



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DESARROLLO SOCIAL
SERVICIOS DE VIVIENDA
SOCIAL MEJORAMIENTO DE
VIVIENDA

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

SUBSISTEMA DE CONTROL DE GESTIÓN

POLÍTICAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

Versión 1

Macroproceso: Desarrollo Social
Proceso: Servicio de Vivienda Social
Subproceso: Mejoramiento de Vivienda Social

Julio de 2009



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DESARROLLO SOCIAL
SERVICIOS DE VIVIENDA
SOCIAL MEJORAMIENTO DE
VIVIENDA

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

CONTENIDO

	pág.
1. OBJETIVO	3
2. ALCANCE	3
3. DEFINICIONES	3
4. CONTENIDO Y DESARROLLO	8
4.1 POLITICAS DE ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	8
4.1.1 DE LAS CONDICIONES	8
4.1.2 CRITERIOS GENERALES	9
4.1.3 DE LA ASIGNACIÓN.	10
5. MARCO DE REFERENCIA	11



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DESARROLLO SOCIAL
SERVICIOS DE VIVIENDA
SOCIAL MEJORAMIENTO DE
VIVIENDA

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

1. OBJETIVO

Informar detalladamente las políticas de operación que se deben cumplir en los procesos y Operaciones de mejoramiento de vivienda, cuyo carácter administrativo se enmarca en la constitución política de Colombia, al mismo tiempo, contribuir al mejoramiento de la calidad de vida al fortalecer el Proceso por el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las carencias básicas de la vivienda.

2. ALCANCE

Las políticas definidas en el presente documento aplican a la población con vivienda de tipología I y II y población vulnerable. perteneciente a un desarrollo legal o legalizado, o a una edificación, siempre y cuando su título de propiedad se encuentre inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar postulante, quienes deben habitar en la vivienda, esta modalidad de subsidio también podrá darse en los casos en el que el beneficiario este ocupando un bien fiscal que pueda ser objeto de titulación, se debe demostrar que ejerce posesión sobre el bien en forma quieta, publica y pacífica.

3. DEFINICIONES

AREA PRIVADA CONSTRUIDA. Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las Normas legales.

AREA PRIVADA LIBRE. Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las Normas legales.

CALIDAD. Grado en el que un conjunto de características inherentes cumple con los requisitos.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DESARROLLO SOCIAL
SERVICIOS DE VIVIENDA
SOCIAL MEJORAMIENTO DE
VIVIENDA

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS. De acuerdo con los puntajes Del Sisbén, que evidencien mayor nivel de pobreza, en el caso de postulantes que presenten carné o certificación municipal Del puntaje Sisbén.

DOCUMENTO. Información y su medio de soporte.

Ejemplo: Formato, especificación, procedimiento documentado, dibujo, Idografías, informe, norma. Su medio de soporte puede ser papel, magnético, óptico o electrónico, muestra patrón o una combinación de estos.

EDIFICIO. Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, con una estructura que comprende un número plural de unidades independientes y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de PH se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

EDIFICIO O CONJUNTO DE USO COMERCIAL: inmuebles destinados al desarrollo de actividades mercantiles.

EDIFICIO O CONJUNTO DE USO MIXTO: aquellos con diversas destinaciones: vivienda, comercio, industria u oficinas.

EDIFICIO O CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL. Inmuebles destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

EXPENSAS COMUNES DIFERENTES DE LAS NECESARIAS. Tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Erogaciones causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto, es decir, para mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados.

INFORMACIÓN. Puede existir en muchas formas. Puede estar impresa o escrita en papel, almacenada electrónicamente, transmitida por correo o utilizando medios electrónicos, presentada en imágenes, o expuesta en una conversación. Cualquiera sea la forma que adquiere la información, o los

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor Alcalde.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DESARROLLO SOCIAL
SERVICIOS DE VIVIENDA
SOCIAL MEJORAMIENTO DE
VIVIENDA

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

medios por los cuales se distribuye o almacena, siempre debe ser protegida en forma adecuada.

MECI. Modelo Estándar de Control Interno para el Estado Colombiano 1000:2005 proporciona la estructura básica para evaluar la estrategia, la gestión y los propios mecanismos de evaluación del proceso administrativo, y aunque promueve una estructura uniforme, se adapta a las necesidades específicas de cada entidad, a sus objetivos, estructura, tamaño, procesos y servicios que suministran.

