que ninguno de los miembros del hogar esté afiliado a una Caja de Compensación (a excepción de los hogares inscritos para mejoramiento habitacional) y/o haya recibido un subsidio de vivienda y/o sea propietario un segundo predio además del inscrito en proyecto, en otro lugar del Distrito Capital o del territorio nacional (a excepción de las familias víctimas del conflicto armado o de las familias inscritas en el programa de reasentamiento poblacional).
 - ✓ **Envío a la Caja de la Vivienda Popular - CVP de información de hogares inhabilitados y de subsidios asignados:** La información de hogares habilitados e
-

inhabilitados, es enviada por la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT a la Caja de la Vivienda Popular - CVP.

- ✓ **Generación de cartografía georeferenciada de subsidios asignados, en los polígonos:** Se genera la cartografía geo referenciada por proyecto y polígono de actuación, la cual se entrega a cada oferente por territorio.

Etapas III. Formulación del Proyecto y Concepto y Aprobación por parte del Comité de Elegibilidad de la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT

a) Formulación del proyecto.

Estará a cargo del oferente y deberá contener:

1. Georeferenciación del proyecto
2. Diagnósticos y caracterizaciones de cada una de las viviendas a intervenir
3. Planos de las viviendas
4. Fuentes de Financiación
5. Estructura de costos, incluye costos de estudios, diseños, licencias, avalúos y peritajes en la formulación del proyecto, costos directos e indirectos de obra, gastos de operación y administración (financieros, notariales y de registro) de subsidios, garantías e interventoría.
6. Especificaciones técnicas
7. Cantidades de obra
8. Presupuesto
9. Cronograma de ejecución
10. Flujo de caja
11. Los contratos realizados entre el oferente y cada uno de los hogares.
12. Definición por parte del oferente de la modalidad de desembolso⁸.
13. Constitución de Garantías.

Para los aspectos relacionados en los numerales 1, 2, 5 y 11, La Caja de la Vivienda Popular - CVP le suministrará al oferente formatos preestablecidos para su diligenciamiento.

En el caso de que se requiera cierre financiero, se regirá por lo establecido en el Artículo 4 de la Resolución 1168 de 2013 el cual modifica el artículo 12 de la Resolución 176 de 2013.

Para la formulación del proyecto se realizará:

- ✓ **Entrega al oferente de cartografía con la localización de los predios viables y el listado de los hogares habilitados.** La información georeferenciada y consolidada de los predios viables y de los hogares habilitados por polígono, es entregada por la Caja de la Vivienda Popular - CVP al oferente, para que se programe y realice la visita a cada uno de los predios y hogares se verifique y concerte la modalidad de mejoramiento a realizar.

⁸ Artículos 36 de la Resolución 176 de 2013 y artículos del 11 al 15 de la Resolución 11 68 de 2013.

- ✓ **Entrega al oferente de los formatos, documentos y demás instrumentos pertinentes para la formulación y ejecución de los proyectos:** La Caja de la Vivienda Popular - CVP entrega al oferente los instrumentos y formatos requeridos para que se realice la formulación del proyecto, entre ellos la minuta de contrato de obra a suscribir entre el oferente y cada uno de los hogares.
- ✓ **Suscripción de Contrato entre el Oferente y los Hogares:** Para proyectos de construcción en sitio propio y de mejoramiento en alternativa estructural y en redensificación, el Oferente suscribirá con cada uno de los hogares viables, un contrato que consta de dos partes: (i) Diagnóstico, caracterización de las viviendas y la formulación de la propuesta técnica y económica, e inclusión de la propuesta del hogar en un proyecto consolidado para postulación territorial dirigida, y (ii) Ejecución de las obras, si le es asignado el Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE al hogar.

Para proyectos de mejoramiento habitacional el contrato se suscribe con los hogares que obtengan la asignación del Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE, dado que no es significativa por complejidad y costos la etapa de formulación del proyecto.

El modelo de contrato lo suministra la Caja de la Vivienda Popular - CVP y se caracteriza fundamentalmente por ser un acuerdo entre particulares.

