

## GUÍA PARA LA GESTIÓN DE RECURSOS EN EL MARCO DE LA POLÍTICA DE DE VIVIENDA DE SANTANDER

### “VIVIENDA PARA LA VIDA”

2009

## 1. PRESENTACIÓN

La GUÍA PARA LA GESTIÓN DE RECURSOS DE VIVIENDA, es el documento complementario a la *Política Integral de Vivienda de la Gobernación de Santander “Vivienda para la Vida”*. En la Guía se presentan los instrumentos de gestión habitacional y los procedimientos para el acceso a recursos de la Gobernación con destino a proyectos de vivienda.

A continuación se resumen los objetivos e instrumentos de gestión que hacen parte de la Política *“Vivienda para la Vida”*, de manera que los ciudadanos, organizaciones sociales y entidades del sector público, tengan un conocimiento más preciso de los alcances de la propuesta gubernamental y encuentren, más adelante, la utilidad de la Guía, que muestra cómo acceder tanto a los instrumentos de Gestión Habitacional como a los recursos de cofinanciación de los proyectos de vivienda que aportará la Gobernación de Santander.

### **Objetivo General de la Política “Vivienda para la Vida”**

Impulsar a través de la Política Integral de Vivienda de Santander *“VIVIENDA PARA LA VIDA”*, la disminución del déficit cuantitativo y cualitativo, a través de proyectos de construcción y mejoramiento de viviendas, que beneficien la calidad de vida de la gente y contribuyan al cumplimiento de las metas trazadas en el Plan de Desarrollo y los Objetivos de Desarrollo del Milenio.

### Objetivos Específicos

Mediante la adjudicación de subsidios directos o indirectos, complementarios o no, desarrollar los siguientes objetivos específicos:

- 1.1.1. Construcción de vivienda nueva en el sector urbano
- 1.1.2. Mejoramiento de la calidad de la vivienda mediante acciones integrales que incluyan saneamiento básico y modelos de vivienda saludables en las áreas urbanas y rurales.
- 1.1.3. Coadyuvar a la legalización de predios individuales.
- 1.1.4. Modernización institucional que sirva como instrumento para prestar un mejor servicio público y asistencia técnica a los municipios y a las organizaciones viviendistas

### ***Instrumentos de Gestión Habitacional***

La Gobernación implementará por mandato de la Política, “*instrumentos de gestión habitacional*”, que estimulen la vivienda de interés social y particularmente la vivienda de interés prioritario VIP. Los instrumentos son:

- a. Banco Virtual de Materiales de Santander - BVMS
- b. Acceso al crédito
- c. Alianzas
- d. Fortalecimiento social
- e. Observatorio de dinámicas poblacionales

## 2. ACCESO A LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN HABITACIONAL

### 2.1. IMPLEMENTACIÓN DEL BANCO VIRTUAL DE MATERIALES DE SANTANDER

El Banco Virtual de Materiales de Santander - BVMS, es un instrumento que busca:

1. Fomentar y fortalecer el sector empresarial de la cadena de la construcción a nivel Departamental, como una contribución a la sostenibilidad de la economía regional.
2. Garantizar la calidad de los materiales de construcción utilizados en la vivienda de interés Social y Prioritario.
3. Crear una dinámica de encuentro de oferta y demanda que permita a la vivienda de interés social acceder a precios diferenciales por volumen.
4. Promover la transparencia y adecuada utilización tanto de los recursos públicos como de los aportes que realizan las comunidades de bajos ingresos.
5. Incorporar nuevos materiales y tecnologías en la construcción, propiciando mejores prácticas en temas de sostenibilidad ambiental.

***El BVMS se crea y opera al interior la Gobernación, bajo las siguientes condiciones:***

- a. *Coordinador del BVMS:* La Gobernación designará una persona como responsable del Banco Virtual de Materiales de Santander. Esta persona será un funcionario público de carrera, que coordinará la parte operativa de BVMS.
- b. *Contacto electrónico.* Las comunicaciones serán a través de un correo electrónico y una página Web institucional para el BVMS.
- c. *Mesa de Coordinación del BVMS:* La Gobernación convocará a representantes de gremios de productores, comercializadores, constructores, Cajas de Compensación Familiar y representantes de organizaciones populares de vivienda para la creación de una mesa encargada de garantizar que las reglas de juego y procedimientos establecidos en el BVMS son convenientes y eficientes para todas las partes. Esta *Mesa de Coordinación de BVMS* determinará la periodicidad de sus reuniones en función de los requerimientos del proceso.

***Estructura del BVMS para la oferta y demanda de materiales de construcción:***

- a. *Mesa de Oferentes de Materiales y Servicios*: En coordinación con la Cámara de Comercio y gremios de productores, se realizarán reuniones de explicación y seguimiento del BVMS. Este espacio determinará su dinámica de encuentros en función de garantizar la eficiencia y transparencia de este instrumento.
- b. *Registro de Oferentes de Materiales y Servicios*: Con la colaboración de la Mesa de Oferentes de Materiales y Servicios se abrirá el proceso de inscripción de productores, distribuidores y comercializadores de materiales de construcción, en un formato elaborado por el BVMS y concertado con la Mesa. La posibilidad de inscripción al *Registro de Oferentes* va a ser permanente y en ningún momento estará cerrada. Se incluye en este proceso toda la cadena de la construcción, desde las materias primas hasta las ferreterías presentes en los municipios.
- c. *Mesa de Constructores y OPV*: El BVMS en sesiones de trabajo con constructores y gremios de la construcción constituirán esta mesa, en donde se requiere el enfoque de quienes demandan los materiales de construcción para la Vivienda de Interés social y prioritario. Esta mesa adelanta el proceso de seguimiento al BVMS, haciendo recomendaciones que permitan que este instrumento sea útil para que los constructores y organizaciones populares de vivienda accedan a los materiales de calidad, coordinando una adecuada red de distribución, accediendo al conocimiento de nuevos materiales y tecnologías y a precios de volumen.
- d. *Registro de Constructores y OPV*: El BVMS en coordinación con la Mesa de Constructores y OPV establecerá el proceso para la inscripción en el Registro de Constructores y OPV. Cualquier organización social que adelante construcción de vivienda de interés social urbana o rural, se entiende como una OPV para efectos de la inscripción y participación en el BVMS. La inscripción es un proceso que permanece abierto constantemente.

### **Operación del BVMS**

La Gobernación de Santander como operadora del BVMS, adelantará una labor de explicación a los diferentes actores involucrados en la cadena de la vivienda, sobre el papel que cada uno debe cumplir.

El BVMS comenzará a operar una vez se hayan creado la estructura planteada anteriormente. Su operación es la siguiente:

- Las reglas de juego para evitar el desvío de los beneficios del BVMS en vivienda de interés social y prioritario a otras obras:

La participación de los productores y comercializadores de materiales de construcción está encaminada a la oferta de sus servicios mediante mecanismos transparentes y públicos de mercado, en los cuales el productor o comercializador establece sus propios procedimientos de distribución y entrega. Un BVMS propende porque la cadena para construcción y mejoramiento de vivienda se mantenga activa, buscando que los precios sean favorables para la ejecución de los proyectos, sin que ninguno de los actores que hacen parte de la misma se vea perjudicado.

La Gobernación no exigirá a los constructores que bajen los precios de las viviendas por su participación en el BVMS. Tampoco se espera que los menores precios ofrecidos por los productores se traduzcan exclusivamente en mayores utilidades para los intermediarios o constructores. El resultado esperado es el estímulo a una mayor oferta de vivienda en la cual se pueda tener la garantía de la calidad en la producción y apropiada utilización de los materiales de construcción en el sistema constructivo.

Es claro que la Gobernación espera que en el proceso se logren ofertar mayores áreas de construcción o mayor inversión en los acabados de los espacios públicos, pero fundamentalmente se busca que más y mejores ofertas de vivienda de interés social y perioritario aparezcan en el Departamento de Santander.

- *La forma de solicitar cotizaciones de materiales de construcción:*

El primer paso es estar inscrito en el Registro de Constructores y OPV. En este Registro aparecen tanto datos del constructor como del (los) proyecto(s) que está desarrollando.

Con base en esta información el constructor hace un pedido por Internet al BVMS, de:

- cantidades de materiales siguiendo las especificaciones de información planteadas por el BVMS,
- un cronograma estimado de ejecución en los mismos términos en que se planea una obra.
- lugar exacto del proyecto

- forma de pago de los materiales.

La manera específica como se haga el pedido en cuanto a cantidad y características de lo solicitado, permite que las cotizaciones correspondan acertadamente a estos requerimientos. Este es un proceso que se va perfeccionando en el proceso de operación, por lo tanto los formatos se irán actualizando.

En cuanto a forma de pago se pueden plantear varias opciones:

- Pago total por parte del constructor en las modalidades que él propone.
- Pago por parte del BVMS cuando los recursos son públicos.
- Combinación de pago entre constructor y BVMS.

El papel del BVMS en una primera instancia es verificar la inscripción del constructor, la existencia del proyecto, ubicación exacta y que las cantidades de obra correspondan a este proyecto, sumando materiales del urbanismo a los de las viviendas. Cualquier construcción de equipamiento comunitario debe desglosarse como una construcción aparte, e igualmente será beneficiado con los servicios y precios del BVMS, siempre y cuando sea un equipamiento para el proyecto de VIP-VIS.

Es claro que cualquier inquietud en cuanto a cantidades de materiales para el proyecto se resolverá directamente entre el BVMS y el constructor solicitante de los mismos.

- *La forma de ofertar los materiales a los constructores y OPV's:*

Una vez el BVMS verifica que está correcta la información de constructor o la OPV, proyecto, cantidades y cronograma, procede a remitir el pedido a los diferentes oferente por vía Internet. Esta solicitud de cotización puede ser vista por cualquiera de las entidades oferentes o constructores con acceso al BVMS.

