

**BANAGRARIO S.A.**

**REGLAMENTO OPERATIVO  
POBLACIÓN DESPLAZADO**

**APROBADO MEDIANTE ACTA 345  
DEL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2007**

## **REGLAMENTO OPERATIVO**

### **PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL RURAL POBLACIÓN DESPLAZADA POR LA VIOLENCIA**

**MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL, AGENCIA  
PRESIDENCIAL PARA LA ACCION SOCIAL Y LA COOPERACION  
INTERNACIONAL- ACCION SOCIAL,  
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**

**2007**



## ÍNDICE

### ASPECTOS GENERALES

- 1°. Objeto.
- 2°. Objetivo del Programa.
- 3°. Definición del SVISR.
- 4°. Cobertura y Ámbito de Aplicación.

### CARACTERISTICAS BASICAS DEL SVISR

- 5°. Solución de Vivienda de Interés Social Rural.
- 6°. Tipos de solución a las cuales puede aplicarse el Subsidio.
- 7°. Monto del subsidio.
- 8°. Límite a la Cuantía del Subsidio.

### DISTRIBUCION DE LOS RECURSOS

- 9°. Criterios para la distribución de los Recursos del Subsidio.
- 10°. Remanentes de Recursos en las Asignaciones.

### ACTORES

- 11°. Entidad otorgante del Subsidio.
- 12°. Entidades Oferentes de Proyectos de Vivienda (EOF).
- 13°. Promotores o Gestores de Proyectos de Vivienda.
- 14°. Hogar Postulante.

### APORTES DE COFINANCIAMIENTO

- 15°. Aportes de Contrapartida.
- 16°. Aportes de la Entidad Oferente (EOF).
- 17°. Aporte de los Hogares Postulantes.
- 18°. Otros Aportes.



## **ACCESO AL SUBSIDIO**

- 19°. Postulación.
- 20°. Requisitos de postulación.
- 21°. Convocatoria Nacional.
- 22°. Criterios y Proceso para selección de postulantes.
- 23°. Participación en convocatoria nacional.
- 24°. Derechos.

## **PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL RURAL POBLACIÓN DESPLAZADA POR LA VIOLENCIA**

- 25°. Definición.
- 26°. Elegibilidad.
- 27°. Requisitos para la Elegibilidad de los Proyectos.
- 28°. Limitaciones.

## **CALIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO**

- 29°. Calificación de las postulaciones.
- 30°. Variables de calificación de las postulaciones.
- 31°. Asignación del Subsidio.
- 32°. Sustitución de beneficiarios.
- 33°. Revisoría Fiscal al Proceso de Asignación del Subsidio.
- 34°. Publicación de la Asignación de los Subsidios.
- 35°. Duplicidad de Postulaciones.

## **DE LA EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS**

- 36°. Comité De Vigilancia del Proyecto. Integración y funciones.
- 37°. Elección de los Representantes de los Beneficiarios.
- 38°. Obligaciones de la EOF.
- 39°. Del Interventor.



## **CONDICIONES PARA EL DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO**

- 40°. Requisitos para Acceder a los Recursos del Subsidio.
- 41°. Desembolso de los Recursos para el Subsidio de Vivienda Provenientes del Presupuesto Nacional.
- 42°. Plazo para la Ejecución y Liquidación del Proyecto.

## **DE LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA**

- 43°. Formulación de la Política.
- 44°. Responsabilidades de la Agencia Presidencial para la Acción Social y la Cooperación Internacional – ACCIÓN SOCIAL.
- 45°. Costos de Administración del Subsidio de Vivienda de Interés Social Rural.
- 46°. Intervención del BA en la ejecución de los proyectos.

## **INCUMPLIMIENTOS Y DISPOSICIONES FINALES**

- 47°. Incumplimiento de las condiciones del proyecto presentado por parte de las entidades oferentes.
- 48°. Restitución del Subsidio.
- 49°. Sanciones.
- 50°. Inembargabilidad.
- 51°. Vigencia y Derogatorias.



## ASPECTOS GENERALES

### 1º) Objeto.

El objeto del presente reglamento es establecer los términos y condiciones que se aplicarán en la ejecución del Programa Nacional de Vivienda Rural, en adelante el Programa, en su componente de Subsidios de la Vivienda de Interés Social Rural (SVISR) para la población desplazada, en el marco del retorno voluntario o el reasentamiento en otras zonas rurales, de acuerdo con el Decreto 2675 del 4 de agosto de 2005, con recursos del Presupuesto General de la Nación en cada vigencia y los que se obtengan de otras fuentes con este destino. Este reglamento es complementario de las Leyes 3ª de 1991, 387 de 1997 y parcialmente el Decreto 951 de 2001 en lo relacionado con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural y en lo no previsto en estos Decretos lo dispuesto en el Decreto 973 de 2005.

### 2º) Objetivo del Programa

El Programa tiene como objetivo apoyar al gobierno colombiano en sus esfuerzos de generación de soluciones en áreas rurales a través de la asignación de subsidios a la población en situación de desplazamiento otorgados a través del Banco Agrario de Colombia S.A -BA-.