- ✓ **Aceptación de garantías:** Posterior a la suscripción del contrato para intervención de construcción en sitio propio o mejoramiento estructural o en redensificación, la supervisión designada por la Caja de la Vivienda Popular - CVP, realiza la aceptación de garantías de la etapa inicial (pre inversión y formulación y presentación del proyecto), presentadas por el oferente para las modalidades antes citadas, para mejoramiento habitacional las garantías las aprueba el interventor de las obras.
- ✓ **Elaboración de proyecto por vivienda, incluye: Diseños, presupuestos, cantidades de obra, estructura de costos y cronograma (de conformidad con los formatos suministrados por la Caja de la Vivienda Popular - CVP):** A partir de la aceptación de garantías por parte de la Caja de la Vivienda Popular - CVP, el oferente realiza el levantamiento de la vivienda existente o del predio, y de acuerdo con la modalidad de intervención (construcción en sitio propio o mejoramiento: habitacional, estructural o en redensificación) formula el proyecto por vivienda o predio.
- ✓ **Elaboración de proyecto por polígono, incluye: Diseños, presupuestos, cantidades de obra, estructura de costos, cronograma y flujo de fondos (de conformidad con los formatos suministrados por la Caja de la Vivienda Popular - CVP):** El conjunto de los proyectos por vivienda conforma el proyecto por polígono, cuyo chequeo y revisión contará con el apoyo de la supervisión técnica que designe la Caja de la Vivienda Popular, para la presentación ante el Comité de Elegibilidad de la Secretaría Distrital del Hábitat.

b) Concepto por parte del Comité de Elegibilidad de la Secretaría Distrital de Hábitat

El oferente con el acompañamiento de la Caja de la Vivienda Popular - CVP presentará el proyecto para postulación territorial dirigida, ante el Comité de Elegibilidad de la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT, en los términos de las Resoluciones 176 y 1168 ambas de 2013, por lo tanto, realizará la revisión del proyecto de conformidad con la guía de chequeo que entreguen para tal fin la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT y Caja de la Vivienda Popular - CVP.

La Secretaría Distrital de Hábitat expedirá por acto administrativo la elegibilidad del proyecto conforme al Artículo 6 de la Resolución 1168 de 2013, el cual modifica el Artículo 22 de la Resolución 176 de 2013, en lo que atañe a las modalidades del programa de mejoramiento de vivienda.

c) Asignación de los Subsidios de Mejoramiento de Vivienda en Especie (Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE)

La Secretaría Distrital del Hábitat de conformidad con sus competencias efectúa la actualización de información y postulación de los hogares inscritos en los proyectos

Expide la Resolución de asignación de subsidios

Etapa IV. Ejecución de Proyectos

a) Constitución de Garantías a favor de la Secretaría Distrital de Hábitat

El oferente constituirá las garantías en el marco de la Resoluciones 176 y 1168 ambas de 2013 de la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT, de conformidad con la modalidad de desembolso incluida en el proyecto.

b) Desembolso de recursos de los Subsidios Distritales de Vivienda en Especie - Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE.

La Secretaría Distrital de Hábitat girará los recursos, una vez se surtan los trámites administrativos por parte del Oferente y dependerá a su vez de la modalidad de desembolso seleccionada.

La Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT gira los subsidios asignados al oferente quien previamente ha presentado: (i) los documentos de solicitud de desembolso, conforme a la modalidad de desembolso contemplada en el Artículos 36 de la Resolución 176 de 2013 y en los artículos 11, 12, 13, 14 y 15 de la Resolución 1168 de 2013 los cuales modifican los Artículos 33, 34, 35, 37 y 38 de la Resolución 176 de 2013, respectivamente.

c) Construcción de las obras

Las obras se ejecutarán de conformidad a los presupuestos contenidos en el contrato de obra individual debidamente aprobados por la interventoría.

Etapa V. Entrega de obras y legalización de subsidios

a) Suscripción de actas de entrega o declaración de mejoras o escritura pública debidamente registrada, según sea el caso:

Las actas de entrega física de la obra y recibo de satisfacción deberán ser suscritas por el oferente, interventoría, beneficiario y supervisor. La declaración de mejoras o escritura pública, debidamente registradas, en las modalidades de reforzamiento estructural, redensificación o construcción en sitio propio, documentos indispensables que el oferente presenta a la Secretaría Distrital del Hábitat (Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT) para la legalización de los subsidios.

b) Legalización de subsidios

La Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT realiza el proceso de legalización de los subsidios y cierre de los proyectos, con los documentos presentados por el oferente y suscritos por el hogar, que pueden ser dependiendo de la modalidad de aplicación del Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE, actas de entrega o declaración de mejoras o escritura pública debidamente registrada, de acuerdo a la modalidad de mejoramiento de vivienda en sus tres alternativas o construcción en sitio propio.

6. Acompañamiento de la Caja de la Vivienda Popular - CVP.

El acompañamiento de la Caja de la Vivienda popular es integral, contempla la asistencia técnica, jurídica y social facilitando la articulación entre el Oferente y el Hogar en la formulación del proyecto y en la ejecución del mismo.