Los oferentes de materiales y servicios tienen 48 horas para adelantar consultas relacionadas con especificaciones de los materiales requeridos y proceder a entregar en este mismo plazo las cotizaciones vía Internet al BVMS.

Estas cotizaciones pueden referirse a unos o a todos los materiales solicitados y deben separar claramente el costo de transporte. Por lo que se debe evidenciar la diferencia entre el material puesto en su lugar de origen y en obra.

Las cotizaciones deben diferenciar, si existe tal diferencia, si el precio ofertado al MVMS es distinto al que normalmente se ofrece en mercado.

El BVMS crea un archivo sobre estas cotizaciones, hace una relación de las cotizaciones recibidas, resaltando las diferencias entre las ofertas y las diferencias de precios de mercado y para el BVMS. Posteriormente envía la totalidad de las cotizaciones recibidas al constructor u OPV que ha hecho la petición.

Las preguntas que tenga el constructor sobre las cotizaciones puede hacerlas directamente al oferente, copiando al BVMS.

- *La forma de hacer los pedidos de los materiales:*

La decisión de pedido formal la toma el constructor u OPV.

El constructor informa al BVMS cuál o cuáles de las cotizaciones ha aceptado para avanzar en su pedido. El BVMS adelanta el reporte de pedido, incorpora el costo de esta transacción y los descuentos obtenidos.

Esta información puede ser de acceso público y el BVMS presentará informes trimestrales sobre estos resultados.

- *El proceso de coordinación para la entrega de materiales:*

La coordinación para transporte y entrega de materiales se realizará directamente entre el constructor y el proveedor de los mismos.

El BVMS podrá, de manera puntual, colaborar con información sobre transportadores dadas las condiciones particulares de algunas zonas del Departamento. Esta información de transportadores locales será solicitada por el BVMS a las correspondientes alcaldías.

- *Pago por parte del constructor:*

El constructor o la OPV establecen directamente la forma de pago de los materiales de construcción con los proveedores. Es por lo tanto una negociación entre particulares, de la cual la Gobernación no es parte.

Cualquier incumplimiento en la forma de pago es ajeno al BVMS. En estos casos el BVMS puede desempeñar un papel de amigable componedor, lo cual no compromete en ningún caso una responsabilidad económica por parte de la Gobernación de Santander.

- La Gobernación podrá realizar sus aportes a los proyectos en materiales adquiridos por BVMS, bien sea por cada proyecto o por “empaquetar” solicitudes:

La Gobernación tiene recursos de subsidios o aportes de cofinanciación a los proyectos en el presupuesto de ejecución de la política *“Vivienda para la vida”*.

El BVMS podrá determinar y lo hará de conocimiento público y de las Mesas Coordinación, de oferentes de materiales y servicios, como de Constructores y OPV, cuando vaya a hacer pagos directos a los proveedores de materiales con recursos propios de la Gobernación. Igualmente, informará la forma de pago de los mismos.

Los pagos desde el BVMS se realizarán mediante dos procedimientos:

- a. Cuando se paga los materiales a un proyecto:

En esta primera opción, dependiendo de la cuantía del aporte de la Gobernación al proyecto, el BVMS podrá establecer de común acuerdo con el constructor el pago de ciertos materiales requeridos por el proyecto.

En este procedimiento, el paso por el proceso de cotización y ofertas es necesario para llegar al pago por parte de la Gobernación.

Los procesos de coordinación de entrega de materiales siguen siendo exclusivamente entre proveedor y constructor.

- b. Cuando se “empaquetan” solicitudes y volúmenes:

El BVMS podrá, basado en recursos propios de la Gobernación de Santander, empaquetar solicitudes de materiales que vaya a pagar directamente. En estos casos, los “paquetes” se adelantan con el apoyo de la Mesa de Coordinación, quien brinda la asistencia técnica y las recomendaciones correspondientes.

Con este procedimiento, el BVMS podrá publicar una convocatoria a los inscritos en el Registro de Oferentes de Materiales y Servicios, que implica volúmenes más altos de los habituales y que van dirigidos a varios proyectos.

En estos casos se establecerá un procedimiento basado en un concepto de la Secretaría Jurídica de la Gobernación.

Cuando los recursos para pagar los materiales de construcción adquiridos por esta modalidad de “empaquetar” para obtener mayores volúmenes, se encuentren depositados en INDESAN, se considerará un concepto de jurídico de INDESAN que complementa al de la Secretaría Jurídica de la Gobernación para dicho procedimiento. En estos casos los recursos pueden ser tanto de la Gobernación como de alcaldías y otras fuentes de cofinanciación de los proyectos, que acojan el procedimiento del BVMS.

▪ *Ciclos de capacitación:*

El BVMS promoverá ciclos periódicos de capacitación sobre materiales de construcción, sistemas constructivos, avances tecnológicos, normas de urbanismos y construcción, en coordinación con sectores empresariales, gremiales y académicos.

Los participantes de estos ciclos, serán los inscritos en los Registros, los participantes en las distintas Mesas, los responsables de vivienda en las alcaldías, Gobernación, Cajas de Compensación Familiar y las Organizaciones Populares de Vivienda.

▪ *Los procedimientos de transparencia:*

El BVMS discutirá y hará público un documento sobre criterios y procedimientos de Transparencia desde la Mesa de Coordinación, los cuales serán discutidos y ajustados desde las otras dos Mesas.

Básicamente la transparencia del BVMS se sustenta en su carácter público en cuanto a:

- Acceso directo, abierto y permanente a los Registros de Oferentes de Materiales y Servicios y del Registro de Constructores y OPV del BVMS.

Las organizaciones sociales que estén participando en procesos de construcción o mejoramiento de vivienda urbana o rural, como asociación, fundación, cooperativa o similar, se entienden como organizaciones populares de vivienda.

Igualmente acceden empresas pequeñas, medianas y grandes, así como constructores de diferente experiencia.

- Acceso público a la información que se mueve entre oferta y demanda, incluyendo el acceso de organismos de control. Serán de conocimiento público los precios a

los cuales se ofertan y adquieren materiales de construcción para la vivienda de interés prioritario en el Departamento de Santander.

- El BVMS garantiza que las empresas oferentes de Materiales de Construcción inscritas cumplen con estándares de calidad para la fabricación de los materiales. La Mesa de Coordinación podrá establecer algunos requisitos de normas de calidad como mecanismo de acceso al Registro de Oferentes.
- La diferencia entre los precios de los materiales para el mercado, con los ofertados a través del BVMS, constituye un aporte real de carácter social y económico como Responsabilidad Empresarial con la VIS y la política de “*Vivienda para la Vida*”.
- Informes públicos de las operaciones del BVMS, desagregando en la cuáles ha hecho exclusivamente intermediación para que el constructor adquiera directamente los materiales, y en cuáles se invierten recursos de la Gobernación u otras entidades que cofinancian proyectos de vivienda.

### **2.2. ACCESO AL CRÉDITO**

La Gobernación de Santander trabajará el acceso a crédito y microcrédito mediante cuatro líneas de gestión, pensando en una cobertura amplia de población:

- a. Gestión con el sector de crédito y financiamiento tradicional,
- b. Gestión con el sector solidario y cooperativo,
- c. Gestión con la banca pública: Fondo Nacional del Ahorro y Banco Agrario,
- d. Sistema propio de microfinanciación para la población de bajos ingresos.

La Gobernación creará una base de datos denominada “*Registro de Entidades de Financiamiento VIS en el Departamento de Santander*”. Este Registro busca brindar la información necesaria para que la Gobernación tienda un puente de comunicación entre las entidades inscritas en este Registro con los constructores, OPV y familias beneficiarias de los proyectos de la política “*Vivienda para la Vida*” que requieran el acompañamiento de servicios de crédito y administración de recursos en los diferentes proyectos de vivienda del Departamento.

La Gobernación de Santander promoverá un Pacto por el Financiamiento VIS, que se constituiría en un acuerdo de voluntades para apoyar los diferentes proyectos impulsados en Santander y que garantizará la continuidad de la política integral de vivienda, que incluye la ejecución del Macroproyecto Pienta y de diferentes programas habitacionales que están en marcha.

- *2.2.1. Gestión con el sector de crédito y financiamiento tradicional.*

Esta gestión está encaminada a la vinculación del sector financiero de crédito y fiduciario a los grandes proyectos de vivienda nueva que se adelantarán en el Departamento, brindando servicios a familias del sector formal de la economía con ingresos superiores a tres salarios mínimos legales vigentes al mes.

La Gobernación de Santander promoverá reuniones con el sector financiero tradicional encaminadas a identificar las líneas de crédito para la población interesada en la adquisición o mejoramiento de vivienda, principalmente en los proyectos del área metropolitana y Barrancabermeja. Esta información brindada por las entidades de financiamiento se incluirá en el “*Registro de Entidades de Financiamiento VIS en el Departamento de Santander*”.

Al sector financiero se le darán a conocer las iniciativas del Macroproyecto para el Área Metropolitana y el proyecto de Barrancabermeja y posteriormente se establecerá un espacio de coordinación para que tanto los constructores como futuros beneficiarios accedan a los servicios de crédito. Para el actual periodo de Gobierno se ha establecido la meta de construir 1.000 viviendas nuevas del Macroproyecto que en total se acercará a las 10.000 soluciones; mientras que en Barrancabermeja se estima construir 2.000 vivienda del proyecto que impulsa la administración municipio y que será cofinanciado por la Gobernación. En este contexto, es necesario establecer el crédito complementario a otros recursos como Subsidios Familiares de Vivienda del gobierno nacional y Cajas de Compensación, así como aportes complementarios de las alcaldías y Gobernación de Santander para 3.000 familias beneficiarias de estos dos proyectos.

De otra parte, la Gobernación invitará a las diferentes Fiduciarias presentes en Santander y les presentará la iniciativa del “Macroproyecto Pienta”, de manera que las entidades fiduciarias interesadas en el tema inmobiliario preparen un portafolio de servicios de participación en la administración de recursos para este proyecto.

