
 MUNICIPIO LA CEJA DEL TAMBO	<b>GUÍA VIVIENDA</b>	Código: O-DS-017
		Versión: 01
		Fecha Aprob.:16/05/2023
		Página 1 de 17

## 1. OBJETIVO GENERAL

Gestionar alianzas estratégicas que permitan la ejecución de proyectos de vivienda subsidiada para aplicar los subsidios asignados por el municipio y los que se gestionen de otras entidades en beneficio de las familias habitantes del municipio que se encuentren en condición de necesidad habitacional, en el marco de las definiciones, metodologías y principios rectores de la Política Pública de Vivienda.

### 1.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- 1.1.1 Beneficiar las familias cejeñas con subsidios de vivienda, para aportarles en la conformación de hogares sólidos y más felices, desarrollando los procesos en marco de la política pública de vivienda.
- 1.1.2 Implementar mecanismos de socialización y atención constante para ilustrar a las familias sobre las diversas etapas que se deben surtir para participar en los procesos de asignación y aplicación de subsidios familiares de vivienda.
- 1.1.3 Definir las metodologías de inscripción y selección objetiva de beneficiarios de los programas definidos en el Plan de Desarrollo Municipal.
- 1.1.4 Acompañar a las familias beneficiarias en las diferentes etapas administrativas, jurídicas y financieras que deben surtir hasta la entrega material de las soluciones de vivienda.
- 1.1.5 Realizar el debido análisis técnico y financiero que permita determinar cuáles proyectos de vivienda subsidiada (Vivienda nueva o mejoramiento de vivienda) se ejecutan con apoyo del Municipio, garantizando el cumplimiento de los principios rectores de la política pública de vivienda.
- 1.1.6 Realizar las debidas gestiones ante los diferentes actores susceptibles de participar en los procesos de vivienda subsidiada (Familias, Gobernación, Ministerios, Cajas de compensación familiar, entidades financieras, fundaciones, empresas privadas, empresas constructoras) para generar vínculos que permiten facilitar la materialización de los proyectos y planes.

 MUNICIPIO LA CEJA DEL TAMBO	<b>GUÍA VIVIENDA</b>	Código: O-DS-017
		Versión: 01
		Fecha Aprob.:16/05/2023
		Página 2 de 17

1.1.7 Realizar seguimiento a la ejecución de los proyectos hasta su finalización efectiva.

## 2. ALCANCE:

Aplica desde la identificación de necesidades en la localidad, continúa con la implementación de planes, programas y proyectos; va hasta la evaluación de la satisfacción, el análisis del impacto generado y el emprendimiento de nuevas acciones.

## 3. CONCEPTOS BÁSICOS

**3.1 ACTUALIZACIÓN DE DATOS:** proceso que solicita cada usuario inscrito para dar a conocer los cambios respectivos de la información suministrada al momento de la inscripción.

**3.2 ADULTO MAYOR:** persona del grupo familiar que supera los 62 años de edad.

**3.3 AHORRO PROGRAMADO:** cuenta de ahorros donde se deposita un monto de dinero con cierta periodicidad para cumplir un objetivo específico, por tanto solo puede usarse el monto ahorrado para cumplir dicho objetivo.

**3.4 BASE DE DATOS:** listado compilado y validado, resultante del proceso de inscripción, que contiene la información detallada de los grupos familiares inscritos para participar de los procesos desarrollados por la Subsecretaría de Vivienda y a partir del cual se realiza el proceso de calificación.


**3.5 BENEFICIARIO:** es aquel preseleccionado que fue viabilizado y por tanto puede ser vinculado a un proyecto y serle asignado un subsidio familiar de vivienda.

**3.6 CALIFICACIÓN:** es el proceso que pretende cuantificar las características sociales y financieras que determinan la preselección posterior.

**3.7 CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO:** es el capital máximo por el que una persona se puede endeudar sin poner en peligro su integridad financiera. Se estima el límite de capacidad de endeudamiento a aquel monto cuya cuota periódica de pago corresponde a un rango entre un 25% y 35% de los ingresos netos mensuales.

**3.8 CESANTIAS:** son una prestación social a la que tiene derecho todo trabajador que posee un vínculo laboral, representado en un salario



 MUNICIPIO LA CEJA DEL TAMBO	<b>GUÍA VIVIENDA</b>	Código: O-DS-017
		Versión: 01
		Fecha Aprob.:16/05/2023
		Página 3 de 17

promedio anual. El usuario las utiliza como recursos propios para completar su cierre financiero.