Para acceder a este subsidio, los hogares deberán estar en situación de desplazamiento, según la definición del artículo 1º de la Ley 387 de 1997 y que se encuentren debidamente incluidos en el Registro único de población desplazada a que se refiere el artículo 4º del Decreto 2569 de 2000 que administra La Agencia Presidencial para la Acción Social y la Cooperación Internacional – ACCIÓN SOCIAL o la Entidad que se designe para tal efecto. Este subsidio, sumado al aporte familiar (como mínimo del 10% del valor de la vivienda) y al aporte de la Entidad Oferente –EOF- (mínimo del 10% del valor de la vivienda), les permitirá: (i) en caso de poseer una vivienda precaria, completarla o mejorarla; (ii) construir una vivienda en un terreno propio; o (iii) adquirir una vivienda nueva.



### **3º) Definición del Subsidio de Vivienda de Interés Social Rural – SVISR-**

El subsidio es un aporte estatal en dinero o en especie, otorgado por una sola vez posterior a la situación de desplazamiento, con el objeto de facilitar su acceso a una vivienda de interés social rural, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece la ley colombiana, el Decreto 2675 del 4 de agosto de 2005 y el presente Reglamento Operativo – RO-. El subsidio es restituible en los términos establecidos en la Ley 3ª de 1991 y sus reglamentos o en las normas que la modifiquen o sustituyan.

### **4º) Cobertura y Ámbito de Aplicación.**

El Programa tiene cobertura nacional y se aplica en todas las zonas definidas como suelo rural en los Planes de Ordenamiento Territorial –POT-, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997 de la República de Colombia.

**Parágrafo:** Para los efectos de este Reglamento, cuando se haga referencia al POT, se entenderá que comprende sin distinción alguna, todos los tipos de planes previstos en el artículo 9 de la Ley 388 de 1997.

## **CARACTERISTICAS BASICAS DEL SVISR**

### **5º) Solución de Vivienda de Interés Social Rural.**

Se entiende por solución de Vivienda de Interés Social Rural, la estructura habitacional que permite a un hogar disponer de condiciones mínimas satisfactorias, de espacio, salubridad, saneamiento básico y calidad estructural Y seguridad de la tenencia.

### **6º) Tipos de solución a las cuales puede aplicarse el Subsidio.**

Para efectos de lo establecido en el presente Reglamento, los beneficiarios podrán aplicar el subsidio para alguno de los siguientes tipos de solución: mejoramiento de vivienda y saneamiento básico, construcción en sitio propio o adquisición de vivienda nueva, de acuerdo con las siguientes definiciones:



**Mejoramiento de Vivienda y Saneamiento Básico:** Se entiende por solución de Mejoramiento de Vivienda y Saneamiento Básico, la estructura habitacional que permite a un hogar beneficiario del subsidio superar o subsanar en su vivienda una o varias de las siguientes deficiencias: (i) Carencia de alcantarillado o sistema para la disposición final de aguas servidas, (ii) Pisos en tierra o en materiales inapropiados, (iii) Carencia de baños y/o cocina, (iv) Deficiencias en la estructura principal, cimientos, muros o cubierta, (v) Construcción en materiales provisionales, y (vi) Hacinamiento.

**Construcción en Sitio Propio:** Se entiende por construcción en sitio propio la estructura habitacional que provea por lo menos, un espacio múltiple, una habitación, saneamiento básico, cocina y las instalaciones y acometidas domiciliarias, logradas mediante la edificación de la misma en un sitio de propiedad del hogar postulante o en el que se encuentre en calidad de poseedor sano y pacífico desde hace más de cinco años. También puede ser un lote o terreno de propiedad de la EOF gestora o promotora o en predios de propiedad colectiva de los hogares postulantes. El diseño debe permitir el desarrollo progresivo de la vivienda.

La construcción en sitio propio puede hacerse en forma dispersa o agrupada. Se considera como proyecto de vivienda en sitio propio agrupada el que presenta soluciones de 5 o más viviendas en un mismo lote. En todo caso la propiedad del lote donde será construida la vivienda en sitio propio agrupada, deberá ser escriturada a cada familia de manera individual.

**Adquisición de Vivienda Nueva:** Es el acuerdo de voluntades por el cual el beneficiario del subsidio accede a una estructura habitacional de interés social rural de propiedad de la EOF gestora o promotora de vivienda rural o de terceros, que provea por lo menos, un espacio múltiple, una habitación, saneamiento básico, cocina y las instalaciones y acometidas domiciliarias. Su diseño debe permitir el desarrollo progresivo de la vivienda.

Todas estas soluciones de vivienda deberán tener suministro inmediato de agua. El suministro de agua podrá prestarse mediante tecnologías tradicionales o alternativas que aseguren la prestación del servicio.



### 7°) Monto del subsidio.

Los montos de subsidio que otorga el Programa, expresados en salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) son los que a continuación se detallan:

<b>Tipo de solución</b>	<b>Monto mínimo</b>	<b>Monto máximo</b>
Mejoramiento de vivienda y saneamiento básico	12	15
Construcción en sitio propio o vivienda nueva	15	18

El valor de la solución, descontando el valor del lote, no podrá superar los cincuenta (50) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV).