- *2.2.2. Gestión con el sector solidario y cooperativo*

Esta gestión está encaminada a la vinculación del sector de cooperativas y de economía solidaria a los grandes proyectos de vivienda nueva que se adelantarán en el Departamento, así como a los proyectos de vivienda nueva de menor dimensión que se ejecutarán en varios municipios de las provincias. Se espera que estas entidades oferten sus servicios a familias del sector formal de la economía con ingresos de dos a cuatro smlv al mes y a población del sector informal de la economía de ingresos entre 1 y 4 smlv al mes.

La Gobernación convocará a los gremios del sector solidario y cooperativo, así como a Cooperativas, Fondos de Empleados, Fundaciones y ONG's que oferten créditos, a conocer la política "*Vivienda para la Vida*", de manera que se identifiquen los proyectos que estas entidades pueden acompañar dependiendo de los municipios en los cuales prestan sus servicios y las características socioeconómicas de las personas que pueden acceder a los préstamos.

La información de estas entidades, igualmente, se ingresará al "*Registro de Entidades de Financiamiento VIS en el Departamento de Santander*".

La Gobernación Departamental presentará a los constructores de los proyectos de vivienda nueva en todo el Departamento, los servicios que estas entidades de crédito brindan, de manera que los hogares de menores ingresos puedan contar con oferta de crédito alternativa a la del sector financiero tradicional.

Para los casos del "Macroyecto Pienta" en el Área Metropolitana y el gran proyecto de Barrancabermeja, se espera combinar tanto entidades del sector financiero tradicional, como del sector solidario y cooperativo en el financiamiento de los proyectos y de las familias.

Para el caso de los proyectos de vivienda nueva en el Departamento, en los cuales se tiene estimada la construcción de 1.300 viviendas nuevas en los municipios de las Provincias, es necesario contar con el acompañamiento y la participación del sector solidario y cooperativo presentes en estos municipios.

Los proyectos de vivienda nueva planteados, que representan la construcción de 4.300 viviendas nuevas en los próximos dos años y medio, requieren créditos complementarios a los aportes de subsidios de Cajas de Compensación y los provenientes de la nación, departamentos y municipios. El crédito requerido oscila entre los 5 los 15 millones de pesos por familia, dependiendo del tipo de solución.

- 2.2.3. Gestión con la Banca Pública: Fondo Nacional del Ahorro y Banco Agrario.

### 2.2.3.1. Fondo Nacional del Ahorro FNA:

El Fondo Nacional del Ahorro FNA, se ha convertido en la principal entidad de financiamiento de vivienda en el país, incluyendo al sector financiero privado y público.

Adicionalmente, ha ampliado su cobertura de empleados públicos y empleados formales al sector de “independientes”, con excelentes resultados, logrando que el ahorro programado sea efectivamente tenido en cuenta como criterio principal de asignación de cupo de endeudamiento para vivienda en este grupo de población con empleo no formal. De otra parte, las tasas de interés del FNA son hoy las más bajas del mercado.

La Gobernación adelantará las gestiones necesarias para establecer un Acuerdo con el FNA, de manera que acompañe los proyectos de “*Vivienda para la Vida*” con el otorgamiento de créditos a hogares vinculados con el ahorro de cesantías o ahorro programado en el FNA, con destino a los diferentes proyectos de vivienda en el departamento de Santander.

Se espera que el FNA pueda atender con crédito a hogares que vayan a adquirir vivienda VIS en los techos altos con más de 4 smlv mensuales, así como a hogares que apliquen como empleados o independientes de 1 a 4 smlv.

La Gobernación establecerá una alianza con el FNA para brindar orientación a las familias interesadas en adquirir créditos en la entidad, particularmente al sector de “independientes” con el proceso de ahorro programado de por lo menos un año de manera constante.

La Gobernación de Santander adelantará una sesión de trabajo específica cada año con los constructores y OPV’s, de manera que el FNA presente su portafolio de servicios y los resultados de la alianza con la Gobernación.

### 2.2.3.2. Banco Agrario:

Igualmente, la Gobernación de Santander reconoce la importancia que representa el incremento de ofertas de crédito por parte del Banco Agrario con destino a vivienda.

La Gobernación revisará con el Banco Agrario el tipo de ofertas que se podrán hacer tanto a constructores como a las familias potencialmente beneficiarias de los proyectos de vivienda nueva en las provincias, en donde se estiman construir 1.300 viviendas nuevas.

La presencia del Banco Agrario en la mayoría de estos municipios seguramente permitirá atender a familias de 1 a 3 smlv de ingreso y que requieren créditos complementarios a los aportes públicos para el cierre financiero.

La Gobernación de Santander se encargará de coordinar el encuentro de los respectivos gerentes de estas oficinas del Banco Agrario en los municipios donde se desarrollen estas 1.300 viviendas con los constructores y OPV que van a ejecutar los proyectos.

De otra parte, la Gobernación de Santander trabajará de manera coordinada con el Banco Agrario y FiduAgraria o quien haga sus veces, en los procesos de colocación de recursos Departamentales que servirán como contrapartida a los Subsidios de Vivienda Rural que otorga el Banco Agrario anualmente mediante diferentes bolsas.

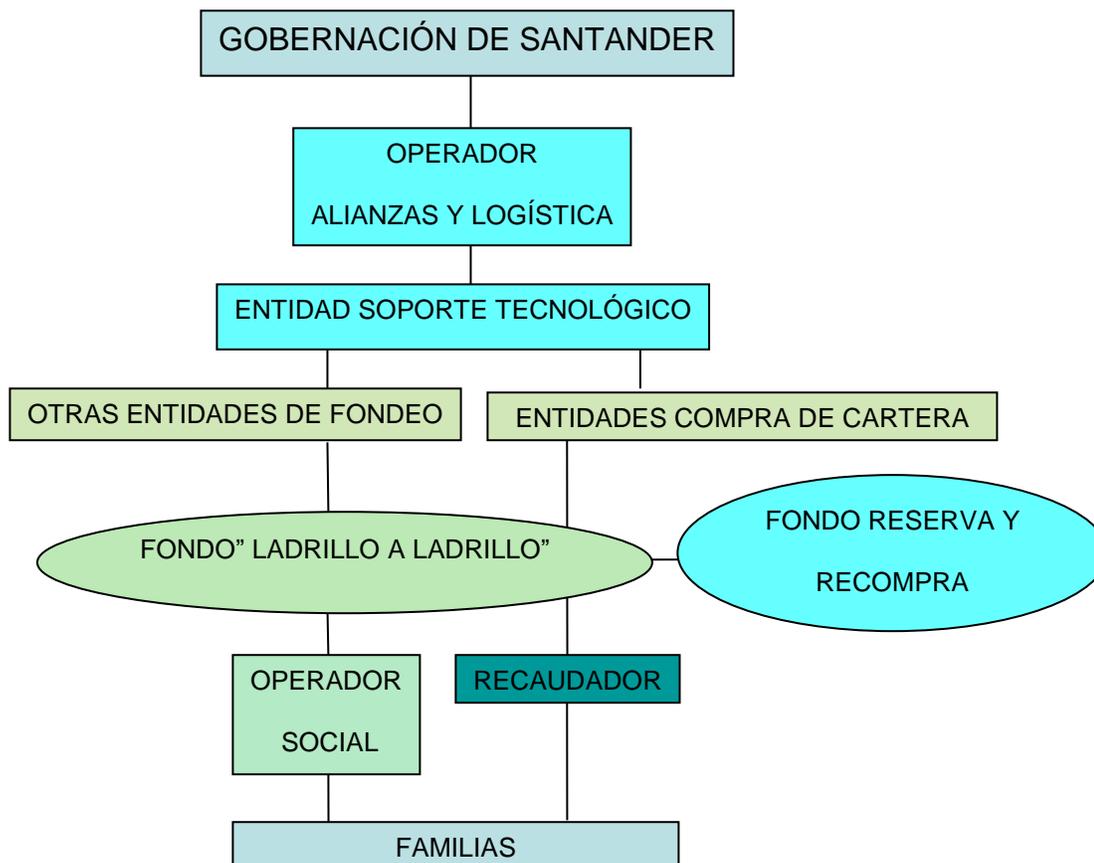
Cuando se abran las convocatorias, la Gobernación y el Banco Agrario trabajarán de la mano garantizando que los municipios cuenten con los recursos de contrapartida para la totalidad de subsidios adjudicados. El aporte mínimo de la Gobernación por cada uno de estos subsidios del Banco Agrario será de millón y medio por vivienda, que sumado al aporte de la Alcaldía y 10% de la Comunidad hacen el cierre financiero.

- 2.2.4. Sistema propio de microfinanciación para la población de bajos ingresos.

La Gobernación reconoce que hay un sector de la población que no podrá ser atendida por las entidades con las cuales se adelantan las diferentes gestiones, debido a que se encuentran con ingresos cercanos a 1 smlv mensual y que pertenecen al sector de la economía informal o independientes, cuyos ingresos se dan de manera diaria o semanal. Esta población requiere un modelo de microfinanciamiento, que corresponde a una lógica diferente a la de créditos de baja cuantía del esquema de financiamiento tradicional, y que se base en la lógica de los comportamientos de la economía popular.

La Gobernación implementará un nuevo sistema de microfinanciamiento a partir del 2010, denominado “LADRILLO A LADRILLO”, una vez que en el 2009 se constituya un Fondo de recursos para este fin y establezca un convenio de operación con la entidad social encargada de la “operación de alianzas y logística”.

El esquema de operación del sistema de financiamiento es el siguiente:



## a. Gobernación de Santander:

Es la entidad que cuenta con los recursos iniciales para los créditos, aunque otros aportantes podrán ingresar a capitalizar estos fondos con destino a microcrédito para vivienda. Los recursos colocados en crédito podrán ser negociables en operaciones de venta de cartera o títulos en el sector secundario de la economía.