MODELO OPERATIVO POR PROCESOS. Metodología que permite gestionar la entidad como un todo, definir las actividades que generan valor, trabajar en equipo e identificar los recursos necesarios para su realización, orientando la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali hacia una organización por procesos, los cuales en su interacción, interdependencia y relación causa-efecto garantizan una ejecución eficiente, y el cumplimiento de sus objetivos.

MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN. Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

PARTE INTERESADA. Organización, persona o grupo que tenga un interés en el desempeño de una entidad. Ejemplo: Beneficiarios, servidores públicos y/o particulares que ejercen funciones públicas de una entidad, proveedores, sindicatos, entidades de control, veedurías ciudadanas o la sociedad en general.

POLÍTICA. Son instrucciones mandatorias que indican la intención de la Administración Central respecto a la operación de la organización.

PROCEDIMIENTO. Forma establecida para llevar a cabo una actividad o un proceso, en la cual se debe definir quién hace qué, dónde, cuándo, porqué y cómo.

PROCESO. Conjunto de actividades relacionadas mutuamente o que interactúan para generar valor y las cuales transforman elementos de

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor Alcalde.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DESARROLLO SOCIAL
SERVICIOS DE VIVIENDA
SOCIAL MEJORAMIENTO DE
VIVIENDA

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

entrada en resultados. La Administración Central del Municipio de Santiago de Cali define para su Modelo Operativo por Procesos que estos se clasifican en Procesos Estratégicos, Misionales, de Apoyo, Seguimiento y Evaluación.

PRODUCTO. Resultado de un proceso o un conjunto de procesos.

PROPIETARIO DE VIVIENDA. Organización, entidad o persona que recibe un producto y/o servicio. El término cliente incluye a los destinatarios, usuarios o beneficiarios (DUB); los cuales pueden ser internos o externos a la entidad.

PROPIETARIO INICIAL. Titular Del derecho de dominio sobre UN inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de Propiedad horizontal.

PROVEEDOR. Organización o persona que proporciona un producto y/o servicio. Puede ser interno o externo.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (PH). Sistema jurídico que regula el sometimiento a PH de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

REGLAMENTO DE PH. Estatuto que regula los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de PH.

SISTEMA. Tradicionalmente un Sistema es entendido como la interrelación mutua que se establece entre los elementos que componen un todo y que conducen al logro de objetivos.

SISTEMA DE CONTROL INTERNO. Se entiende por control interno el sistema integrado por el esquema de organización y el conjunto de los planes, métodos, principios, normas, procedimientos y mecanismos de verificación y evaluación adoptados por una entidad, con el fin de procurar que todas las actividades, operaciones y actuaciones, así como la administración de la información y los recursos, se realicen de acuerdo con las normas constitucionales y legales vigentes dentro de las políticas trazadas por la dirección y en atención a las metas y objetivos previstos.

SISTEMA DE DESARROLLO ADMINISTRATIVO. Es el conjunto de políticas, estrategias, metodologías, técnicas y mecanismos de carácter administrativo

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor Alcalde.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DESARROLLO SOCIAL
SERVICIOS DE VIVIENDA
SOCIAL MEJORAMIENTO DE
VIVIENDA

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

y organizacional para la gestión y manejo de los recursos humanos, técnicos, materiales, físicos y financieros de las entidades de la Administración Pública, orientado a fortalecer la capacidad administrativa y el desempeño institucional.

SISTEMAS DE INFORMACIÓN Incluye cualquier sistema físico o aplicación de software que sea administrado por la Institución y por los cuales ella sea responsable, como computadores, redes, servidores, enrutadores y aparatos similares junto con sus aplicaciones de red o aplicaciones de escritorio como sistemas operativos, aplicaciones de Internet etc.

SISTEMAS DE GESTIÓN. Es el conjunto de actividades que, interrelacionadas y a través de acciones específicas, permiten definir e implementar los lineamientos generales y de operación de las entidades públicas. Para efectos de la Presente Norma Fundamental, se entenderá como Sistemas de Gestión los tres (3) Sistemas de la Administración Central Municipal que son: Sistema de Gestión de la Calidad, Sistema de Control Interno y Sistema de Desarrollo Administrativo.

SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD. Herramienta de gestión sistemática y transparente que permite dirigir y evaluar el desempeño de la Administración Central Municipal, en términos de calidad y satisfacción social en la prestación de los servicios. Está enmarcado en los planes estratégicos y de desarrollo.