- 3.9 CIERRE FINANCIERO:** es el proceso de análisis que proyecta las fuentes de financiación de las familias para alcanzar el valor de la solución de vivienda a la que pretende acceder. Por tanto corresponde a la suma de recursos que se gestionan, a nivel de subsidios, más los ahorros propios y los créditos.
- 3.10 CONDICIÓN ESPECIAL:** característica de alguna persona del grupo familiar que implica una limitación para el acceso a los programas ofertados y que permite obtener un puntaje adicional en el proceso de calificación.
- 3.11 CONTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO:** programa concebido para otorgar un subsidio familiar de vivienda a familias que cuenten con un terreno propio o terraza debidamente legalizados y en los que, de acuerdo al ordenamiento territorial, pueda construirse.
- 3.12 DAMNIFICADO:** persona o grupo familiar que ha sufrido un daño que afecta su vivienda o sus posibilidades de alcanzar un cierre financiero, en especial cuando es consecuencia de una desgracia colectiva.
- 3.13 DESEMBOLSO:** proceso de entrega al constructor de los recursos que conforman el cierre financiero de las familias, provenientes de alguna de las entidades participantes del proceso, como las entidades territoriales, las cajas de compensación familiar o las entidades financieras.
- 3.14 DESISTIMIENTO:** decisión que toma el grupo familiar de no continuar en un proceso en la subsecretaría de vivienda.
- 3.15 DISCAPACITADO:** persona que padece una disminución física, sensorial o psíquica que la incapacita total o parcialmente para el trabajo o para otras tareas ordinarias de la vida. Esta condición permite que el grupo familiar sea priorizado para la solución de vivienda en los pisos bajos en cada proyecto cuando la discapacidad está relacionada con la movilidad.
- 3.16 ELEGIBILIDAD:** documento que, previa realización del proceso de viabilización de proyectos, certifica que un proyecto de construcción de viviendas determinado cumple con los requisitos para ser subsidiable.
- 3.17 ESCRITURACIÓN:** es el proceso mediante el cual se elabora un documento que contiene la voluntad de una o varias personas, emitidas ante el notario, para hacer un determinado contrato, en este caso la legalización de la compra de la vivienda.





**3.18 GRUPO FAMILIAR:** corresponde al grupo de personas con algún grado de consanguinidad hasta el tercero, segundo de afinidad y primero civil que habitarían la vivienda en caso de resultar beneficiarias de vivienda nueva, o que habitan la vivienda en caso de inscribirse a mejoramiento de vivienda.

**3.19 INHABILIDAD:** condición de incumplimiento de un requisito.

**3.20 INSCRIPCIÓN:** es el proceso ordenado en donde se recolecta la información de los grupos familiares en condición de necesidad habitacional.

**3.21 JEFE DE HOGAR:** corresponde a la persona del grupo familiar que lo representará en todas las etapas del proceso, aporta más económicamente, tiene mayor influencia en la toma de decisiones financieras y vive en el hogar.

**3.22 MEJORAMIENTO DE VIVIENDA:** programa concebido para otorgar un subsidio para mejorar las condiciones locativas de una vivienda que tenga problemáticas relacionadas con la estabilidad estructural, el saneamiento básico o el hacinamiento, por ende el mejoramiento de vivienda no se dirige inicialmente a solucionar problemáticas de acabados existentes.

**3.23 MENOR DE EDAD:** persona menor de 18 años. Se discriminan 3 grupos etarios:

- Primera infancia, hasta los 5 años de edad.
- Infancia, entre 6 y 12 años de edad.
- Adolescencia, entre los 12 y 18 años de edad.


**3.24 PERSONA CABEZA DE HOGAR:** aquella persona que es exclusivamente la responsable de la manutención, o dicho de otra manera, la única persona con ingresos dentro de su grupo familiar.

**3.25 PRESELECCIONADO:** es aquel inscrito que ocupa un puesto dentro de la calificación el cual le permite ser analizado detalladamente para validar si es sujeto de subsidio.

**3.26 RESOLUCIÓN DE ASIGNACIÓN:** acto administrativo mediante el cual se asigna los subsidios familiares de vivienda.

**3.27 RECURSOS PROPIOS:** suma de dinero que familia tiene disponible para iniciar el proceso de acceso a vivienda subsidiada, incluye el dinero proveniente de cuentas de ahorro convencionales, CDTs, inversiones,



 MUNICIPIO LA CEJA DEL TAMBO	<b>GUÍA VIVIENDA</b>	Código: O-DS-017
		Versión: 01
		Fecha Aprob.: 16/05/2023
		Página 5 de 17

alcancias entre otros. Dichas sumas, dentro del proceso de evaluación, deben demostrarse mediante un documento válido.

**3.28 RENUNCIA:** decisión del grupo familiar de no hacer uso de un derecho adquirido mediante una resolución de asignación.

**3.29 SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (SMMLV):** cantidad mínima de dinero que devenga un trabajador cada mes y que se establece legalmente de manera anual.

**3.30 SISBEN:** es el Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales que, a través de un puntaje, clasifica a la población de acuerdo con sus condiciones socioeconómicas, así mismo configura un sistema de información con datos particulares del Municipio y sirve como validación y verificación de condiciones específicas de las personas.


**3.31 SOLUCIÓN DE VIVIENDA:** infraestructura de habitación construida, generalmente de tipo apartamento, que puede albergar, en marco del cumplimiento de especificaciones técnicas y de habitabilidad, grupos familiares que participan de los procesos de la Subsecretaría.

**3.32 VIABILIZACIÓN DE PROYECTOS:** proceso de evaluación técnica, financiera y legal que permite conceptuar respecto a las características de un proyecto (Urbanización) y determinar si cumple con los requisitos de idoneidad técnica, costo y parámetros jurídicos en marco de los principios de integralidad y sostenibilidad, y, en caso de ser positivo el concepto, las familias beneficiarias específicas de dicho proyecto son susceptibles de recibir subsidios municipales para aplicarlos allí.

**3.33 VÍCTIMAS:** aquellas personas que individual o colectivamente hayan sufrido un daño por hechos ocurridos a partir del 1º de enero de 1985, como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, ocurridas con ocasión del conflicto armado interno. Para efectos de la participación en los procesos de la Subsecretaría de Vivienda las personas deben estar incluidas en los registros oficiales del estado colombiano.