La Gobernación coordina, mediante un convenio con una entidad de carácter social cuyo papel es de “operador logístico” del sistema, toda la operación y realiza la selección de la población a atender, y garantiza el seguimiento a (los) operador(es) y el recaudador. Igualmente, constituye el Fondo de Reserva y Recompra que se convierte en una de las garantías con las cuales opera el sistema.

### *b. Operador de Alianzas y Logística*

Es una entidad de carácter social que brinda el soporte necesario para que la Gobernación pueda coordinar la totalidad del proceso de otorgamiento de créditos, administración y recaudo de la cartera, operación del Fondo de Reserva y Recompra, así como el apoyo para transacciones futuras de venta de cartera.

La Gobernación establecerá un convenio con esta entidad sobre la base que articulará un grupo de entidades con respaldo y capacidad en cada una de las actividades que van a realizar dentro de este sistema de microfinanciamiento.

### *c. Operador Social:*

Es una o varias entidades cuya selección la realiza el operador de alianzas y logística. Esta entidad debe ser avalada por la Gobernación de Santander.

El Operador Social es la entidad, preferiblemente sin ánimo de lucro, con la cual las familias tramitan los créditos, por lo tanto debe tener experiencia en microfinanzas, idealmente en créditos hipotecarios y que debe impulsar un proceso educativo, organizativo y de acompañamiento a las familias durante la vida del crédito.

Ante el operador social se tramitan:

- Formularios de solicitud de crédito,
- Se solicita información por parte de las familias,
- Se determinan las formas de pago, incluyendo refinanciaciones.
- Se firman los documentos de garantías del crédito como son la hipoteca y los pagarés.
- Se hace seguimiento para mantener la cartera al día, incluyendo gestiones de cobro, antes de pasar esta labor al Fondo de Reserva y Recompra en los casos de incumplimiento definitivo en el pago.

### *d. Recaudador:*

Es una entidad seleccionada por el operador de alianzas y logística y debe ser avalada por la Gobernación de Santander. La función es el recaudo de las cuotas de vivienda. En algunos casos, dependiendo de la experiencia institucional, podrá ser el mismo operador social, pero lo ideal es que sea una entidad diferente.

El recaudador debe utilizar tecnología móvil avalada para esta operación. Es decir, que el recaudador debe realizar su labor con las especificaciones tecnológicas de las máquinas

portátiles de recaudo que permita al momento de la transmisión de la información, la compatibilidad con el sistema de información, logrando así reportes de pago en tiempo real. Adicionalmente debe poder utilizar las tarjetas con códigos de barras que tendrán las familias y entregar los recibos de pago con el papel específico que imprime el comprobante de pago de la cuota.

El recaudador debe contar o instalar el proceso con el cual el recaudo se podrá realizar directamente en las casas, en el barrio y en varios puntos de la ciudad, con horarios diurnos, nocturnos y todos los días incluyendo fines de semana y feriados.

El pago al recaudador se hace, previo contrato, por cada cuota recaudada y se controla porque al hacer el pago, con tarjeta de código de barras, el sistema en tiempo real reporta la transacción en la central de información.

El recaudador debe consignar al día siguiente al recaudo los dineros recibidos por esta labor, los cuales se cotejan en el software con los pagos reportados al sistema por cada máquina de tecnología móvil.

### *e. Fondo de Reserva y Recompra:*

El Fondo de Reserva y Recompra, FRR, es un recurso destinado a complementar en el sistema de garantías, a las hipotecas y pagarés. Y en algunos casos, a la garantía del Fondo Nacional de Garantías.

El FRR se constituye con una suma entre el 0,5% y el 1% del valor del crédito, a manera de reserva de liquidez para asumir contingencias que se presenten por mora o incumplimiento definitivo. Este recurso se puede depositar en una Fiducia creada para este fin o en una cuenta especial.

La operación del FRR se realiza de la siguiente manera:

- Constitución de este Fondo gradualmente con la colocación de los créditos y con recursos de la entidad que otorga el crédito, es decir, la Gobernación de Santander.
- En caso de incumplimientos definitivos en el pago, con posterioridad a varias refinanciamientos, el FRR adquiere el bien a la familia, aplicando una cláusula de retroventa incluida en la escritura, hasta por un 85% del valor comercial del inmueble. Este avalúo lo realiza la Lonja a precios comerciales, en el marco de un convenio con La Gobernación o el Operador de Alianzas y Logística. Del valor de la compra se descuentan: el monto de la devolución del subsidio familiar a la

- entidad otorgante (si lo hay y no han pasado 5 años), la deuda a la fecha, pagos de impuestos y servicios. El saldo se retorna a la familia.
- Posteriormente, la Lonja realiza algunas adecuaciones al bien y lo vende. El recurso de la venta vuelve a ingresar al FRR.
- Las familias son reportadas en mora, hasta el momento de la venta del bien al FRR.

### *f. Sector Financiero o secundario:*

La sostenibilidad del sistema de financiamiento está concebida de manera que las primeras inversiones de capital en crédito se hacen con recursos públicos. Posteriormente, a partir de la estandarización de los procesos y de probar que el sistema es confiable, incluyendo el seguimiento a la maduración de los créditos, se procede a la venta de cartera o titularización, con lo cual ingresan nuevos recursos para nuevas colocaciones, manteniendo la Gobernación de Santander la administración de la cartera.

Los ciclos de colocación y posterior titularización o venta de cartera, permite la sostenibilidad del sistema. Idealmente, a futuro, mediante procedimientos acordados con la banca, la colocación se podrá realizar directamente con recursos de dichas entidades.

A las entidades que adquieren cartera se les ofrece la venta de los créditos que estas entidades seleccionen según sus criterios, la administración de la misma y pagos en las fechas establecidas. En caso de incumplimiento de las familias opera el Fondo de Reserva y Recompra. Incluso existe la posibilidad de sustituir las familias en mora por familias al día en sus créditos. Es claro que no se pretende que el comprador compre una cartera en riesgo, sino que, por el contrario, tenga la mayor garantía posible del reembolso de su inversión.

### *g. Familia:*

Las familias deben ingresar al programa a través de un proceso educativo y de organización comunitaria. La información socioeconómica de las familias se incorpora al sistema, por parte del Operador Social.

El proceso educativo incluye una cultura de pago y aceptación de las condiciones que tiene el crédito en cuanto a que las familias se comprometen a pagar las cuotas, acorde con su ingreso, en modalidades diarias, semanales, quincenales, etc., así como a escoger el “mes feriado” en el cual no pagarán cuota, y las condiciones del FRR en cuanto a cláusula de retroventa.

Es importante aclarar que la relación de las familias es con el Operador Social y con el Recaudador, que en algunos casos excepcionales será el mismo. La atención de las familias no la realizará la Gobernación de Santander.

### *h. Otros aspectos del sistema “ladrillo a ladrillo”*

Los costos de operación de esta estructura se incluyen en la tasa de interés, como sucede en la totalidad de sistemas de financiamiento.

Los elementos básicos conceptuales del sistema de financiamiento, que determinan los procesos de su implementación, son:

1. Acompañamiento Social durante todo el proceso.
2. Aplicación del Crédito acorde con las condiciones de cada hogar y flexible a los cambios durante la vida del crédito.
3. Sistema de Recaudo de bajo costo que facilita el acceso de la familia.
4. Sistema de Garantías basado en recompra de las viviendas.
5. Venta de cartera al sector financiero o secundario, como una estrategia de integración con el mercado de capitales e instrumento de sostenibilidad y crecimiento.

### 2.3. ALIANZAS

Las Alianzas entre entidades del sector público, social y privado son claves para garantizar que en la totalidad de las inversiones de la Gobernación, sumadas a otras fuentes de recursos y servicios, se está llegando a una solución real de vivienda y no a etapas del desarrollo de un proyecto o de una vivienda.

Las diferentes entidades interesadas en participar en estas alianzas deben contactar a la Secretaría de Gobierno de la Gobernación, que a la vez buscará acercamientos para afincar las alianzas de acuerdo con los lineamientos de la política pública de vivienda y con las siguientes entidades:

1. *Alianzas con las Alcaldías:* Durante el 2009 se firmarán convenios interadministrativos con las alcaldías, en los cuales se establecerá el compromiso de cofinanciación, siempre y cuando se garanticen los recursos que permitan el cierre financiero de los proyectos en sus diferentes modalidades.
2. *Alianzas con las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos:* Durante 2009 y 2010 se firmarán convenios o se presentarán propuestas de acuerdos a la Juntas

Directivas o Consejos de Administración de las empresas públicas o privadas, con el fin de establecer compromisos de inversión por cuenta de las empresas en redes primarias y secundarias, e incluso en algunos casos en redes domiciliarias y contadores, en los proyectos de vivienda de VIP que demuestren haber conseguido los recursos necesarios para el cierre financiero para la construcción de las viviendas. Con estas empresas, igualmente, se acordarán, por parte de la Gobernación, programas de legalización de servicios en barrio de población vulnerable, evitando así las conexiones fraudulentas y el riesgo para la vida de quienes las realizan.