En el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina sólo se otorgarán subsidios para soluciones de mejoramiento de vivienda y saneamiento básico; el valor del subsidio será como máximo de dieciocho (18) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes SMMLV y el valor final de la vivienda no podrá superar los ciento treinta y cinco (135) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes SMMLV.

### 8°) Límite a la Cuantía del Subsidio.

La cuantía del Subsidio de Vivienda de Interés Social Rural no podrá ser superior al ochenta por ciento (80%) del valor de la solución en la fecha de asignación del subsidio y deberá ser complementado con aportes de contrapartida, es decir, con los aportes del hogar postulante (mínimo 10%) y de la Entidad Oferente –EOF- (mínimo 10%).

## **DISTRIBUCION DE LOS RECURSOS**

### 9°) Criterios para la Distribución de los Recursos del Subsidio.

Los recursos disponibles se distribuirán entre los Departamentos con proyectos declarados elegibles por la entidad otorgante para la atención de hogares en situación de desplazamiento de acuerdo con la fórmula que relaciona las siguientes variables:



- a) Departamentos con mayor número de hogares expulsados en situación de desplazamiento incluidos en el Registro Único de Población Desplazada acumulado hasta el año de la postulación.
- b) Los Coeficientes de distribución departamental para subsidios de Vivienda de Interés Social Rural –VISR- establecidos en el artículo 11 del Decreto 973 de 2005 o la norma que lo modifique o sustituya.
- c) Departamento con mayor demanda de postulaciones elegibles de población desplazada por la violencia.
- d) Promedio Departamental de las calificaciones de las postulaciones elegibles.

$$Cdi = \left[ \frac{Ddi}{\sum_{i=1}^n Ddi} \right] * \beta 1 + [CDDi] * \beta 2 + \left[ \frac{Pei}{\sum_{i=1}^n Pei} \right] * \beta 3 + \left[ \frac{Pci}{\sum_{i=1}^n Pci} \right] * \beta 4$$

---

Donde:

Cd:	Cupo departamental
Ddi <sub>t</sub>	Número de hogares por Departamento expulsados incluidos en el Registro Único de Población Desplazada que administra la Agencia Presidencial para la acción Social y la Cooperación Internacional en el departamento.
CDDI	Coeficiente de Distribución Departamental para el Departamento I, Decreto 973 de 2005 o la norma que lo modifique o sustituya.
Pel	Número de postulaciones por Departamento I, determinado por el Banco Agrario de Colombia.



Pcl:	Promedio departamental de las calificaciones de postulaciones elegibles en el departamento i, determinado por el Banco Agrario de Colombia.
B1,	B1: 0.30
B2,	B2: 0.20
B3,	B3: 0.30
B4,	B4: 0.20

**Parágrafo:** El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural establecerá mediante resolución, los cupos departamentales de distribución de los recursos del subsidio de vivienda de interés social rural para población en situación de desplazamiento por la violencia, teniendo en cuenta los periodos que esta entidad defina para su asignación.

#### **10°) Remanentes de Recursos en las Asignaciones.**

Si resultaren recursos sin asignar, éstos serán otorgados a los proyectos elegibles con mayores puntajes a nivel nacional, hasta agotar tales remanentes.

### **ACTORES**

#### **11°) Entidad otorgante del Subsidio.**

Los recursos del programa destinados al subsidio serán otorgados a través del Banco Agrario de Colombia S.A. (B.A). Todos los trámites vinculados con la asignación de Subsidios del programa deberán realizarse ante esta entidad.

#### **12°) Entidades Oferentes de Proyectos de Vivienda (EOF).**

Es la persona jurídica que organiza la demanda y presenta proyectos a la entidad otorgante. Sólo podrán ser oferentes los Municipios, los distritos los Departamentos o las dependencias que dentro de su respectiva estructura administrativas cumplan funciones de vivienda de interés social, los Cabildos Gobernadores de los Resguardos Indígenas legalmente constituidos y los Consejos Comunitarios de Negritudes legalmente constituidos.

Las Entidades oferentes podrán presentar, en las convocatorias que se abran para población desplazada por la violencia, el número de proyectos que se requieran



para postular a los hogares debidamente incluidos en el Registro Único de Población Desplazada

### **13°) Promotores o Gestores de Proyectos de Vivienda.**

Son entidades colaboradoras de los hogares postulantes y de las entidades oferentes en todos los procesos que permitan acceder al subsidio de vivienda, podrán participar como promotores o gestores, las entidades privadas, las organizaciones populares de vivienda, las organizaciones no gubernamentales, las organizaciones de carácter asociativo, solidario y comunitario y otras entidades similares con personería jurídica, y debidamente inscritas según las normas legales vigentes, que tengan incluido en su objeto social, la promoción y el desarrollo de programas de vivienda de interés social, en los procesos que permitan a los postulantes del subsidio acceder a los recursos para el subsidio de vivienda, con excepción de la presentación del proyecto ante el BA, la cual únicamente se hará por medio de la EOF.