UNIDADES HABITACIONALES. Deben ser al menos 30 ó Más unidades habitacionales nucleadas o dispersas al interior del perímetro urbano del municipio.

USUARIOS INTERNOS. Todas aquellas personas naturales que tienen algún tipo de vinculación contractual con la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali, que deban tener acceso a Recursos Informáticos.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS). Es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv).



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DESARROLLO SOCIAL
SERVICIOS DE VIVIENDA
SOCIAL MEJORAMIENTO DE
VIVIENDA

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP). Es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv) Tipo I y II.

4. CONTENIDO Y DESARROLLO

La Administración Central del Municipio de Santiago de Cali, en su PROGRAMA GENERAL CALI ES MI CASA. Hoy, con gran énfasis, la ciudadanía exige la cercanía de lo público: el espacio común, la cultura ciudadana, el abastecimiento de los servicios básicos y la protección de la naturaleza. Nuestra pequeña casa se extiende hasta los límites de la ciudad en donde aspiramos vivir como si fuera nuestro hogar. **Este Programa tiene como objetivo general** proveer al municipio de las condiciones culturales y materiales básicas para la vida digna; del espacio público para el encuentro ciudadano y el disfrute de las nuevas calidades urbanas; también convoca a amar y proteger al municipio del mismo modo como amamos y protegemos nuestro hogar, a través de proyectos que, como los de vivienda y hábitat urbano y rural, son considerados bienes sociales necesarios e insustituibles.

La Administración Central generara las condiciones que permitan el desarrollo pleno de los habitantes, mediante programas encaminados al desarrollo en el territorio y considere las condiciones urbanísticas habitacionales disponibles y la dotación de equipamientos e infraestructura de servicios públicos, con la participación de comunidades organizadas. En concordancia con la normatividad vigente.

4.1 POLITICAS DE ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA.

4.1.1 **DE LAS CONDICIONES.** La vivienda a mejorar deberá presentar al menos una de las siguientes situaciones que le permita acceder al programa de mejoramiento de vivienda.

- Deficiencias en la estructura principal, cimientos, muros o cubierta.
- Carencia o vetustez de acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.
- Carencia o vetustez de baños y/o cocina.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor Alcalde.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DESARROLLO SOCIAL
SERVICIOS DE VIVIENDA
SOCIAL MEJORAMIENTO DE
VIVIENDA

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

- Existencia de pisos en tierra o en materiales inapropiados.
- Construcción en materiales provisionales tales como latas, tela asfáltica y madera de desecho.
- Existencia de hacinamiento crítico, cuando el hogar habita en una vivienda con más de tres personas por cuarto, incluyendo sala, comedor y dormitorios.

4.1.2 CRITERIOS GENERALES. Los proyectos de vivienda deberán cumplir con los siguientes criterios generales:

- Los Proyectos de Mejoramiento de Vivienda de Interés Social deberán ser presentados por las entidades territoriales ante la entidad evaluadora, previo cumplimiento de los requisitos que establezca mediante resolución el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
- Todos los proyectos que se presenten a esta bolsa deberán contar con la elegibilidad expedida por la entidad evaluadora, conforme a lo dispuesto en la normatividad vigente en la materia.
- Los proyectos de vivienda de interés social de que trata este artículo deberán contar con aportes del ente territorial.
- Los Proyectos de Vivienda de Interés Social de que trata este artículo deben estar ubicados en municipios de categoría 1, 2 Y especial, según lo dispuesto en la Ley 617 de 2000.
- En todo caso, los proyectos de vivienda para mejoramiento deben estar conformados por al menos 50 unidades habitacionales nucleadas o dispersas con servicios públicos instalados.
- Que la totalidad de las viviendas que lo integran estén localizadas en el área urbana de municipios de un mismo Departamento.
- La entidad territorial puede presentar varios proyectos de mejoramiento en una misma convocatoria, sin que la totalidad de las soluciones de los proyectos presentados superen las 500 unidades.
- Que ninguna de las viviendas que forman parte del proyecto de mejoramiento esté ubicada en zona de riesgo no mitigable, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial. Los proyectos que involucren unidades habitacionales ubicadas en zona de riesgo mitigable deberán contener el respectivo plan de mitigación.
- Que el proyecto para subsidio de mejoramiento se encuentre ubicado en una urbanización o desarrollo legalizado.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DESARROLLO SOCIAL
SERVICIOS DE VIVIENDA
SOCIAL MEJORAMIENTO DE
VIVIENDA