3. *Alianzas con organizaciones sociales, entidades sin ánimo de lucro y cooperativas:* La Gobernación establecerá alianzas con estas organizaciones sociales de carácter urbano o rural, prioritariamente de cobertura regional, en función de establecer sinergias que permitan que estas entidades participen activamente en los procesos de organización social, participación comunitaria y control ciudadano en los proyectos de vivienda. Estas entidades podrán ser operadoras de recursos de la Gobernación para los diferentes proyectos de “Vivienda para la Vida”, principalmente en el tema de vivienda rural, desde la formulación de los proyectos, hasta la ejecución e interventoría de los mismos, siempre y cuando demuestren que han incluido personal idóneo en sus organizaciones para el cumplimiento de las respectivas actividades.
4. *Alianzas con Organizaciones Populares de Vivienda:* En el caso de las organizaciones populares de vivienda se establecerán convenios en los cuales el aporte de la Gobernación está condicionado a la gestión y consecución de los recursos necesarios para el cierre financiero que permita llegar a soluciones de vivienda. En el marco de estos convenios las OPV podrán recibir apoyo en asistencia técnica, capacitación administrativa, formación en aspectos sociales y organización comunitaria, entre otros.
5. *Alianzas con sector empresarial productivo urbano y rural:* Se podrán establecer convenios con empresarios interesados en la solución de vivienda de sus trabajadores y que realicen aportes en tierras, materiales, asistencia técnica o dinero, con destino a la construcción de las viviendas. La Gobernación realizará aportes siempre y cuando se logre el cierre financiero, sumado el aporte de las demás entidades participantes en las alianzas.

6. *Alianzas con agremiaciones de la producción:* La Gobernación adelantará convenios de cooperación con las agremiaciones de productores rurales que incluyan entre sus programas, el de la vivienda, principalmente de carácter rural. En el marco de estos convenios las agremiaciones podrán ser ejecutoras de planes relacionados con la política departamental de “*Vivienda para la Vida*”.
7. *Alianzas con agremiaciones relacionadas con vivienda y hábitat:* Las agremiaciones relacionadas directamente con la vivienda como son Camacol, Lonja de Propiedad Raíz, Sociedad Colombiana de Arquitectos y Sociedad Colombiana de Ingenieros, entre otras, serán invitadas a participar en varias instancias de coordinación y decisión de instrumentos de gestión habitacional y del *Observatorio de Dinámicas Poblacionales*.
8. *Alianzas con organismos de cooperación internacional:* La Gobernación establecerá convenios de cofinanciación con la cooperación internacional en función de invertir conjuntamente en la solución de vivienda, prioritariamente de población en condición de desplazamiento y buscando que esta goce efectivamente de todos sus derechos fundamentales.
9. *Alianzas con el sector académico:* La Gobernación promoverá alianzas con Universidades y Centros de Investigación, encaminadas al apoyo a diferentes procesos de planeación urbana, capacitación a funcionarios responsables de la ejecución de políticas y programas de vivienda en los diferentes municipios, asistencia técnica en diseños y estudios a proyectos de renovación, mejoramiento de vivienda o vivienda nueva, socialización de investigaciones en tecnologías apropiadas para saneamiento básico, manejo de residuos sólidos y tratamiento de agua potable y residual, entre otros.

### 2.4. FORTALECIMIENTO SOCIAL

La Gobernación de Santander entiende que los proyectos de vivienda no se circunscriben exclusivamente a las casas, sino que en los proyectos de vivienda urbana y rural, tanto de mejoramiento como de adquisición, se tejen lazos sociales de convivencia, organización y participación ciudadana.

En cuanto a la parte física, los proyectos apoyados por la Gobernación deben garantizar los espacios públicos adecuados y la cesión de terrenos para los equipamientos comunitarios. Si los proyectos son de gran concentración de población, como es el caso del “Macroproyecto Pienta” en el Área Metropolitana o el gran proyecto en

Barrancabermeja, la Gobernación velará porque tanto el sector público como el privado construyan equipamientos comunitarios en educación, cultura, salud y recreación, entre otros. Los aportes de cofinanciación de la Gobernación estarán condicionados a que estos temas se encuentren explícitamente tratados para cada etapa de estos proyectos.

En algunos casos la Gobernación gestionará directamente recursos nacionales, particularmente en el tema de infraestructura educativa para ampliación de cobertura y construcción de jardines infantiles para niñas y niños.

La Gobernación con el apoyo de otras instituciones públicas y privadas promoverán programas de capacitación, en las que participarán organizaciones sociales de los barrios, corregimientos y veredas.

## 2.5. OBSERVATORIO DE DINÁMICAS POBLACIONALES

La Gobernación de Santander, en cabeza de Planeación Departamental constituirá el Observatorio de Dinámicas Poblacionales con la participación de entidades públicas, académicas y gremiales.

Este espacio de análisis y reflexión estudiará las dinámicas socioeconómicas que vive el Departamento y que están afectando en el presente y a futuro los polos de desarrollo y poblamiento en Santander, y que serán abordadas desde una mirada de desarrollo regional sostenible.

El Observatorio publicará sus conclusiones y estas serán un referente para la futura priorización de la inversión en planeamiento urbano – regional, así como en la inversión en vivienda en el corto, mediano y largo plazo.

Las entidades integrantes del Observatorio determinarán la periodicidad de sus sesiones, y gestionarán a partir de un aporte inicial de la Gobernación, las fuentes de cofinanciación para las investigaciones y publicaciones.

## **3. PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DE RECURSOS DE LA GOBERNACIÓN**

La Política Departamental de Vivienda, concebida de manera integral, tendrá una priorización de inversiones de acuerdo con las dinámicas de poblamiento del Departamento determinadas por cambios económicos y procesos de integración regional y nacional.

Teniendo en cuenta este aspecto, los proyectos a gestionar se dividen en los siguientes programas:

- a. *Área Metropolitana*: Macroproyecto para 10.000 soluciones.
- b. *Barrancabermeja*: Proyecto de vivienda nueva para 2.000 soluciones y programa de mejoramiento de vivienda urbana para 1.244 viviendas.
- c. *Municipios de las Provincias*: Vivienda nueva urbana, Mejoramiento de vivienda urbana y mejoramiento de vivienda rural, viviendas agroturísticas o ecoturísticas.
- d. *Municipios del Milenio*: Reasentamiento por alto riesgo, mejoramiento de vivienda urbana y mejoramiento de vivienda rural.

### 3.1. PROYECTOS PARA EL ÁREA METROPOLITANA

#### MACROPROYECTO EN EL ÁREA METROPOLITANA:

*“PIENTA: HOMENAJE COMUNERO EN EL BICENTENARIO”*

La Gobernación participará en el proceso de concepción, diseño e implementación del Macroproyecto metropolitano, en estrecha coordinación con las Alcaldías del Área y el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y con el respaldo de la cooperación técnica del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo - PNUD.

La Gobernación aportará inicialmente recursos para la formulación del proyecto, su montaje, gerencia, administración y acompañamiento social por 500 millones de pesos.

La Corporación Andina de Fomento CAF, en un acuerdo con la Gobernación, ha manifestado su interés por contribuir con la financiación de los diseños urbanos del macroproyecto. La CAF directamente realizará el proceso de selección de la entidad encargada de esta tarea.

Cuando se hayan determinado los terrenos y se inicien obras para la habilitación como suelo urbano, la Gobernación destinará recursos de cofinanciación para infraestructura de servicios públicos y servicios sociales como educación, salud, cultura, recreación y deporte.

Para el momento en que el macroproyecto inicie la construcción de viviendas, la Gobernación ha separado los recursos para los primeros 1.000 subsidios departamentales de \$3.500.000 cada uno, los cuales se asignarán como complemento a subsidios nacionales y de las Cajas de Compensación Familiar de Santander.

El procedimiento de asignación de estos primero 1.000 subsidios será para los hogares que:

- vayan a aplicar estos subsidios en cualquiera de los proyectos de vivienda al interior del macroproyecto.
- cuenten ya con el sector asignado para viviendas de interés prioritario y presenten cierre financiero incluyendo el aporte Departamental.
- que tengan las familias beneficiarias, independientes o afiliadas a Cajas de Compensación Familiar, con los subsidios asignados por el Gobierno Nacional o las Cajas de Compensación.

### 3.2. PROYECTOS EN BARRANCABERMEJA

En Barrancabermeja la Gobernación de Santander va a trabajar mancomunadamente con la Alcaldía para concretar dos proyectos de gran impacto en el municipio, la construcción de vivienda nueva y el mejoramiento de vivienda urbana.

#### 3.2.1. PROYECTO DE VIVIENDA NUEVA:

La Gobernación apoyará el desarrollo del proyecto de vivienda para 2.000 familias que lidera la Alcaldía. Mediante convenio interadministrativo y con el carácter de complementariedad de recursos de inversión contemplada en la Constitución Nacional, la Gobernación aportará recursos que permitirán el desarrollo del proyecto y que se incluirán posteriormente como un aporte departamental al costo de cada vivienda.

La Alcaldía en el marco del convenio deberá presentar la propuesta de inversión, con un cronograma que permita que el proyecto sea una realidad. Los recursos podrán destinarse a:

- obras de infraestructura,

- costos para construcción de las viviendas,
- procesos de escrituración,
- programas sociales dirigidos a la comunidad y sus procesos de organización, participación y convivencia.

La Gobernación concertará con la Alcaldía el procedimiento más adecuado para el giro gradual de los mismos a lo largo de los tres años, el cual se incluirá en el convenio interadministrativo firmado entre ambos entes territoriales.

### 3.2.2. PROYECTOS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

La Gobernación de Santander se suma a la gestión adelantada por la Alcaldía de Barrancabermeja al haber tramitado y obtenido un paquete de 1.244 subsidios de mejoramiento de vivienda urbana, en el marco de la bolsa de “vivienda saludable” del Fondo Nacional de Vivienda Fonvivienda del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

La Gobernación apoyará este proyecto de la siguiente manera:

- a. Un aporte de \$1.244 millones de pesos, equivalentes a un millón de pesos por cada hogar beneficiado. Los recursos serán aportados durante el avance del proyecto
- b. La Gobernación brindará el apoyo del Banco Virtual de Materiales de Santander BVMS, por medio del cual se propone la negociación de los materiales de construcción del proyecto, logrando así un proceso organizado con los proveedores, garantizando la calidad de los materiales utilizados en el proyecto y obteniendo precios de volumen.
- c. La utilización de los recursos de la Gobernación se concertará con la Alcaldía. Entre los posibles destinos de estos recursos está la utilización de la totalidad o parte de esta en la inversión directa en las viviendas y/o en el mejoramiento del entorno urbano de los barrios con alto número de mejoramientos, entendiendo estos como andenes, sardineles, obras de acceso y movilidad de personas con discapacidad física, espacios públicos y recreativos.