**3.34 VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP):** es aquella Vivienda de Interés Social cuyo valor no supera los 70 SMLMV, que puede ser subsidiada por el estado.



 MUNICIPIO LA CEJA DEL TAMBO	<b>GUÍA VIVIENDA</b>	Código: O-DS-017
		Versión: 01
		Fecha Aprob.: 16/05/2023
		Página 6 de 17

**3.35 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS):** es aquella vivienda cuyo costo no supera un valor de 135 SMLMV y que por tanto puede ser subsidiada por el estado.

#### 4. SUBSIDIO VIVIENDA NUEVA

Se definen las directrices y requisitos para la asignación de los subsidios vivienda que otorga la Administración Municipal de La Ceja del Tambo y se da inicio a los procesos en el marco de las metas definidas en el Plan de Desarrollo Municipal.

**4.1 Definición de requisitos:** los hogares postulantes para el Subsidio Municipal de Vivienda Nueva, deberán cumplir con los siguientes requisitos

4.1.1 Que los ingresos del grupo familiar no superen los cuatro (4) SMLLV.

4.1.2 Poseer un grupo familiar conformado, de una o más personas.


4.1.3 Que el hogar este registrado en las bases de datos del SISBEN del Municipio de la Ceja del Tambo – Ant.

4.1.4 Que ninguno de los integrantes del hogar sea propietario o cuente con un derecho de bienes inmuebles en el territorio nacional.

4.1.5 Que ninguno de los integrantes del hogar, en calidad de beneficiarios, hayan recibido subsidios familiares de vivienda, o quienes siendo favorecidos con la asignación no hubieren presentado antes del vencimiento del subsidio su renuncia a la utilización. Lo anterior cubre los subsidios otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda; el Instituto Nacional de Vivienda y Reforma Urbana, INURBE; La Caja Agraria; el Banco Agrario; FOCAFE y las Cajas de Compensación Familiar, en los términos de la Ley 3a de 1991, Ley 49 de 1990 y normas reglamentarias y por el FOREC, de acuerdo con el decreto –ley 350 de 1999 y demás entidades u organismos que se establezcan en el futuro para atender calamidades naturales. El presente requisito aplica aun cuando alguna de las entidades mencionadas se encuentre liquidada o en proceso de liquidación. Lo anterior, no se aplicará en caso de que el beneficiario hubiere restituido el subsidio a la respectiva entidad otorgante.

4.1.6 Ser residentes en el municipio de la Ceja.



 MUNICIPIO LA CEJA DEL TAMBO	<b>GUÍA VIVIENDA</b>	Código: O-DS-017
		Versión: 01
		Fecha Aprob.: 16/05/2023
		Página 7 de 17

4.1.7 El grupo familiar debe estar dispuesto a cofinanciar el proyecto y acreditar la capacidad de completar el cierre financiero para la adquisición de la vivienda. Para estos efectos se podrá tener en cuenta los subsidios de cajas de compensación familiar, FONVIVIENDA o cualquier otra entidad pública o privada; cesantías; ahorros programados; así como cualquier otro recurso que la familia pueda destinar para la adquisición de la vivienda y que sea avalado por el municipio, constructor o agente inmobiliario desarrollador del proyecto y la entidad financiera correspondiente, cuando sea el caso. Cuando con los recursos propios no se complete el cierre financiero, se deberá acreditar la capacidad de endeudamiento equivalente al resto del valor del inmueble, acreditada por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia financiera de Colombia.

4.1.8 Realizar inscripción en la subsecretaría de Vivienda; se realiza a través del link [bit.ly/2Uol20j](https://bit.ly/2Uol20j) , formulario virtual publicado en la página oficial del Municipio de La Ceja.

4.1.9 Cualquier otro requisito, avalado legalmente, que se defina por parte del Municipio según las circunstancias específicas del momento o el proyecto.

**4.2 Socialización y divulgación:** cada proceso que defina realizar la Administración Municipal, relacionado con los requisitos, etapas y pormenores que deben surtir los usuarios para el acceso a alguna tipología de subsidio de vivienda deberán socializarse mediante los mecanismos que disponga la Subsecretaría de Vivienda, usando los medios de comunicación, redes sociales, atención al público, reuniones amplias y/o contactos particulares con empresas o grupos organizados que puedan coadyuvar en los procesos. Así mismo deberá entenderse el proceso de socialización como un mecanismo para dar a conocer de manera genérica la forma en que las familias deben abordar el proceso de acceso a vivienda subsidiada, teniendo así implicaciones en el largo plazo y convirtiéndose en un instrumento pedagógico que persuada y enseñe respecto a componentes sociales, financieros y administrativos que deben abordarse desde el punto de vista de las familias.

**4.3 Inscripciones:** la Subsecretaría definirá la metodología de inscripción en cada vigencia, con los parámetros, preguntas y tiempos específicos que deberán ser acatados por los usuarios que deseen participar de los procesos. El hogar interesado en postularse al subsidio, deberá inscribirse





MUNICIPIO LA CEJA DEL TAMBO

## GUÍA VIVIENDA

Código: O-DS-017

Versión: 01

Fecha Aprob.: 16/05/2023

Página 8 de 17

en la Subsecretaría de Vivienda del Municipio, en las jornadas que se programen para tal fin. La inscripción se realiza a través del formulario virtual propuesto, publicado en la página oficial del Municipio de La Ceja, consta de un cuestionario con preguntas que permiten caracterizar socio económicamente el grupo familiar que pretende participar de los procesos liderados por el Municipio de La Ceja del Tambo, se incluyen los datos generales del jefe de hogar, la existencia de condiciones especiales de vulnerabilidad dentro de los miembros del grupo familiar, así como la existencia de subsidios, recursos, capacidades de endeudamiento y en general la información que permita conocer las posibilidades de alcanzar el cierre financiero respectivo.