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

- Los hogares postulantes beneficiarios del subsidio para mejoramiento, autorizarán el pago de éste al oferente del proyecto de conformidad con la normatividad vigente para este trámite. El subsidio podrá estar representado todo o en parte en materiales de construcción ofertados por el proveedor que seleccionó el operador del banco de materiales.
- La entidad territorial que presenta el proyecto de mejoramiento puede asumir los costos de la interventora y de las expensas, tasas o impuestos que se generen por causa de la expedición de las licencias que el proyecto requiera.
- La entidad territorial que presenta el proyecto de mejoramiento puede asumir los costos de la interventoría y de las expensas, tasas, o impuestos que se generen por causa de la expedición de las licencias que el proyecto requiera.
- El oferente del proyecto podrá destinar recursos de las entidades territoriales para realizar programas de mejoramiento de entorno.
- El proyecto podrá contar con procesos de capacitación en construcción para los hogares beneficiarios, gestionados a través del municipio con entidades idóneas para el tema, para que sean vinculados en el proyecto.

4.1.3 DE LA ASIGNACIÓN. Los subsidios sólo podrán entregarse para mejorar viviendas tipo 1 y 2.

El subsidio de mejoramiento de vivienda se otorgará en casos de deficiencias estructurales de la casa que se va a arreglar, problemas en redes de servicios públicos, construcción con materiales inapropiados o provisionales y hacinamiento.

- Los hogares que se postulan a los proyectos de /a Bolsa Única de Mejoramiento, no serán sometidos al proceso de preselección, en virtud de la correspondencia de cada proyecto entre postulantes y unidades de vivienda.
- La asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, se realizará para aquellos hogares postulantes que perteneciendo a un proyecto de Bolsa Única de Mejoramiento, cumplan con los requisitos de postulación determinados en el Decreto 975 de 2004.
- Tienen derecho al subsidio de mejoramiento de vivienda aquellas personas que vivan en pobreza extrema.
- Tienen derecho al subsidio de mejoramiento de vivienda las personas que sus condiciones de habitabilidad sean caóticas.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor Alcalde.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DESARROLLO SOCIAL
SERVICIOS DE VIVIENDA
SOCIAL MEJORAMIENTO DE
VIVIENDA

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

- Tendrán derecho al subsidio de mejoramiento de vivienda aquellas personas que tengan una propiedad la cual este en procesos de titulación además del subsidio de vivienda.
- Tiene derecho al subsidio de mejoramiento de vivienda aquellas personas cuyas propiedades no tengan procesos hipotecarios.
- Aquellos proyectos que estén contemplados en zonas de mitigación de riesgos.
- No podrán acceder al subsidio de mejoramiento de vivienda aquellas estén ubicadas en zonas no mitigables ó de lato riesgo.

5. MARCO DE REFERENCIA

- **Capítulo 2 artículo 51.** 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.
- **Decreto número 3702 de 2006** Por el cual se modifican los Decretos 975 de 2004 y 4429 de 2005 y se establecen los criterios para el desarrollo de proyectos de mejoramiento de vivienda a través de la Bolsa Única Nacional.
- **Decreto número 2190 de 2009** Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas.
- **Acuerdo 0237 de 2008** por medio del cual se adopta el plan de desarrollo 2008 – 2011 para vivir la vida dignamente.
- **Decreto 975 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.
- **Decreto 4462 de 2006** por el cual se modifica el parágrafo 2° del artículo 63 del Decreto 564 de 2006 y se adoptan disposiciones en materia del reconocimiento de la existencia de edificaciones que hagan parte de **proyectos** de mejoramiento de vivienda de interés social.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DESARROLLO SOCIAL
SERVICIOS DE VIVIENDA
SOCIAL MEJORAMIENTO DE
VIVIENDA

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

Elaborado por: Equipo Técnico de Gestión	Cargo: No Aplica	Fecha: /jul/2009	Firma
Revisado por: Réinelo Rodríguez Lemos	Cargo: Asesor Oficina de Informática y Telemática	Fecha: /jul/2009	Firma
Aprobado por: Johannio Marulanda Arbeláez	Cargo: Director Departamento Administrativo de Planeación Municipal	Fecha: /jul/2009	Firma