La Gobernación recomienda que el Programa de Mejoramiento de Vivienda, tenga también un criterio de mejoramiento de entorno urbano, por lo cual recomienda incluir en el mejoramiento de las casas la pintura de fachada y el entorno de accesibilidad y espacio

público. Se recomienda igualmente mejorar las condiciones de alumbrado público con la entidad responsable.

## 4. PROYECTOS PARA LAS PROVINCIAS: “CHICAMOCHA”

El Proyecto Chicamocha está dirigido a la mayoría de los municipios del Departamento, que son de categorías 3 a 6, es decir municipios pequeños, cuya prioridad está en el mejoramiento de vivienda urbana, mejoramiento de vivienda rural, incluidas viviendas rurales productivas con el ecoturismo o agroturismo. De otra parte, se esperan apoyar pequeños barrios nuevos en estos municipios. Son 4.586 soluciones de vivienda que se ha planteado apoyar desde la Gobernación, para lo cual se requiere el concurso de las comunidades y las alcaldías como soporte fundamental del proyecto, mientras que de manera complementaria se aspira a contar con algunos recursos de carácter nacional que se gestionen en los años 2009 a 2011 y con recursos y servicios aportados por las alianzas locales y regionales que se establezcan de manera más puntual, entre ellos los de saneamiento básico provenientes del Sistema Nacional de Participaciones e incluidos en el Plan Departamental de Agua.

### 4.1. VIVIENDA NUEVA EN CABECERAS MUNICIPALES

La Gobernación aportará 1.300 subsidios departamentales de \$3.500.000 cada uno, con destino a proyectos de vivienda nueva, siempre y cuando hagan cierre financiero con el aporte departamental. Los recursos de la Gobernación se podrán invertir, a manera de comodín, en la parte del proyecto que lo requiera, siempre y cuando los demás aportantes garanticen su terminación.

En ningún caso la Gobernación invertirá recursos que no lleven de manera inmediata a la solución de vivienda.

- Preacuerdos:

La Gobernación firmará convenios de cofinanciación con alcaldías, haciendo referencia al aporte para proyectos gestionados por los mismos municipios, constructores, organizaciones populares de vivienda o cajas de compensación familiar. Los aportes departamentales para hacerse efectivos, estarán condicionados a que estos alcancen para la construcción de las soluciones de vivienda.

- Gestión de Alianzas y Acuerdos:

La Gobernación adelantará gestiones que permitan la concurrencia de recursos a los mismos proyectos, en la misma idea de garantizar cofinanciaciones siempre y cuando la suma de los recursos garantice el cierre financiero y la construcción de viviendas con entornos dignos. La gestión de alianzas se encaminará a:

- Empresas de Servicios Públicos: Mediante acuerdos de Consejos o Juntas Directivas, o mediante acuerdos con la Gobernación, se acordará que las empresas colocarán el total o parte de las redes de servicios públicos en cuanto a redes primarias, secundarias, domiciliarias y medidores por cuenta de la empresa en los proyectos de vivienda interés prioritaria, siempre y cuando se tengan aprobados los recursos para la construcción de las viviendas y los demás componentes del urbanismo. Las empresas, de acuerdo al proyecto y los acuerdos establecidos, adelantarán estas obras con carácter no reembolsable para las familias o podrán cobrar parte de las inversiones mediante financiación de las mismas, particularmente redes domiciliarias y medidores, en las facturas de prestación del servicio.

La ejecución de las obras no estará condicionada al mismo constructor de las viviendas. Las empresas prestadoras de servicios públicos deciden de manera autónoma si contratan directamente las obras que constituyen su aporte al proyecto o trasladan los recursos al constructor de las viviendas.

- Sector privado empresarial o gremial: La Gobernación gestionará acuerdos con el sector privado para lograr aportes de cofinanciación a proyectos de vivienda de interés prioritario destinados a poblaciones vulnerables relacionadas con esos gremios. Los aportes podrán ser con destino a terrenos, construcción o fortalecimiento de programas sociales. Estos aportes igualmente estarán condicionados a la obtención de los recursos complementarios que garanticen alcanzar la vivienda.

Una vez se establezcan estos convenios la Gobernación gestionará ante las entidades otorgantes de subsidios la aprobación de las certificaciones de cofinanciación que estas entidades emitan al momento de la gestión de recursos.

- Certificaciones para la etapa de postulación:

La Gobernación trasladará los recursos de vivienda a INDESAN, de manera que para las postulaciones de subsidios nacionales se expedirán las certificaciones de disponibilidad que se requieran de acuerdo a las reglamentaciones de las diferentes bolsas y requerimientos del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Findeter y

Cajas de Compensación Familiar. Si se requiere, se trasladarán los recursos a encargos fiduciarios para garantizar que al momento de postular se demuestre la existencia de la contrapartida departamental.

- Aprobación y giro de recursos departamentales:

Una vez se han asignado los subsidios nacionales o de las Cajas de Compensación, las certificaciones emitidas para proyectos que no obtuvieron los subsidios se anularán. Una nueva postulación implica la expedición de nuevas certificaciones de disponibilidad presupuestal.

Con los proyectos que fueron aprobados se procederá a la firma de un convenio para el desarrollo del proyecto.

Los procedimientos para el giro de los recursos departamentales se establecerán en el convenio y se realizarán mediante uno de los siguientes mecanismos:

- a. Cuenta del proyecto en INDESAN, constituida por el oferente del proyecto si este es un ente público, desde donde se administrarán los giros de acuerdo al cronograma de obra.
  - b. Cuenta del proyecto en INDESAN, constituida por la Gobernación, desde donde la Gobernación gira a los proveedores de materiales de construcción que hayan sido escogidos para surtir el proyecto mediante el Banco Virtual de Materiales.
  - c. Traslado de los aportes a la Fiducia que administrará el proyecto.
- Supervisión e Interventoría:

La Gobernación adelantará procesos de supervisión de la inversión departamental. La supervisión de la Gobernación trabajará en coordinación con la interventoría asignada por la entidad otorgante de los subsidios nacionales o de Cajas de Compensación.

### 4.2. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

El proyecto de mejoramiento de vivienda urbana en las Provincias, se basa en los recursos propios que se pueden aportar desde las alcaldías, comunidades directamente beneficiadas y los aportes de la Gobernación. En esencia la estrategia se basa en la suma de los recursos locales. Los recursos nacionales de mejoramiento de vivienda se sumarán cuando sean aprobados, pero no serán condicionante para esta intervención.

La Gobernación se ha trazado una meta de 1.286 mejoramientos de vivienda estimados en 4.887 millones de pesos, desagregados así:

Las alcaldías deben formular proyectos a la Gobernación de Santander, durante el primer semestre de cada año y deben tener en cuenta el siguiente procedimiento:

- a. Cada alcaldía se encarga de las visitas a cada vivienda, el levantamiento del plano sobre su estado, el plano de cómo quedará después de mejorada y con respecto a ese mejoramiento debe estimar el presupuesto teniendo en cuenta cantidades de obra, dirección de obra, costos de mano de obra calificada y técnica, más un margen de AIU para el ejecutor de las obras.
- b. Es claro que las viviendas no puede tener afectaciones de alto riesgo, ambientales o urbanísticas.
- c. El presupuesto mínimo promedio para cada mejoramiento es de tres millones ochocientos mil pesos, desagregados así:
  - i. Aporte alcaldía: \$2.000.000 (o superior)
  - ii. Aporte Gobernación: \$1.500.000
  - iii. Aporte Hogar beneficiado: \$ 300.000 (o superior)Costo total promedio por mejoramiento: \$3.800.000
- d. La Gobernación no aprobará mejoramientos de vivienda urbana de menor cuantía, pero su aporte será de \$1.500.000
- e. Los mejoramientos de vivienda deben concentrarse en barrios legalizados, de manera que esta inversión busque impactar el desarrollo urbano de una parte del municipio. El paquete mínimo es de 10 mejoramientos, con lo cual se busca concentrar los impactos y hacerlos visibles para mejorar los entornos urbanos.
- f. Los mejoramientos de vivienda deben priorizar el saneamiento básico, prevenir el hacinamiento e incluir la pintura de fachada en las viviendas mejoradas.
- g. La mano de obra para estos mejoramientos debe ser prioritaria residente del lugar donde se realicen los trabajos, así como la participación en la parte constructiva de constructores del municipio o entidades sociales con capacidad para adelantarlos.
- h. Los recursos para este proyecto de manejarán en cuentas específicas en INDESAN, que serán el resultado de convenios interadministrativos entre la Gobernación y la Alcaldía.
- i. Los materiales de construcción serán cotizados a través del BVMS y deben incluirse como parte de la cadena de distribución de materiales a las ferreterías de los municipios que adelantes este proyecto.

La Gobernación hará públicos los compromisos adquiridos con los municipios que gestionen los recursos departamentales, de manera que se vaya mostrando el resultado de la gestión de este proyecto hasta alcanzar la meta trazada.

### 4.3. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA RURAL

La Gobernación de Santander se ha planteado la meta de 1.900 mejoramientos de vivienda rural en las provincias, excluyendo a los 15 Municipios del Milenio que tienen un programa aparte específicamente destinado a ellos.

#### *4.3.1. Subsidios Rurales gestionados ante Banco Agrario:*

De estos 1.900 mejoramientos de vivienda rural, se espera que 400 de ellos cuenten con el aporte del Banco Agrario. De no lograrse la obtención de 400 subsidios nacionales rurales en los años 2009 a 2011, los recursos de contrapartida de la Gobernación se ejecutarán en vivienda rural mediante la modalidad de alianzas locales.