### **14°) Hogar Postulante.**

Se entiende por hogar postulante el conformado por los cónyuges, los compañeros permanentes, las uniones maritales de hecho y al grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional. El concepto de hogar en los resguardos indígenas y los territorios colectivos de las comunidades afrocolombianas legalmente establecidos, se ajustará a sus usos y costumbres.

## **APORTES DE COFINANCIAMIENTO**

### **15°) Aportes de Contrapartida.**

El subsidio otorgado por el Gobierno Nacional es complementado con aportes de contrapartida realizados por la EOF y por los hogares postulantes. También podrán concurrir con aportes cualquier otra entidad.

### **16°) Aportes de la Entidad Oferente (EOF).**

El aporte de la EOF deberá realizarse en dinero o gastos de preinversión, como estudios y diseños, dirección de obras, organización comunitaria, gestión ambiental, pólizas y títulos. Los aportes en dinero deberán estar respaldados con



un Certificado de Disponibilidad Presupuestal - CDP - vigente y registro presupuestal del respectivo periodo.

El aporte mínimo de contrapartida de la entidad oferente, descontando el aporte de los hogares postulantes, será de un Diez por ciento (10%) del costo total del proyecto.

**Si el aporte de la EOF es en costo indirecto, estos estarán distribuidos así:**

Un máximo del diez por ciento (10%) como costos indirectos, distribuido de la siguiente manera:

- Un 1% correspondiente a los estudios de preinversión del proyecto, discriminados en el pago de los costos asociados en la formulación del mismo, como son los gastos de los estudios y diseños arquitectónicos del proyecto y los gastos en los que incurran los hogares postulantes.
- Hasta un 6% para dirección de obra.
- Hasta un 2% para gestión ambiental y organización comunitaria.
- Hasta el 1% para pólizas y títulos.

### **17°) Aporte de los Hogares Postulantes**

El monto del aporte de los hogares postulantes deberá ser como mínimo igual el 10% del valor de la solución de vivienda a la que se aplicará el subsidio. Los aportes de los hogares postulantes no sumarán para efectos de la calificación.

El aporte de los hogares postulantes al subsidio, está representado en: Mano de Obra no Calificada y/ o materiales.

### **18°) Otros Aportes**

Los aportes superiores al veinte por ciento (20%) del valor total del proyecto, representados en dinero, serán tenidos en cuenta como mayores contrapartidas para efectos de calificación y deberán ser respaldados por el certificado de disponibilidad presupuestal del respectivo periodo para entidades estatales y la certificación de disponibilidad de recursos expedida por el representante legal y el contador de la misma, para el caso de entidades privadas.



## ACCESO AL SUBSIDIO

### 19°) Postulación.

Se entiende por postulación la solicitud del subsidio que realiza el grupo de hogares en situación de desplazamiento forzoso, organizados a través de un proyecto presentado por una entidad oferente.

Para los subsidios de VISR para población en situación de desplazamiento forzoso las postulaciones deben ser siempre colectivas, a través de un proyecto, no admitiéndose postulaciones individuales y deberán realizarse siempre a través de una EOF. La cantidad de hogares por proyecto no podrá ser menor a cinco 5 ni mayor a cien 100 soluciones.

### 20°) Requisitos de postulación

Podrán solicitar el subsidio familiar de vivienda de interés social rural, los hogares que cumplan con los requisitos establecidos en las normas legales vigentes y en el presente Reglamento.

Los hogares postulantes deberán diligenciar y entregar los documentos que se señalan a continuación:

- (i) Formulario ( F-7) de postulación debidamente diligenciado
- (ii) fotocopia de la cédula de ciudadanía de los miembros del hogar mayores de edad y registro civil o tarjeta de identidad de los miembros de hogar menores de edad.
- (iii) Original del certificado de tradición y libertad expedido con anterioridad no superior a un mes, para soluciones de mejoramiento y saneamiento básico y/o construcción en sitio propio o certificación de posesión expedida por el Alcalde municipal y/o Cabildo Gobernador Indígena o por el representante del Consejo Comunitario de Negritudes
- (iv) Declaración juramentada en el formulario de postulación (F-7) de no poseer vivienda para soluciones de construcción en sitio propio o adquisición de vivienda o para el caso del hogar que se encuentre en proceso de reubicación de presentarse abandono de vivienda o haber quedado inhabitable por causa de desplazamiento, la Declaración



juramentada sobre esta situación debe ser mencionada en el formulario de postulación (F-7).

Las condiciones de postulación de los hogares se mantendrán en todo el proceso de asignación del subsidio familiar de vivienda.

## **21°) Convocatoria Nacional**

Es la realizada por el gobierno nacional convocando a EOF a presentar proyectos ante el BA en cada convocatoria que se abra para población desplazada. El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural determinará las fechas de apertura y cierre de la convocatoria, de acuerdo con la disponibilidad de recursos provenientes del Presupuesto Nacional o de otras fuentes.