**4.4 Conformación base de datos:** luego de agotar el tiempo definido para los procesos de inscripción, la Subsecretaría de Vivienda realiza el análisis, revisión y depuración necesaria para conformar el listado definitivo de grupos familiares en condición de necesidad habitacional.


**4.5 Actualización de datos:** los grupos familiares podrán solicitar actualización de información si llegare a presentarse algún cambio respecto a los datos que diligenciaron en el proceso de inscripción, para esto la Subsecretaría definirá las metodologías específicas.

**4.6 Calificación de los hogares:** la Subsecretaría de Vivienda deberá definir la metodología de calificación objetiva mediante las fórmulas matemáticas específicas de ponderación que permitan parametrizar las características sociales y financieras de los grupos familiares. Posteriormente a los grupos familiares integrantes de la base de datos se les aplicará dicha parametrización para obtener un puntaje y se listarán en forma descendente de acuerdo a este conformando el listado de calificación.

**4.7 Viabilización y elegibilidad de proyectos:** de manera simultánea o anterior, la Subsecretaría realizará los procesos de evaluación y viabilización técnica y financiera de proyectos específicos de construcción de vivienda y dará los respectivos conceptos de elegibilidad que apliquen, esto, sumado a disponibilidad y programación de recursos, permitirá conocer la cantidad de soluciones de vivienda que apoyará el Municipio.

**4.8 Preselección de grupos familiares:** una vez realizada la calificación a los grupos familiares inscritos y surtidos por proceso de viabilización y elegibilidad de proyectos la Subsecretaría de Vivienda preseleccionará una cantidad de grupos familiares, que ocupen los primeros puestos del listado de calificación, en una cantidad equivalente al número de soluciones de vivienda que conforman los proyectos elegibles en dicho momento. Los grupos familiares inscritos que no alcanzaren a quedar incorporados en el



 MUNICIPIO LA CEJA DEL TAMBO	<b>GUÍA VIVIENDA</b>	Código: O-DS-017
		Versión: 01
		Fecha Aprob.: 16/05/2023
		Página 9 de 17

listado resultante continuarán haciendo parte del proceso y, en orden consecutivo de puntaje, podrán reemplazar a grupos familiares preseleccionados que no cumplen con algún requisito.

**4.9 Permanencia de la calificación:** los hogares preseleccionados continuarán las etapas subsiguientes del proceso y, en todo caso, deberán acreditar las mismas condiciones, incluso, hasta el momento mismo de la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa correspondiente.

**4.10 Acreditación de requisitos y condiciones:** los usuarios que hagan parte de la lista de preseleccionados, deberán, sin perjuicio de la obligación de presentar documentos adicionales en etapas posteriores, o que se le requieran otros complementarios, entregar en el momento requerido por la Subsecretaría de Vivienda los documentos que se requieren para verificar la veracidad de la información suministrada en el momento de la inscripción. Se citará a cada uno de los preseleccionados para que entreguen la documentación que certifique cada uno de los datos que entregó en el proceso de inscripción, pues estos predeterminaron la calificación. Formato F-DS-039 "*Lista de Chequeo Subsidio de Vivienda*", Formato F-DS-026 "*Declaración Juramentada Sobre Condición Socioeconómica y familiar*".

**4.11 Verificación de la información:** la Subsecretaría de Vivienda del Municipio verificará la información suministrada por los postulantes. La Subsecretaría de Vivienda del Municipio tendrá la facultad de revisar en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada por el postulante. Si antes de la asignación o de la transferencia de la propiedad de la vivienda al hogar, se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los datos suministrados en el formulario de solicitud del subsidio y/o en los documentos que lo acompañan, o en las condiciones o requisitos de la postulación, y/o asignación, se eliminarán las postulaciones presentadas y/o las asignaciones efectuadas. Para efectos de lo establecido en el párrafo anterior, la Subsecretaría de Vivienda del Municipio podrá, entre otras gestiones, realizar visitas domiciliarias aleatorias y/o selectivas, en cualquier momento del proceso, para constatar que la información suministrada por los inscritos sea veraz, y que se cumpla con los requisitos establecidos. De igual forma, verificará en bases de datos nacionales la existencia de propiedades en alguna parte del territorio nacional, así como la entrega anterior de subsidios de vivienda a algún miembro del grupo familiar. De ser necesario requerirá al jefe de hogar algún documento aclaratorio o complementario necesario. Si después de girado el subsidio familiar de vivienda o transferida la propiedad de la unidad inmobiliaria subsidiada, se comprueba que existió imprecisión en los datos suministrados en el formulario de postulación y/o





en los documentos que lo acompañan, en las condiciones o requisitos de la postulación, y/o asignación, o en los documentos presentados en el proceso, o que la información suministrada para la postulación no corresponde a la verdad, el monto del subsidio entregado deberá ser restituido por el hogar beneficiario al Municipio. El valor a restituir será el monto del subsidio asignado, indexado con el Índice de Precios al Consumidor -IPC, desde la fecha del desembolso, más los intereses corrientes causados desde esa misma fecha.