La gestión de estos 400 subsidios ante el Banco Agrario se hará de acuerdo a los procedimientos y tiempos que establezca la Entidad para las diferentes convocatorias.

La Gobernación respaldará las gestiones adelantadas por las alcaldías que aspiren a estos recursos y procederá a depositar los recursos de cofinanciación Departamental de \$1.500.000 por hogar en Fiducia, tal como lo plantea el requisito del Banco.

Las alcaldías que logren obtener dichos subsidios, podrán contar con el traslado de los recursos Departamentales a la cuenta del Banco Agrario que abran la Alcaldía, el interventor del Banco Agrario y el representante de la comunidad. Igualmente la Gobernación entiende que en el procedimiento establecido por el Banco Agrario es la Alcaldía la responsable de la escogencia del constructor del proyecto.

La Gobernación adelantará funciones de supervisión de estos proyectos, ya que el banco Agrario adelanta la interventoría técnica y financiera, incluidos los recursos de la Gobernación, de estos proyectos.

#### *4.3.2. Subsidios Rurales gestionados por alianzas Comunidad- Alcaldía- Gobernación:*

Con respecto a los 1.500 mejoramientos de vivienda restantes, estos se adelantarán con recursos de carácter Departamental y Municipal y el aporte de las familias campesinas beneficiarias.

La forma de presentar por parte de las Alcaldías las solicitudes de los recursos Departamentales durante el primer semestre del 2009 y el primer trimestre del 2010 y primer trimestre de 2011, será la siguiente:

- a. Las alcaldías tienen la responsabilidad del proceso de focalización de los hogares que requieren con mayor necesidad este proyecto de vivienda, para lo cual podrán contar con la participación de organizaciones campesinas y de gremios de la producción.
- b. Las viviendas deben estar cercanas, agrupando al menos 5 viviendas por vereda. E idealmente, deben estar vinculadas a procesos organizativos campesinos en temas productivos o sociales.
- c. Se establecerán por parte de la Gobernación unas tipologías de viviendas dependiendo de la cultura, materiales y clima, siendo estas del mismo monto de inversión. Se tendrá en cuenta para el tipo de materiales las condiciones de transporte hasta el lugar de residencia de las familias, entrando a considerar materiales propios de la región y la cultura para las viviendas más alejadas.
- d. El presupuesto para cada mejoramiento es ocho millones novecientos mil pesos, desagregados así:

ii. Aporte alcaldía:	\$2.000.000
iii. Aporte Gobernación:	\$1.500.000
iv. Aporte del Plan Deptal de Aguas	\$5.000.000
v. Aporte Hogar beneficiado:	\$ 400.000
Costo total promedio por mejoramiento:	\$8.900.000

- e. Cada alcaldía deberá certificar el aporte de dos millones de pesos por vivienda (\$2.000.000) y comprometerse a que cada familia beneficiaria aportará el equivalente a \$400.000 (cuatrocientos mil pesos) en mano de obra y transporte de materiales.
- f. Las familias deben hacer un depósito efectivo de los \$400.000, que se les reembolsarán en la medida en que efectivamente transporten los materiales de

construcción desde el punto de llegada hasta su vivienda y aporten con mano de obra no calificada durante el tiempo que dure la obra. Si el hogar incumple con su aporte en especie de transporte y mano de obra, el ejecutor de las viviendas podrá utilizar los recursos en depósito para cubrir estos costos.

- g. El aporte de la Gobernación será de \$6.500.000, siendo este de dos fuentes de recursos: presupuesto de vivienda y presupuesto de saneamiento básico proveniente de las transferencias e incluido en el Plan Departamental de Agua. Los recursos de este proyecto se administrarán en cuentas abiertas para cada municipio en INDESAN. Los aportes de Alcaldías deben igualmente ingresar a las mismas cuentas.
- h. Cada año, dependiendo de los aportes de las alcaldías y comunidades, se firmará un convenio interadministrativo entre la Gobernación y las alcaldías participantes, en el que se establece el número y ubicación de los mejoramientos de vivienda rural que se desarrollarán ese año.
- i. En la medida de lo posible se incorporarán al proyecto entidades operadoras locales, trabajadores de los municipios o región en donde se desarrolle, buscando que parte de los recursos económicos que se moverán queden entre las comunidades municipales.
- j. Los materiales de construcción se adquirirán a través del BVMS. Se concertará por parte de la Gobernación el papel que tendrán las ferreterías de estos municipios en alianzas y acuerdos con los productores de los materiales de construcción, dado el importante volumen que se va a negociar como resultado de las tipologías de las viviendas.
- k. Las Juntas de Acción Comunal de las veredas y las organizaciones sociales de campesinos deberán participar en el control ciudadano al programa y hacer recomendaciones para mejorar su eficiencia.

#### 4.4. VIVIENDAS RURALES ECOTURÍSTICAS O AGROTURÍSTICAS:

Este proyecto consiste en gestionar entre la Gobernación y las alcaldías de los municipios con perfil turístico un paquete para la aplicación de 100 subsidios rurales del Banco Agrario con destino a posadas ecoturísticas o agroturísticas entre los años 2009 y 2011. Cada año, dependiendo de las convocatorias del Banco Agrario para Subsidios

Nacionales, se adelantará la elaboración de estas solicitudes y su resultado está condicionado a la aprobación de los recursos del orden nacional.

Estas viviendas, compuestas por una habitación, baño, cocineta y balcón o terraza, tienen el objetivo de permitir el hospedaje de la familia beneficiada y a la vez disponer de este espacio para ser alquilado a turistas interesados en el turismo ecológico y rural. Es decir, que son viviendas rurales cuyo objetivo es disponer de un sitio para el alquiler y, por lo tanto, mejorar los ingresos de los hogares campesinos.

La Gobernación destinará parte de su aporte, a manera de preinversión, para el proceso de formulación y postulación de las alcaldías para estos subsidios. Esta entidad deberá coordinar con la alcaldía la focalización de estos hogares, teniendo en cuenta el criterio de proyecto productivo turístico.

Las familias que sean incluidas, deben recibir capacitación en ecoturismo y en procesos organizativos y empresariales para que oferten las cabañas de manera conjunta y coordinada a otros proyectos que beneficien a los campesinos de la zona, como paquetes de caminatas, artesanías, comidas típicas y demás componentes de posibles rutas turísticas.

El desarrollo constructivo de las viviendas corresponde a la metodología de subsidios establecida por el Banco Agrario que consiste en:

- Las alcaldías son los oferentes ante el Banco Agrario y son quienes determinan en su municipio cuál es el constructor encargado del desarrollo del proyecto.
- Tener depositados los recursos de contrapartida Departamental y Municipal en una Fiducia para el momento de la postulación.
- Ejecutar los recursos mediante su depósito en una cuenta del Banco Agrario y la conformación de un Comité.
- Las comunidades deben aportar el equivalente al 10% en mano de obra.

Las experiencias tenidas con la aplicación de subsidios rurales, muestran que estos son lentos en la ejecución, pero que si se logra un buen nivel de organización y participación de las comunidades, el resultado final es exitoso.

### 5. PROYECTOS PARA LOS 15 MUNICIPIOS OBJETIVO DEL MILENIO :

La Gobernación de Santander, con la asistencia técnica del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo - PNUD a través del proyecto Objetivos del Milenio - ODM y el concurso de otras instituciones, focalizó 15 municipios con base en los indicadores de pobreza. El PNUD - ODM medirá en estos municipios durante el cuatrienio 2008 – 2011 el impacto de los programas de las Alcaldías y Gobernación en indicadores para afrontar, disminuir e idealmente superar la pobreza.

Los 15 municipios focalizados para este ejercicio, llamados “los Municipios del Milenio”, son:

1	BOLIVAR
2	CARCASI
3	EL CARMEN
4	EL PEÑON
5	EL PLAYON
6	GAMBITA
7	JORDAN
8	MACARAVITA
9	ONZAGA
10	PUERTO PARRA
11	PUERTO WILCHES
12	SAN MIGUEL
13	STA HELENA OPON
14	SIMACOTA
15	SURATA

La Gobernación de Santander, ha decidido en la política “*Vivienda para la vida*” establecer un claro conjunto de proyectos de vivienda que seguramente tendrán un fuerte impacto en los indicadores contra la pobreza a través de unos proyectos que brindarán 2.170 soluciones de vivienda, con las siguientes inversiones por parte de las Alcaldías, Gobierno Nacional, Comunidades y la Gobernación:

“VIVIENDAS DEL MILENIO” (MUNICIPIOS DEL MILENIO)	META	INVERSIONES				TOTAL
		GOBERNACIÓN	NACIÓN	MUNICIPIOS	COMUNIDAD	
VIVIENDA URBANA	700	2.450	7.700	700		10.850
MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA	470	705	1.786	470	141	3.102
MEJORAMIENTO DE VIVIENDA RURAL	1.000	6.500	0	1.000	400	7.900
<b>TOTAL</b>	<b>2.170</b>	<b>9.655</b>	<b>9.486</b>	<b>2.170</b>	<b>541</b>	<b>21.852</b>

Para sacar adelante estos proyectos, la Gobernación podrá destinar parte de los recursos de aporte por vivienda, para los costos de preinversión en la formulación de los proyectos con el fin de tener una postulación sólida en la gestión de los recursos públicos del orden nacional.

En el caso de los Municipios del Milenio, la Gobernación concertará con los alcaldes la importancia de aplicar parte de los aportes Departamentales en una interventoría que permita de manera homogénea y metodológica, medir los impactos de los proyectos de vivienda en los respectivos municipios.

### 5.1. VIVIENDA URBANA

Las viviendas en alto riesgo no mitigable representan un riesgo para la vida de la gente. Por lo tanto, el reasentamiento hacia viviendas usadas o nuevas en zonas seguras, protegen y mejoran la calidad de vida de estos hogares. En consecuencia, la Gobernación adelantará en estos 15 municipios el programa de reasentamiento de zonas de alto riesgo, que cobijará 700 viviendas urbanas en zonas de alto riesgo no mitigable. En este sentido, se aplicarán 700 subsidios departamentales como contrapartida a los recursos municipales y del Subsidio Familiar de Vivienda de Fonvivienda – Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial MAVDT, con este fin.