Esta convocatoria se publicará en un diario de amplia circulación nacional e incluirá entre otros los siguientes aspectos centrales: Objeto, fechas de apertura y cierre, requisitos generales de postulación y presentación de proyectos, recursos disponibles, sitios de recepción de los proyectos.

Para presentar proyectos rurales de población en situación de desplazamiento, la EOF deberá solicitar a la Agencia Presidencial para la Acción Social y la Cooperación Internacional –ACCIÓN SOCIAL o la entidad que se designe para tal efecto, la certificación de inclusión de desplazamiento de la familia solicitante e igualmente la condición de componente de reubicación o de retorno, y anexarla con la presentación del proyecto.

## **22°) Criterios y Procesos para selección de postulantes.**

Este proceso se inicia con la definición de la modalidad de vivienda que el proyecto de vivienda adoptará y que la EOF presentará ante el BA: (i) Mejoramiento/saneamiento básico, (ii) Construcción en sitio propio y/o (iii) Vivienda nueva.

La selección de las familias desplazadas por la violencia la realizarán las EOF con base en el Registro Único de Población Desplazada a que se refiere el artículo 4° del Decreto 2569 de 2000. Las cuales deben cumplir con los términos del artículo 1° de la Ley 387 de 1997 y cumplir con los requisitos previstos en el artículo 32 de la misma ley.



Se podrán asignar los subsidios de vivienda rural a las familias desplazadas por la violencia por una sola vez posterior a la situación de desplazamiento, los integrantes del hogar serán los registrados en el Registro Único de población desplazada por la violencia.

### **23°) Participación en convocatoria nacional**

Los proyectos y postulantes seleccionados por la EOF serán presentados a la convocatoria nacional y participarán en el proceso de selección que se llevará a cabo entre todos los proyectos presentados por las EOF de todo el país.

### **24°) Derechos**

La presentación del proyecto que realiza la EOF ante el BA no constituye derecho alguno de acceso al subsidio, el BA procederá a realizar una evaluación técnica, legal y financiera del proyecto, presumirá la veracidad de la información presentada por la EOF, no obstante, podrá verificar la coherencia, veracidad y consistencia de la información presentada.

## **PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL RURAL POBLACIÓN DESPLAZADA POR LA VIOLENCIA.**

### **25°) Definición.**

Es el conjunto de entre cinco (5) y hasta cien (100) soluciones de vivienda subsidiable, que podrá adelantarse dentro de las modalidades de mejoramiento de vivienda y saneamiento básico, construcción en sitio propio o adquisición de vivienda nueva, desarrollados por entidades oferentes que cumplan con las normas legales vigentes para la construcción y la enajenación de vivienda.

### **26°) Elegibilidad.**

La elegibilidad es la manifestación formal del BA emitida por su Presidente, mediante la cual y según la documentación aportada por la EOF, emite concepto de viabilidad de los proyectos a los cuales los beneficiarios aplicarán el SVISR. La elegibilidad se emitirá previa verificación del cumplimiento de los



requisitos y procedimientos que establece el decreto 2675 del 4 de agosto de 2005, el presente RO y la guía de formulación de proyectos para población desplazada del BA.

La elegibilidad de los proyectos será publicada en la página web del Banco Agrario, o mediante emisora radial local o nacional para los oferentes de territorios que no tengan acceso a Internet.

A partir de la publicación de la cual se dejará la respectiva constancia en la misma página web o mediante el certificado de emisión correspondiente, la entidad oferente tendrá cinco (5) días para presentar las observaciones y aclaraciones en la Oficina del Banco en la que radicó el proyecto, con el fin de que la entidad otorgante las evalúe aceptándolas o no y/o aclarándolas y, dará respuesta mediante la comunicación mencionada en el numeral 34 del presente reglamento. El funcionario del Banco que reciba la solicitud dejará la constancia de recibo indicando la fecha del mismo.

En ningún caso, la elegibilidad de un proyecto generará derecho alguno al otorgamiento del subsidio de vivienda.

## **27°) Requisitos para la Elegibilidad de los Proyectos.**

Los requisitos para la elegibilidad de los proyectos de vivienda de interés social rural, serán los siguientes:

- 1) Certificación del municipio o Distrito indicando que el proyecto se realizará en suelo rural, la cual está determinada dentro del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 o las normas que lo modifiquen o reglamenten.
- 2) Los proyectos de construcción en sitio propio agrupada o adquisición de vivienda nueva, deben contar además de las licencias correspondientes con certificación de disponibilidad de infraestructura y servicios públicos básicos: evacuación de residuos líquidos, suministro de aguas y loteo. Las anteriores certificaciones serán expedidas en cada caso por Planeación Municipal o la entidad competente de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas vigentes sobre la materia.
- 3) Certificar la financiación total del proyecto teniendo en cuenta: los aportes de los beneficiarios, aportes de la EOF, del departamento, de