En relación con los Hogares:

También y como parte del acompañamiento, se implementan talleres con los hogares propietarios o poseedores y con los maestros de construcción identificados en los polígonos de actuación, con el fin de evidenciar las consecuencias en la salud que tiene la inexistencia de condiciones higiénicas en baños, cocinas y zonas húmedas; así como también la necesidad de adelantar obras que disminuyan la vulnerabilidad en las viviendas, para minimizar las pérdidas humanas y económicas, que se pueden ocasionar con la ocurrencia ocasional de un sismo.

Estos talleres los realiza la Caja de la Vivienda Popular directamente o mediante convenios con entidades públicas y/o privadas cuya misionalidad es la formación en construcción para la prevención del riesgo y reducción de la vulnerabilidad de las viviendas.

7. Actores y roles

Hogares que podrán acceder al subsidio: Propietarios o Poseedores de un lote a construir o de una vivienda a mejorar, localizados en estratos 1 y 2, en polígonos de actuación delimitados por la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT, que cumplan con los requisitos contemplados en las Resoluciones 176 y 1168 ambas de 2013.

Oferentes de la Caja de la Vivienda Popular: personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que cumplen con las condiciones legales, financieras, técnicas y operativas exigidas por la Caja de la Vivienda Popular - CVP para estar inscritas en el Banco de Oferentes. Los Oferentes de - Caja de la Vivienda Popular - CVP estarán facultados para celebrar contratos con los hogares inscritos en el Programa de Mejoramiento de Vivienda y beneficiarios del Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE, para la formulación y ejecución de obras incluidas en proyectos, que permitan generar soluciones habitacionales en las modalidades de mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio, en los polígonos de actuación delimitados por la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT en Bogotá D.C.

Caja de la Vivienda Popular: Establecimiento Público descentralizado del orden distrital, con autonomía administrativa y financiera, adscrita a la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT, encargada de “Ejecutar las políticas de la Secretaría del Hábitat en los programas de mejoramiento de barrios, mejoramiento de vivienda, titulación, urbanizaciones y reasentamientos humanos, mediante la aplicación de los instrumentos técnicos, jurídicos y sociales, con el propósito de elevar la calidad de vida de la población de estratos 1 y 2 que habita en barrios legalizados de origen informal o en zonas de alto riesgo no mitigable”.

Secretaría Distrital del Hábitat: Organismo del sector central del Distrito Capital, con autonomía administrativa y financiera, encargado de formular las políticas de gestión del territorio urbano y rural, orientadas a facilitar el acceso de la población a una vivienda digna y articular los objetivos sociales y económicos de ordenamiento territorial.

Mediante Decreto Distrital 539 de 2012, por el cual se reglamenta el subsidio distrital de vivienda en especie, el Alcalde Mayor de Bogotá D.C. le asigna a la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT las funciones de administrar y otorgar los recursos destinados para tal fin y fijar la política aplicable. En este sentido la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT emite la Resolución 176 de 2013 por la cual se adopta el Reglamento Operativo para el otorgamiento del Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE para vivienda de interés prioritario en el D.C. y la Resolución 1168 de 2013 por la cual se modifica la Resolución 176 de 2013. En este sentido la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT se encarga de la supervisión administrativa y financiera de los recursos del Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE, autoriza desembolsos de los subsidios y giros en favor de los oferentes.

8. Fuentes de financiación

La principal fuente de financiación de las obras a desarrollar en los planes de vivienda anteriormente mencionados es el Subsidio Distrital de Vivienda en Especie –Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE otorgado por la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con el Decreto 539 de 2012 y el Reglamento Operativo contenido en la resolución 176 modificada con la 1168 de 2013.

De acuerdo con el Art. 10 de la Resolución 176 de 2013, el Valor del Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE según modalidad, será el equivalente en salarios mínimos legales vigentes –SMMLV- en el año de asignación, de acuerdo con la siguiente tabla:

Modalidad del SDVE	SMMLV	Vr. 2014	
		\$	616,000
Construcción en Sitio Propio	26	\$	16,016,000
Mejoramiento en Redensificación	26	\$	16,016,000
Mejoramiento Estructural	18	\$	11,088,000
Mejoramiento Habitacional	18	\$	11,088,000

El Reglamento Operativo permite la complementariedad de subsidios de conformidad con el artículo 3 que modifica el 11 de la Resolución 176 de 2013

Además de los subsidios, la ejecución de las soluciones de mejoramiento de vivienda estructurales y sitio propio requiere, a financiación mediante el aporte de recursos propios de las familias beneficiarias, ya sea con ahorro programado o con créditos otorgados por entidades financieras o aportes de entidades sin ánimo de lucro o de cooperación internacional.