En coordinación con los 15 municipios y una caja de Compensación Familiar, se constituirá un solo paquete de solicitud de estos 700 subsidios nacionales para ser presentado al MAVDT.

Es necesario que de manera inmediata los municipios hagan un censo que ayude a determinar la focalización de este programa, teniendo como referente los datos del Sisben y evite nuevas ocupaciones de zonas de alto riesgo. El criterio de focalización debe ser de actuación territorial, es decir, de reasentamiento de zonas completas de alto riesgo y en ningún caso se trabajará con reasentamientos intercalados que dejan viviendas aisladas y lotes susceptibles de nuevas ocupaciones entre unas viviendas y otras.

Para esta solicitud se incluirán aportes de cofinanciación de 1 millón de pesos por vivienda aportados por las alcaldías, el Subsidio Nacional de Vivienda más \$3,5 millones por parte de la Gobernación.

Una vez se aprueben los subsidios nacionales, se procederá a revisar dónde se encuentran los hogares a los cuales, por razones de cumplimiento de requisitos en la reglamentación nacional, no le fueron aprobados los recursos, de manera que se fije entre Alcaldías y Gobernaciones la gestión de nuevos aportes para garantizar que se puedan reasentar los hogares de zonas completas de alto riesgo.

Las alternativas de solución de vivienda se harán de manera concertada con las comunidades y combinarán procesos que permitan la continuidad de los lazos sociales entre ellas, la relación y cercanía con la fuente de trabajo de los hogares, así como el acceso a los servicios de educación y salud.

Entre las alternativas de reasentamiento de vivienda, se combinará por decisión de cada familia si opta por la adquisición de vivienda usada o la compra a constructores privados o la autogestión comunitaria de viviendas nuevas mediante la creación de una organización popular de vivienda con parte de la comunidad.

La Alcaldía recibirá la propiedad de los terrenos de donde han salido las familias o si se trata de ocupación de áreas públicas, deberá proponer y ejecutar un plan de intervención en esos predios que prevenga nuevas ocupaciones.

### 5.2. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

La meta trazada en este proyecto es de 470 mejoramientos urbanos, con un aporte de la Gobernación de \$1,5 millones por hogar beneficiado.

La Gobernación de Santander, con el apoyo del PNUD, ha considerado pertinente adelantar una preinversión, con cargo a los aportes de mejoramiento de vivienda urbana, para que se formulen los proyectos de Mejoramiento en el marco del programa nacional de subsidios “*viviendas saludables*”. Esta actividad implica que se contratará una entidad con amplia experiencia en la formulación y gestión de subsidios nacionales para mejoramiento de vivienda, para que trabaje en coordinación con las 15 alcaldías en la elaboración de un paquete “subregional” de subsidios nacionales.

La entidad que formule el proyecto no podrá ser ejecutora del mismo, de manera que la ejecución de estas obras involucre a diferentes actores locales de los respectivos municipios, como constructores u organizaciones locales con capacidad para desarrollar esta actividad.

Los criterios con los cuales se elaborarán estos proyectos son:

- a. En el componente financiero de estas postulaciones debe haber aportes de los beneficiarios en mano de obra, como económicos de las alcaldías y Gobernación, de manera que el aporte nacional gestionado permita un mejoramiento de vivienda digno y que impacte las necesidades básicas de los hogares.
- b. El Mejoramiento debe ser en sectores muy puntuales de los municipios, permitiendo que se concentren en barrios específicos y permitan simultáneamente inversiones en el mejoramiento del entorno.
- c. Las Juntas de Acción Comunal de estos barrios, constituirán Comités de Mejoramiento, para trabajar de manera organizada en sus comunidades, principalmente en el cuidado de los materiales de construcción y en la veeduría y control social del proceso. La entidad que ejecute el proyecto deberá tener en cuenta unos costos mínimos en que incurrirán las Juntas para cubrirlos con recursos del proyecto.
- d. El Mejoramiento debe priorizar el saneamiento básico en la vivienda y posteriormente aspectos relacionados con el hacinamiento y los materiales adecuados.
- e. En todos los casos se incluirá la pintura de la fachada de las viviendas mejoradas.
- f. Los aportes de la Gobernación por \$1.500.000 para cada hogar, menos la preinversión en la formulación de los proyectos ante el Gobierno Nacional, deberán en la vivienda. Los recursos para el mejoramiento del entorno barrial se tramitarán con otras instituciones departamentales.
- g. La Gobernación velará porque los recursos de cada municipio se depositen de manera centralizada, siguiendo los procedimientos establecidos por el Gobierno Nacional en la administración y ejecución de subsidios nacionales. La Gobernación estudiará mecanismos de crédito puente desde algunas entidades, de manera que se agilice la ejecución de estos recursos y el subsidio si fuese del caso, se cobre contra entrega de los mejoramientos.
- h. Los materiales de construcción serán negociados utilizando el BVMS, lo cual puede significar acuerdos para la entrega de materiales y rebajar en los precios por compra en volumen para lograr un mayor impacto del proyecto. La Gobernación estudiará el papel

que tendrán las ferreterías de estos 15 municipios en alianzas y acuerdos con los productores de los materiales de construcción.

i. Las Alcaldías determinarán en su respectivo municipio cuál será la entidad ejecutora de las obras de construcción. La Gobernación ejercerá especial control y seguimiento a esta etapa del proceso.

### 5.3. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA RURAL

El Programa de Mejoramiento Rural buscará beneficiar a 1.000 hogares en los 15 municipios durante los años 2009 a 2011. En este Proyecto, la Gobernación invertirá \$6.500 millones, a la cual hay que agregarle el aporte de \$1.000 millones por parte de las alcaldías y \$400 millones de las comunidades beneficiarias. Como criterio básico, no se va a intervenir con obras en las viviendas existentes, sino que se va a construir al lado de las viviendas actuales de las familias campesinas.

La Gobernación de Santander implementará dos diseños de viviendas en dos tipos de materiales de construcción, considerando las diferencias culturales, climáticas y de distancia entre los corregimientos y las comunidades rurales beneficiadas de estos municipios. Estos diseños serán presentados en el segundo trimestre de 2009 a los 15 alcaldes y representantes de las comunidades rurales de estos municipios.

La forma de presentar las solicitudes de los recursos Departamentales será la siguiente:

- a. Las viviendas deben estar cercanas, agrupando al menos 5 viviendas por vereda. E idealmente deben estar vinculadas a procesos organizativos campesinos en temas productivos o sociales. Las alcaldías tienen la responsabilidad del proceso de focalización de los hogares que requieren con mayor necesidad este proyecto de vivienda, para lo cual podrán contar con la participación de organizaciones campesinas y de gremios de la producción.
- b. Cada alcaldía deberá certificar el aporte de \$1 millón por vivienda y comprometerse a que cada familia beneficiaria aportará el equivalente a \$400.000 en mano de obra y transporte de materiales.
- c. Las familias deben hacer un depósito de los \$400.000, que se les reembolsarán en la medida en que efectivamente transporten los materiales de construcción desde el punto de llegada hasta su vivienda y aporten mano de obra no calificada durante el

tiempo que dure la obra. Si el hogar incumple con su aporte de transporte y mano de obra, el ejecutor de las viviendas podrá utilizar los recursos en depósito para cubrir estos costos.

- d. El aporte de la Gobernación será de \$6.500.000, siendo este de dos fuentes de recursos: presupuesto de vivienda y presupuesto de saneamiento básico proveniente de las transferencias e incluido en el Plan Departamental de Agua. Los recursos de este proyecto se administrarán en cuentas abiertas para cada municipio en INDESAN. Los aportes de alcaldías deben igualmente ingresar a las mismas cuentas.
- e. Cada año, dependiendo de los aportes de las alcaldías y comunidades, se firmará un convenio interadministrativo entre la Gobernación y las 15 alcaldías del milenio en el que se establecen el número y ubicación de los mejoramientos de vivienda rural que se desarrollarán ese año.
- f. La Gobernación determinará cuales entidades ejecuten un volumen importante de mejoramientos, priorizando a gremios de la producción de carácter regional o departamental y a organizaciones campesinas de carácter regional. Una sola entidad trabajará los mejoramientos de varios municipios, coordinando fundamentalmente la asistencia técnica y aportando la mano de obra calificada y técnica, así como la dirección de obra y el control de materiales.
- g. En la medida de lo posible se incorporarán al proyecto los trabajadores de los municipios o región, con el interés de la Gobernación que los recursos de la mano de obra queden entre las comunidades municipales.
- h. Los materiales de construcción se adquirirán a través del BVMS. La Gobernación estudiará el papel que tendrán las ferreterías de estos 15 municipios en alianzas y acuerdos con los productores de los materiales de construcción.
- i. Las Juntas de Acción Comunal de las veredas deberán participar en el control ciudadano al programa y recomendar su mayor eficiencia, basado en el conocimiento que tienen del territorio y sus comunidades.

### 6. LEGALIZACIÓN Y TITULACIÓN DE PREDIOS

Tal como lo plantea el documento de política de vivienda, el principal aporte de la Gobernación en este aspecto, es la presentación de un Proyecto de Ordenanza a la

Asamblea Departamental, cuyo contenido principal es el de no cobrar el impuesto de Registro a que tiene derecho, en los programas de titulación de predios fiscales, con el fin de facilitar que los procesos de legalización y titulación puedan avanzar con rapidez.

Es importante resaltar que los proyectos de vivienda nueva que sean de iniciativa de la Gobernación de Santander también estarán cobijados con este beneficio, en caso de ser aprobado el Proyecto de Ordenanza.