- las entidades gestoras o promotoras, el subsidio y el crédito cuando exista.
- 4) Presentar los presupuestos de construcción y demás documentación que se definen en la guía de formulación de proyectos para soportar la elegibilidad del proyecto.
  - 5) Para los proyectos de construcción de vivienda agrupada ó adquisición de vivienda nueva, cuando el terreno sea propiedad de la EOF respectiva, de los beneficiarios o de una institución de utilidad común de carácter solidario o similar, acreditar la propiedad del inmueble mediante escritura pública y certificado de tradición y libertad expedido con anterioridad no superior a un (1) mes, donde conste que la propiedad está libre de limitaciones al dominio, condiciones resolutorias, embargos y gravámenes, salvo la hipoteca constituida a favor de la entidad que financiará su construcción.
  - 6) Acreditar la disponibilidad inmediata del servicio de agua o de acceso a una fuente de suministro. Cuando el proyecto incluya conexiones de servicios domiciliarios de agua y alcantarillado, estas deben ser certificadas por la empresa de servicios públicos o la autoridad competente.
  - 7) Entregar la información magnética de los postulantes y proyecto, generada por el software entregado por el BA.

**Parágrafo 1o.** En un proyecto sólo se pueden hacer postulaciones para un solo tipo de solución de vivienda.

**Parágrafo 2o.** Para los proyectos a ser realizados dentro de los resguardos indígenas, deberá adjuntarse el certificado de libertad y tradición o copia de la resolución de constitución del resguardo. Igualmente, si se trata de un consejo Comunitario de Negritudes, su resolución de constitución.

## 28°) Limitaciones

En ningún caso podrá existir elegibilidad de un proyecto de vivienda o aplicarse el subsidio, cuando el proyecto se localice en: (i). zonas no declaradas como pertenecientes a suelo rural; (ii) zonas de alto riesgo no mitigable, (iii) zonas de protección de los recursos naturales; (iv) zonas de reserva de obra pública o de infraestructura básica del nivel nacional, regional o municipal; (v) áreas no aptas para la localización de vivienda de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.



## CALIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS

### 29°) Calificación de las postulaciones.

Presentados los proyectos, se admitirán como válidas para efectos de radicación y calificación aquellas postulaciones que hayan cumplido con todos los requisitos y condiciones para la elegibilidad y se procederá a calcular el puntaje de calificación.

Cada uno de los proyectos tendrá un puntaje único equivalente al promedio aritmético del puntaje obtenido por cada uno de los hogares que conforman el proyecto.

### 30°) Variables de calificación.

El puntaje alcanzado por cada hogar será el correspondiente a la sumatoria de los puntos obtenidos de las siguientes variables:

VARIABLE	DESCRIPCIÓN	PUNTOS	CALIFICACIÓN
Condiciones financieras 30 puntos	Mayores aportes de contrapartida por hogar en efectivo superior al 20% de contrapartida mínima exigida.	15	Por cada décima (0,1) de smmlv adicional a la contrapartida mínima (20% del valor total del proyecto) se otorgarán 4 décimas (0,4) de punto hasta un máximo de 15 puntos
	Valor del subsidio solicitado	15	A la solicitud del subsidio igual a 12 smmlv, se le asignarán 15 puntos. Por un valor de subsidio solicitado que supere 12 smmlv. se descontarán, de los 15 puntos, 3 centésimas (0,03) de puntaje por cada incremento de una centésima (0,01) de smmlv. del valor del subsidio solicitado
Condiciones de vulnerabilidad 20 puntos	Número de miembros del hogar	7	Por cada miembro del hogar, un punto, hasta un máximo de 7 puntos
	Hogar uniparental	3	Hogar uniparental (madre o padre única cabeza): 3 puntos