Adicional a lo expresado, y sin perjuicio de las demás sanciones a que haya lugar, la imprecisión en la información que se detectare en cualquier etapa del proceso sin causa objetiva alguna, así como la comprobación de que la información suministrada para la postulación al subsidio familiar de vivienda, no corresponde a la verdad, generará la imposibilidad para solicitar de nuevo el subsidio por parte del postulante durante un término de diez (10) años, de conformidad con lo estipulado en el artículo 30 de la Ley 3ª de 1991.


**4.12 Resultado de la verificación de la información:** realizada la verificación de la información, se enlistarán las postulaciones no aceptables y se deberá informar a los usuarios para que puedan, en los términos legales, presentar reclamaciones que deberán ser escritas, en el caso que las estimen pertinentes y determinar de forma definitiva su condición.

**4.13 Sorteo de Apartamentos:** una vez se tengan elegidos los beneficiarios y conocidas las características de las soluciones de vivienda en los proyectos urbanísticos, se realiza una jornada en la que mediante una metodología definida se hace el sorteo de ubicación de los apartamentos para conocer cuál va dirigido a cada familia, se tiene en cuenta para la asignación las condiciones especiales de vulnerabilidad cuyas familias requieren ubicación según las características específicas.

**4.14 Asignación del Subsidio:** el acto de *Inscripción o Postulación*, y la calificación y/o estatus de *Hogares Preseleccionados*, No conceden por sí solos el derecho para la asignación del subsidio familiar de vivienda. La asignación del Subsidio Familiar de Vivienda se efectúa con la Resolución Individual o grupal expedida por el Alcalde Municipal en el formato F-PD-016 "Resolución" la cual deberá ser expedida y notificada, en el formato F-DP-019 "Notificación de actos administrativos", antes de la suscripción de la escritura pública de transferencia del dominio de la unidad inmobiliaria.

**4.15 Elegibilidad de la Solución de Vivienda.** para efectos de la Elegibilidad de las Soluciones de Vivienda hacia las cuales se dirigen los recursos del subsidio, el Municipio, a través de la Subsecretaría de Vivienda y en



 MUNICIPIO LA CEJA DEL TAMBO	<b>GUÍA VIVIENDA</b>	Código: O-DS-017
		Versión: 01
		Fecha Aprob.:16/05/2023
		Página 11 de 17

coordinación y apoyo de la Secretaría de Infraestructura, Ambiente y Hábitat, realizará los análisis técnicos y financieros de conformidad con lo establecido en las normas vigentes que rigen la materia, con la finalidad de verificar y certificar, antes del giro de los recursos, que las soluciones de vivienda cumplan con los requisitos, parámetros y condiciones técnicas y financieras correspondientes. Durante el desarrollo del proyecto inmobiliario, dicha dependencia también hará el seguimiento y control correspondiente, especialmente cuando se pretenda aplicar el giro anticipado de recursos, sin perjuicio de la competencia de otras entidades y dependencias públicas, así como sin perjuicio de la interventoría y/o supervisión de los proyectos inmobiliarios cuando según las normas que rigen la materia corresponda. La elegibilidad se entiende emitida con la expedición del respectivo certificado.

#### **4.16 Giro de los recursos. P**

4.17 ara los efectos del giro de los recursos, se aplicará lo establecido en el artículo 16 y siguientes del Acuerdo Municipal 027 de 2017, y subsidiariamente a lo establecido en el artículo 2.1.1.1.5.1.1. y siguientes del Decreto 1077 de 2015, así como en las demás normas concordantes y complementarias vigentes que rigen la materia, en lo que fuere necesario y aplicable a los subsidios de que trata el Decreto 033 del 20 de febrero de 2018. El proceso de viabilización y elegibilidad de los proyectos, así como las figuras jurídicas del vínculo jurídico con los constructores de los proyectos de vivienda, determinarán los montos y periodicidad del giro de los recursos, estos se harán directamente al constructor, desarrollador o fiducia dependiendo de la figura de cada uno.

#### **4.18 Acompañamiento social a las familias beneficiarias del subsidio**

**Municipal:** se realiza constantemente la atención personalizada a las familias que requieren asesoría en cuanto a cierres financieros y acompañamiento social en los procesos antes, durante y después de la asignación del subsidio, esto es, trámites previos a la escrituración, elección y sorteo de los apartamentos, además de asesoría en situaciones presentadas particulares, las cuales implican dificultades y no cumplimiento de requisitos en el proceso de consecución del subsidio. La atención personalizada a usuarios se realiza acorde a la necesidad presentada por cada proyecto y se incrementa a medida que el proceso de asignación de subsidios fue adelantándose.

Se llevan a cabo talleres con las familias beneficiarias de subsidios, los cuales tienen por objetivo prepararlos para el nuevo hábitat, en temas relacionados con normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal, algunos aspectos de convivencia, entre otros, así como la socialización y entrega del manual de convivencia a las familias.





**4.19 Escrituración:** La Subsecretaría de Vivienda acompañará el proceso de escrituración y todas aquellas etapas que se deben surtir para garantizar la posesión y dominio jurídico de los beneficiarios sobre su respectiva solución de vivienda, para tal efecto se coordinará con los encargados de la ejecución del proyecto, según la figura definida, para conocer los respectivos cronogramas y condiciones y así socializarlos a los beneficiarios.