9. El vínculo del oferente con el hogar

Para la asistencia técnica en la caracterización y formulación de las propuestas de intervención, gestión del Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE y ejecución de las obras, se celebra un contrato de carácter privado entre el beneficiario del programa y el oferente asignado al territorio, para realizar unas actividades particulares.

El oferente interactúa con el hogar y su vínculo es de carácter civil y como ya se dijo, se formaliza mediante la celebración de un contrato, que fundamentalmente es un acuerdo entre privados mediante el cual el hogar autoriza al oferente la ejecución del subsidio asignado a la familia, los aportes del hogar, las donaciones o el crédito. La responsabilidad de la gestión social, jurídica, financiera y técnica estará a cargo del oferente.

Para la ejecución de dichos contratos el oferente, quien ejerce como contratista, deberá suscribir un conjunto de garantías que permitan avalar la ejecución de las actividades contractuales a favor del contratante-hogar. El desembolso de los recursos lo hará la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT de conformidad con lo estipulado en el Art. 36 de la Resolución 176 de 2013 y en los artículos 11 al 15 del la Resolución 1168 de 2013.

La gestión social estará a cargo del oferente, adicionalmente la Caja de la Vivienda Popular - CVP realizará un acompañamiento continuo a la gestión que se realice en territorio, para garantizar una adecuada atención a las familias objeto del programa de mejoramiento de vivienda. Asimismo servirá de facilitador de procesos y mediador en los casos que así lo requieran.

Para lo anterior el Oferente debe contar con un profesional social en Psicología, Antropología, Trabajo Social, Sociología y/o Comunicación Social o profesiones afines con experiencia en intervención social con comunidades, quien se encargará de adelantar las actividades sociales necesarias para asegurar el buen desarrollo del proyecto, el acompañamiento social a cargo del Oferente comprende desde el momento de la asignación de los territorios hasta la liquidación de los proyectos.

Las actividades a realizar son:

- Preinscribir en territorio con documentos requisito.
- Informar a los actores del programa sobre la gestión y avances de los procesos.
- Realizar acompañamiento permanente a los hogares incluidos en los Proyectos.
- Realizar visitas periódicas de seguimiento a las obras que se estén ejecutando.
- Elaborar cronograma de intervención social.
- Promover y participar en los diferentes encuentros comunitarios: Talleres, foros, socializaciones, capacitaciones y demás reuniones inherentes al proyecto.
- Identificar y apoyar la resolución de conflictos.
- Generar canales de interlocución permanente con el o los supervisor(es) sociales y técnicos de la Dirección de Mejoramiento de Vivienda de la Caja de la Vivienda Popular - CVP, para la adecuada gestión social de los procesos.

La Dirección de Mejoramiento de Vivienda tiene como objetivo realizar un acompañamiento integral a las familias, en la aplicación de los mejoramientos en las modalidades de **1) Mejoramiento en condiciones de habitabilidad 2) Mejoramiento Estructural 3) Construcción en sitio propio y 4) Redensificación**. De tal manera que se logren pactos de transparencia, ejercicios de responsabilidad y corresponsabilidad y fortalecimiento social.

Dentro de este esquema el equipo social se encargara de desarrollar acciones de promoción, divulgación y formación, encaminadas a promover una cultura de construcciones habitacionales seguras y saludables.

Proceso Permanente: Acciones Para Gestionar Subsidio Distrital De Vivienda En Especie

❖ Postulaciones al Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE

Reuniones informativas: se realizaran reuniones informativas con posibles beneficiarios a fin de dar a conocer lo que es el Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE, así como la forma de acceder a él y la misión desarrollada por la Caja de la Vivienda Popular - CVP en cabeza de la Dirección de Mejoramiento de Vivienda. Productos esperados: acta de reunión, listado de asistencia, registro fotográfico de la actividad.

Piezas comunicativas: se emitirán piezas comunicativas sobre diferentes temas relacionados con el proceso de inscripción y las diferentes etapas del proceso como instrumento de comunicación efectiva. Productos: plantilla con información noticiosa.

- ✓ **Gestión documental:** con los documentos requeridos para la postulación al subsidio, se organizaran las carpetas, bases de datos y archivos necesarios, actividad realizada conjuntamente entre el equipo social, técnico de la Caja de la Vivienda Popular - CVP y los oferentes. Productos: carpetas archivadas y digitadas por hogar.