VARIABLE	DESCRIPCIÓN	PUNTOS	CALIFICACIÓN																			
	Pertenecientes a grupos étnicos afro colombianos	5	5 puntos cuando el hogar hace parte de comunidades étnicas indígenas o afro colombianos acreditados por la entidad competente																			
	Presencia de población dependiente	5	Por cada miembro del grupo familiar que corresponda a menor de 8 años, discapacitado o adulto mayor de 60 años, dependiente, se asigna 1 punto con límite máximo de 5 puntos.																			
Estimulo a la complementariedad de Programas 20 puntos	Vinculación a programas de subsidios condicionados de Familias en Acción o Alternativas de Generación de Ingresos que desarrollan entidades del sistema nacional de atención integral a la Población Desplazada – SNAIPD-	10	Los programas elegibles vinculados al programa de familias en acción y el Programa de alternativas de generación tendrán un puntaje de 10 puntos. Los hogares vinculados a solo uno de los dos programas tendrán 5 puntos. Los hogares no vinculados tendrán 0 puntos. La vinculación a estos programas deberá ser acreditada por la Agencia Presidencial para la Acción Social y la Cooperación Internacional o por la Entidad que determine el Gobierno Nacional																			
	Vinculación a Programas de desarrollo rural – Adjudicatarios de tierras	10	Los hogares adjudicatarios de tierras por su situación de desplazamiento por parte de INCODER tendrán 10 puntos. Esta situación deberá ser acreditada por el INCODER o por la entidad que determine el Gobierno Nacional.																			
Condiciones Territoriales 10 puntos	Necesidades Básicas Insatisfechas NBI Municipal Rural:	10	<table border="1"> <tr><td>NBI ≤ 20%:</td><td>1 puntos</td></tr> <tr><td>20% &lt; NBI ≤ 30%:</td><td>2 puntos</td></tr> <tr><td>30% &lt; NBI ≤ 40%:</td><td>3 puntos</td></tr> <tr><td>40% &lt; NBI ≤ 50%:</td><td>4 puntos</td></tr> <tr><td>50% &lt; NBI ≤ 60%:</td><td>5 puntos</td></tr> <tr><td>60% &lt; NBI ≤ 70%:</td><td>7 puntos</td></tr> <tr><td>70% &lt; NBI ≤ 80%:</td><td>8 puntos</td></tr> <tr><td>80% &lt; NBI ≤ 90%:</td><td>9 puntos</td></tr> <tr><td>90% &lt; NBI ≤ 100%:</td><td>10 puntos</td></tr> </table>		NBI ≤ 20%:	1 puntos	20% < NBI ≤ 30%:	2 puntos	30% < NBI ≤ 40%:	3 puntos	40% < NBI ≤ 50%:	4 puntos	50% < NBI ≤ 60%:	5 puntos	60% < NBI ≤ 70%:	7 puntos	70% < NBI ≤ 80%:	8 puntos	80% < NBI ≤ 90%:	9 puntos	90% < NBI ≤ 100%:	10 puntos
NBI ≤ 20%:	1 puntos																					
20% < NBI ≤ 30%:	2 puntos																					
30% < NBI ≤ 40%:	3 puntos																					
40% < NBI ≤ 50%:	4 puntos																					
50% < NBI ≤ 60%:	5 puntos																					
60% < NBI ≤ 70%:	7 puntos																					
70% < NBI ≤ 80%:	8 puntos																					
80% < NBI ≤ 90%:	9 puntos																					
90% < NBI ≤ 100%:	10 puntos																					
Condiciones del proyecto 20 puntos	Retorno o reubicación Vs tipo de solución	20	Retorno	<table border="1"> <tr><td>Mejoramiento y Saneamiento básico</td><td>20 puntos</td></tr> <tr><td>Construcción en Sitio Propio</td><td>15 puntos</td></tr> <tr><td>Adquisición de vivienda.</td><td>10 puntos</td></tr> </table>	Mejoramiento y Saneamiento básico	20 puntos	Construcción en Sitio Propio	15 puntos	Adquisición de vivienda.	10 puntos												
Mejoramiento y Saneamiento básico	20 puntos																					
Construcción en Sitio Propio	15 puntos																					
Adquisición de vivienda.	10 puntos																					



VARIABLE	DESCRIPCIÓN	PUNTOS	CALIFICACIÓN		
			Reubicación	Mejoramiento y Saneamiento básico	15 puntos
				Construcción en Sitio Propio	10 puntos
				Adquisición de vivienda.	5 puntos

smmlv = salario mínimo mensual legal vigente

**PARAGRAFO:** Para cada postulación el subsidio la entidad otorgante solicitará a la entidad oferente la actualización de los documentos que hayan perdido vigencia. para efectos de actualizar la calificación de los proyectos elegibles calificados no asignados.

### 31°) Asignación del Subsidio.

La asignación de los recursos para los hogares beneficiados con proyectos elegibles se hace conforme al procedimiento establecido en el Decreto 973 de 2005, modificado por el Decreto 4427 del mismo año y las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen y de acuerdo con la fórmula de calificación establecida en el Decreto 094 de 2007 y los respectivos cupos disponibles por departamento.

*Entiéndase por Asignación del subsidio* el acto por medio del cual la entidad otorgante asigna el subsidio a los hogares postulantes de los proyectos que obtuvieron el mayor puntaje de acuerdo con la fórmula de calificación y los respectivos recursos disponibles, condicionando que tendrán derecho a la asignación de los recursos del subsidio una vez la entidad oferente cumpla con los requisitos establecidos para realizar el primer desembolso.

**Parágrafo 1°.** Cuando no se ha iniciado el proceso de ejecución de la obra de la vivienda en particular, se podrá sustituir un hogar excluido sin afectar en nada la postulación del grupo. El reglamento operativo establecerá los requisitos y procedimientos de la sustitución. (Artículo 32)

**Parágrafo 2°.** Los proyectos que se asignen en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, deben conservar la tradición



arquitectónica del departamento, con el ánimo de fortalecer y recuperar la cultura de las islas como elemento básico del desarrollo. Los hogares beneficiarios del subsidio únicamente podrán aplicarlo al mejoramiento y saneamiento básico de su vivienda.

**Parágrafo 3.** Se podrán asignar subsidios de vivienda rural de los que trata el presente decreto por una sola vez posterior a la situación de desplazamiento por la violencia.

No obstante las personas que formen parte de hogares en situación de desplazamiento por la violencia beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, podrán postular a éste cuando en el futuro conforme un nuevo hogar, previo cumplimiento de las condiciones exigidas para ello, en la modalidad de subsidio familiar en que se postule.