**4.20 Entrega:** Una vez se agoten los procesos técnicos que se reflejen en una edificación terminada, habitable y con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica se programarán jornadas de entrega a los usuarios, así como revisión a las condiciones del cierre financiero de cada familia para implementar los mecanismo o acciones que se requieran para garantizar el cumplimiento del cierre financiero y el real desembolso de los créditos y subsidios nacionales al constructor o desarrollador.

## **5. SUBSIDIO MEJORAMIENTO DE VIVIENDA**

### **5.1 NECESIDADES BÁSICAS DE LA VIVIENDA:**

El objetivo del programa es regenerar las condiciones físicas de las viviendas que tengan carencias básicas tales como:

#### **5.1.1 Problemas estructurales:**

- 5.1.1.1 Ausencia o materiales inapropiados o provisionales, mal estado de muros, cubiertas, cimientos y pisos.
- 5.1.1.2 Deficiencia en la estructura principal o ausencia de la misma.
- 5.1.1.3 Cualquier condición técnica que pueda generar detrimento de la estructura.

#### **5.1.2 Saneamiento Básico:**


- 5.1.2.1 Carencia o construcción parcial o en materiales provisionales de baño y/o cocina.
- 5.1.2.2 Inexistencia o mal estado de acometidas domiciliarias o redes internas de acueducto, aguas residuales, aguas lluvias y energía.
- 5.1.2.3 Ausencia, presencia de materiales inapropiados o mal estado de pisos.

#### **5.1.3 Hacinamiento**

- 5.1.3.1 Hacinamiento crítico (cuando habitan más de tres personas por habitación), en este caso la vivienda debe contar con el espacio para realizar la eventual ampliación.





 MUNICIPIO LA CEJA DEL TAMBO	<b>GUÍA VIVIENDA</b>	Código: O-DS-017
		Versión: 01
		Fecha Aprob.: 16/05/2023
		Página 13 de 17

## 5.2 TIPOLOGÍAS DE ABORDAJES ADMINISTRATIVOS


**5.2.1 Mejoramiento de Vivienda en proceso ordinario:** Encaminado a impactar alguna de las tres problemáticas mencionadas mediante ejecución de proyectos previa selección de beneficiarios mediante algún criterio objetivo, generalmente este tipo de proyectos cuenta con la cofinanciación de otras entidades.

**5.2.2 Mejoramiento de Vivienda en atención de emergencias:** Encaminado a solucionar problemáticas, principalmente estructurales o en algunas ocasiones de saneamiento básico, que generen un detrimento técnico tal que ponga en riesgo la integridad de habitantes o transeúntes, en este caso la Subsecretaría podrá subsidiar mediante la entrega de materiales, debiendo la familia aportar la mano de obra. El Comité Municipal de Gestión del Riesgo – COMGER deberá conceptuar respecto a la situación técnica. En cada vigencia la Administración municipal determinará el monto de recursos destinados a la atención de emergencias.

**5.3 REQUISITOS:** los hogares postulantes para el subsidio Municipal de mejoramiento deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- 5.3.1 El hogar postulante deberá ser propietario y habitar la vivienda para la cual solicita el mejoramiento.
- 5.3.2 El hogar postulante no puede poseer más de un bien, por lo tanto, no puede estar registrado con más de una propiedad o derecho.
- 5.3.3 El hogar postulante debe estar habitando la vivienda por un periodo mínimo de cinco años.
- 5.3.4 El solicitante debe poseer un grupo familiar conformado, de dos o más personas.
- 5.3.5 El grupo familiar no podrá haber sido beneficiario del programa en los últimos cinco (5) años, excepto casos de fuerza mayor o fortuita que serán analizados para conceptuar.
- 5.3.6 La vivienda debe estar ubicada dentro de la jurisdicción del Municipio de La Ceja del Tambo.
- 5.3.7 La vivienda no puede estar ubicada en zonas de alto riesgo, zonas de retiro a quebradas o zonas que representen algún tipo de ilegalidad.
- 5.3.8 Los ingresos del hogar no podrán superar cuatro (4) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.
- 5.3.9 El hogar postulante deberá realizar los aportes que sean necesarios de acuerdo con las características del programa que se está adelantando, ya sea, en materiales, mano de obra, transporte de materiales y/o los otros aportes que pudieran requerirse.



 MUNICIPIO LA CEJA DEL TAMBO	<b>GUÍA VIVIENDA</b>	Código: O-DS-017
		Versión: 01
		Fecha Aprob.: 16/05/2023
		Página 14 de 17

5.3.10 Estar a paz y salvo con el Municipio.


#### 5.4 DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ANEXAR A LA INSCRIPCION:

- 5.4.1 Fotocopia de los documentos de identidad de los que integren el grupo familiar (para mayores de edad, fotocopia de la Cédula de Ciudadanía, para menores de edad fotocopia del Registro Civil de Nacimiento o tarjeta de identidad) legible.
- 5.4.2 Fotocopia de la escritura del inmueble objeto de la solicitud.
- 5.4.3 Fotocopia del último recibo cancelado del Impuesto Predial.
- 5.4.4 Certificado de libertad y tradición, expedido con vigencia máxima de treinta (30) días.
- 5.4.5 Ficha del SISBEN.
- 5.4.6 Certificados de ingresos o cartas laborales de las personas que apliquen del grupo familiar