Acciones a desarrollar durante la Ejecución De Obra

- ❖ **Socialización y retroalimentación de información**
- ✓ **Informar,** de manera clara y precisa a los beneficiarios lo relacionado con el desarrollo de la ejecución del subsidio: obra a realizar, tiempo estimado de duración, contrato a realizar, y obligaciones de las partes. Esta actividad se

realizará a través de las visitas individuales y/o reuniones informativas y/o auditorias visibles. Productos: Reunión informativa o auditoria visible: Actas de reunión, registro de asistencia y fotográfico; Visita individual con acta de visita domiciliaria.

- ✓ Servicio de Atención al Ciudadano – SAC- : el oferente establecerá en el territorio un punto de atención y horario determinado para recibir y atender las solicitudes de los beneficiarios. Producto: Formato de registro de atención a usuarios, diligenciado.

10. Oferente y su interacción con la Caja de la Vivienda Popular CVP

El oferente actúa formulando y ejecutando proyectos de mejoramiento de vivienda de postulación territorial dirigida en sus diferentes alternativas, abarcando la totalidad de los procesos anteriormente descritos, en los territorios asignados por la Caja de la Vivienda Popular - CVP a través del Programa de Mejoramiento de Vivienda , y para lo cual se encargará de realizar visita de previabilización y caracterización de las viviendas, adelantará los procesos sociales y técnicos necesarios, formulará los proyectos para trámite y obtención de licencias de construcción o actos de reconocimiento requeridos, y en los casos en que se requiera realizará los trámites financieros para que los hogares incluidos en el proyecto cuenten con los recursos necesarios para garantizar el cierre financiero de la solución habitacional. Ejecutará las obras, liquidará los contratos con cada familia y legalizará los subsidios ante la(s) entidad(es) otorgante(s).

Cuando los recursos provienen total o parcialmente de aportes de los beneficiarios sea por medio de créditos o ahorro, o cuando provengan de donaciones de origen nacional o internacional, el oferente deberá definir los mecanismos para la incorporación de los mismos en el proceso de ejecución de los proyectos siendo el responsable frente a los hogares beneficiarios de la utilización de los mismos.

La normatividad de subsidios permite la interacción directa del oferente como persona natural o jurídica frente al administrador de estos recursos, por lo anterior, el oferente deberá cumplir la normatividad para el desembolso del Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE y será el encargado de su ejecución y de los procesos que se requieran.

En todo caso, al ser el oferente el formulador y ejecutor del proyecto de mejoramiento de vivienda, deberá ser el responsable de la ejecución de las obras, las actividades previas y el manejo de los subsidios o de otros recursos, en cuyo caso deberá responder mediante garantías que dicho oferente avala, ante la comunidad y ante los administradores del subsidio por la utilización del mismo y la ejecución de las obras.

En la estructura de costos del Subsidio Distrital se encuentran los recursos para el pago de interventoría quien hará el seguimiento integral y dará la aprobación de obras a cargo del oferente.

La inscripción del participante en el Banco de Oferentes de la Dirección de Mejoramiento de Vivienda de la Caja de Vivienda Popular, se hace en consideración de las calidades que éste cumple, por ende el oferente no podrá ceder la construcción de las obras a otra persona natural o jurídica sin autorización de la Caja de la Vivienda Popular. En todo caso

el cesionario deberá cumplir los requisitos de orden legal, financiero y técnico establecidos en la presente convocatoria. Las personas naturales que sean seleccionadas como integrantes del banco, formularan y dirigirán los proyectos de forma directa, so pena de ser excluidos del Banco.

La supervisión en la ejecución de los Subsidios Distritales de Vivienda en Especie - SDVE, hacer efectivas las garantías constituidas y autorizar la cesión de contratos en el marco del desarrollo de los proyectos de mejoramiento de vivienda, es una facultad legal que será ejercida por la Caja de la Vivienda Popular, de conformidad con lo establecido el parágrafo 2 del artículo 10 de la resolución 1168.

La Caja de la Vivienda Popular realizará una evaluación trimestral de la gestión de los oferentes de los proyectos de vivienda, para verificar, que no se encuentren incursos en:

- Incumplimiento de los compromisos con las familias beneficiarias en tiempo o calidad de los trabajos
- Incumplimiento en la gestión administrativa o financiera.
- Malos tratos a los beneficiarios o al personal de la Caja de la Vivienda Popular, o utilización de posición dominante.

La Caja de la Vivienda Popular podrá excluir del Banco a cualquier oferente que se encuentre incurso en alguna de estas causales, en cuyo caso asignará sus obras a otro oferente inscrito en el banco.



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
HÁBITAT
Caja de la Vivienda Popular