#### 5.5 PROCEDIMIENTO:

- 5.5.1 **Inscripción:** todas las familias en condición de necesidad de mejoramiento habitacional, proceso ordinario, que pretendan ser beneficiarias de subsidios municipales, deben realizar la inscripción en el lugar y horario que la Subsecretaría de vivienda determine para tal fin, así mismo la dependencia determinará la información requerida para la inscripción, debiendo esta permitir una caracterización objetiva de la condición socio económico de la familia. Se diligencia el formato virtual de Inscripción Subsecretaria de Vivienda o su equivalente.
- 5.5.2 **Actualización de datos:** así mismo, dentro de periodos que determine la Subsecretaría de Vivienda, se deberá generar la posibilidad de que las familias actualicen, corrijan o complementen los datos entregados en el momento de la inscripción.
- 5.5.3 **Visita de diagnóstico:** quienes se inscriban para ser beneficiarios de proyectos de Mejoramiento de Vivienda recibirán una visita técnico-social domiciliaria de un funcionario idóneo autorizado por la Subsecretaría de Vivienda quién diligenciara el formato. F-DS-016 Visita de Mejoramiento de Vivienda.  
Quienes hayan sufrido una emergencia estructural o sanitaria y pretendan ser beneficiarios de subsidio para la atención de dichas eventualidades, podrán realizar inscripciones extraordinarias siempre y cuando el Comité Municipal para la gestión del riesgo de desastres – COMGER, certifique de forma escrita la existencia de la emergencia.



 MUNICIPIO LA CEJA DEL TAMBO	<b>GUÍA VIVIENDA</b>	Código: O-DS-017
		Versión: 01
		Fecha Aprob.: 16/05/2023
		Página 15 de 17

Si bien se disponen unos parámetros para el desarrollo del proceso convencional de inscripción, se podrá evaluar situaciones extemporáneas particulares para ejecutar nuevos procesos, siempre y cuando estas estén justificadas debidamente por una situación exógena o especial.

**5.5.4 Gestión de recursos y viabilización de proyectos:** continuamente la Subsecretaría de vivienda adelanta gestiones, con diferentes entidades, para la consecución de recursos que permitan solventar procesos de mejoramiento de vivienda, esto a la par con las definiciones propias de destinación de recursos municipales que completan los montos disponibles para ejecutar. Cada proyecto tendrá unas especificaciones y características que permitirán definir los beneficiarios partiendo inicialmente de la base de datos del proceso de inscripción. Dentro de los actores cofinanciadores principales se tiene a la Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA, Cajas de Compensación Familiar, Fundaciones, Ministerio de Vivienda y las propias familias.


**5.5.5 Asignación del *Subsidio Familiar de Vivienda*:** el acto de Inscripción y la realización de la visita de diagnóstico técnico y social no conceden por sí solos el derecho para la asignación del subsidio familiar de vivienda para mejoramiento. La asignación se efectúa con la Resolución Individual o grupal expedida por el Alcalde Municipal en el formato F-PD-016 “Resolución” la cual deberá ser expedida y notificada, en el formato F-DP-019 “Notificación de actos administrativos”, antes de la suscripción de la escritura pública de transferencia del dominio de la unidad inmobiliaria.

**5.5.6 Ejecución Ordinaria:** una vez viabilizado un proyecto y asignado un subsidio para mejoramiento de vivienda ordinario deberá, en conjunto con la Secretaría de Infraestructura, Ambiente y Hábitat definirse el modo de ejecución y adelantar el respectivo proceso contractual que aplique, así como la ejecución de la interventoría.

Posteriormente, cuando la intervención se define “a todo costo” se realiza la ejecución material de los trabajos en las viviendas, contando con la supervisión, control y seguimiento de la Subsecretaría de Vivienda con el fin de corroborar que se cumplan con los objetivos técnicos trazados desde la evaluación del caso y la definición del presupuesto, así como la validación o aprobación de cambios que sea necesario realizar con la debida justificación.

En caso de que el mejoramiento incluya aporte en materiales de parte del Municipio se deberán entregar usando el formato F-DS-014 “Constancia de recibo de material”.



 MUNICIPIO LA CEJA DEL TAMBO	<b>GUÍA VIVIENDA</b>	Código: O-DS-017
		Versión: 01
		Fecha Aprob.: 16/05/2023
		Página 16 de 17

El subsidio también podrá corresponder a supervisión y asesoría técnica, diseños, consultorías o similar.

En todos los casos, la finalización del proceso corresponderá al diligenciamiento del formato F-DS-015 "Recibo a satisfacción de Mejoras".

- 5.5.7 Ejecución para atención de emergencias:** el proceso de apoyo para la atención de emergencias se concibe inicialmente para la entrega de subsidio en especie mediante el aporte de materiales, solicitando al grupo familiar el aporte de la mano de obra. Luego de realizada la visita de diagnóstico y certificar la real existencia de una emergencia técnica se hace acercamiento con la familia, previo análisis técnico se cuantifican los materiales necesarios para efectuar la reparación y se plantea la forma del aporte, se usa formato F-AA-014 "Acta de Reuniones", en la reunión se define cronograma y compromisos, posteriormente se entregan los materiales usando el formato F-DS-014 "Constancia de recibo de material" y se realiza seguimiento técnico detallado al proceso constructivo, posteriormente la finalización del proceso corresponderá al diligenciamiento del formato F-DS-015 "Recibo a satisfacción de mejoras".

## 6. DOCUMENTOS DE REFERENCIA

- F- AA-002** Lista de asistencia externa
- F-DS-039** Lista de chequeo subsidio de vivienda
- F-DS-026** Declaración voluntaria sobre condición socioeconómica familiar
- F-DS-069** Autorización tratamiento de datos sensibles propuesta
- F-DS-015** Recibo a satisfacción de Mejoras".
- F-DS-014** Constancia de recibo de material".
- F-AA-014** Acta de Reuniones"
- F-DS-016** Visita de Mejoramiento de Vivienda
- F-PD-016** Resolución
- F-DP-019** Notificación de actos administrativos

**7. RESPONSABLES:** Equipo de trabajo de la Subsecretaria de Vivienda.

**8. NORMOGRAMA:** (DRIVE / ver normograma **F-PD-003**)





MUNICIPIO LA CEJA DEL TAMBO

## GUÍA VIVIENDA

Código: O-DS-017

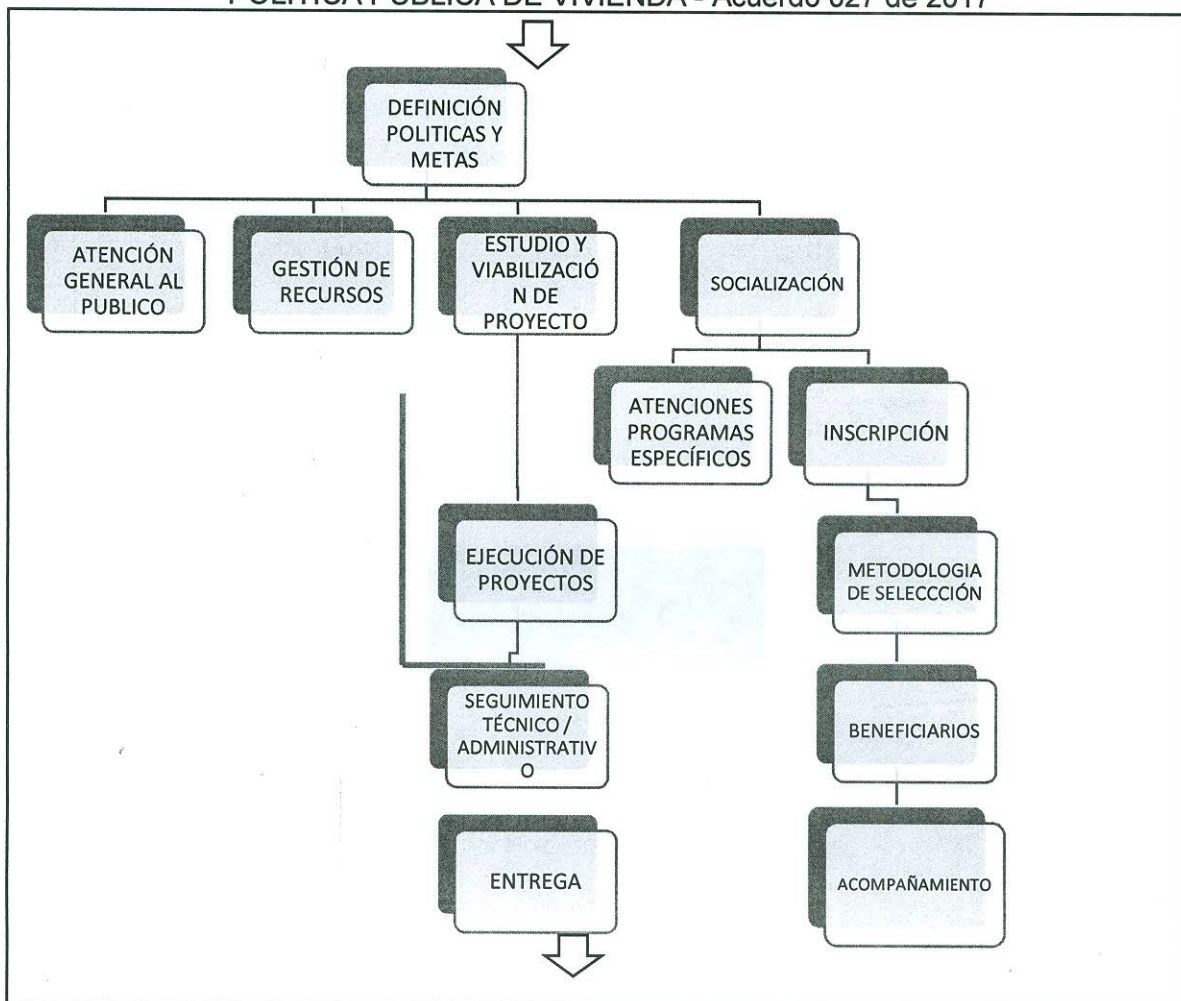
Versión: 01

Fecha Aprob.: 16/05/2023

Página 17 de 17

### RESUMEN DINÁMICA ADMINISTRATIVA SUBSECRETARÍA DE VIVIENDA

POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA - Acuerdo 027 de 2017



Beneficio familias habitantes del Municipio de La Ceja. Disminución déficits cualitativo y cuantitativo de vivienda.

No.	Versión Inicial	Identificación del Cambio	Versión Final
1	00	Se incluyen la Política Pública de Vivienda y sus registros con los nuevos documentos de registro en Complementación Alimentaria.	01
2	01	Cambio de: Objetivo y estructura en Procesos Misionales. Retiro de formatos que no se utilizan.	02

<b>Elaboró:</b> Subsecretario de Hábitat	<b>Revisó:</b> Líder Proceso Desarrollo Social	<b>Representante de La Dirección:</b>
<b>Firma:</b>	<b>Firma:</b>	<b>Firma:</b>