En los eventos de disolución y liquidación de la sociedad conyugal o disolución y liquidación de la sociedad patrimonial de la unión marital de hecho, de conformidad con lo establecido en las normas que regulan la materia podrá ser de parte de un nuevo hogar postulante el ex – cónyuge o ex – compañero (a) que no viva en la solución habitacional donde se aplicó el subsidio siempre y cuando a éste no se le hayan adjudicado los derechos de propiedad sobre la solución habitacional subsidiada.

**Parágrafo 4.** Si resultaren recursos sin asignar, éstos serán otorgados a los proyectos elegibles de población en situación de desplazamiento con mayores puntajes a nivel nacional hasta agotar tales remanentes.

### **32°) Sustitución de beneficiarios**

Conforme a lo estipulado en el artículo 31 parágrafo primero del Decreto 973 de Marzo 31 de 2005, la sustitución de uno o varios Hogares sólo será procedente cuando no se ha efectuado el primer desembolso del subsidio por parte del Banco Agrario y un hogar sea excluido, sin afectar en nada la postulación del grupo.

Se aceptará la sustitución o la transferencia del subsidio en los siguientes casos:



- Renuncia
- Por abandono de sitio
- La muerte del cabeza de familia hace que lo sustituya otro miembro del hogar.

**Procedimiento:**

- 1) Deberá adjuntarse comunicación firmada por el Responsable del Proyecto y por los miembros del Comité de vigilancia del proyecto dirigida a la Gerencia de Vivienda del Banco Agrario, solicitando se autorice dicha sustitución especificando:
  - Nombres y números de identificación de las personas que conforman el hogar que se va a sustituir, describiendo el motivo de la sustitución.
  - Nombres y cédulas del nuevo hogar a sustituir adjuntando el formulario No. 7 y la documentación que se exige a los hogares, debidamente diligenciada y firmada.
- 2) En caso de renuncia de los hogares, deberá anexarse la comunicación de renuncia por todos los miembros del hogar debidamente firmada.
- 3) En caso de abandono del sitio por parte del hogar, debe constatarse este hecho, mediante el siguiente procedimiento:
  - 3.1 El Oferente deberá efectuar la publicación de un requerimiento escrito al hogar para que manifieste si aún se encuentra en la región y exprese su voluntad de continuar o no en el proyecto.
  - 3.2. Esta publicación se efectuará en una radiodifusora con cubrimiento regional, y en un sitio visible de la Alcaldía Municipal, durante un período de ocho (8) días calendario.
  - 3.3. Si cumplidos los ocho (8) días de efectuada la publicación, el hogar no se ha pronunciado deberá enviarse a la Gerencia de Vivienda del Banco Agrario una comunicación firmada por dos personas en lo posible familiares, o que conozcan a la familia, que confirmen el abandono del sitio por el hogar y una certificación firmada por el personero, donde conste que se efectuó este procedimiento.



La Gerencia de Vivienda del Banco Agrario actualizará la novedad en el registro sistematizado y en la carpeta del convenio correspondiente al proyecto afectado por las sustituciones.

**PARAGRAFO.** El hogar a sustituir sólo será reemplazado por un nuevo hogar beneficiario que cumpla con los requisitos exigidos para el proyecto

### **33°) Revisoría Fiscal al Proceso de Asignación del Subsidio.**

Antes de oficializar la asignación del subsidio familiar de vivienda rural con recursos provenientes del presupuesto nacional, el BA deberá obtener la certificación de la revisoría fiscal correspondiente, sobre el cumplimiento de los procesos y procedimientos establecidos.

### **34°) Publicación de la Asignación del Subsidio.**

El BA publicará en un diario de circulación nacional el listado de los proyectos identificando los oferentes, con los beneficiarios y el valor del subsidio asignado.

El BA deberá comunicarle la asignación del subsidio a los hogares beneficiados a través de la EOF, señalando el procedimiento para su entrega. En esta comunicación se indicará la fecha de asignación, sus cédulas de ciudadanía, el monto del subsidio asignado y el período de vigencia del subsidio.

A los oferentes de los proyectos no adjudicados se les enviará una comunicación informándoles sobre el puntaje obtenido en un término no mayor a treinta (30) días contados a partir de la asignación del subsidio.

### **35°) Duplicidad de Postulaciones.**

Ningún integrante de hogar podrá presentarse simultáneamente en más de una postulación para el acceso al subsidio familiar de vivienda. Si se incurre en esta conducta, las postulaciones correspondientes serán rechazadas por el BA, sin perjuicio de las demás sanciones legales a que haya lugar.



## DE LA EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS

### 36°) **Comité de vigilancia del Proyecto. Integración y funciones**

El Comité de vigilancia del Proyecto será la instancia veedora de la ejecución del proyecto. Estará conformado por dos representantes de los beneficiarios y el interventor quien tendrá funciones de asesoría técnica, administrativa y financiera.

Funciones del Comité de vigilancia .

- Cumplir con las funciones de veedor de la ejecución del proyecto, en los términos y condiciones previstos en las disposiciones legales vigentes, con el fin de buscar la preservación de la finalidad del subsidio de vivienda de interés social rural.
- Solicitar a la EOF y al interventor los informes de la gestión y rendición de cuentas a que hubiere lugar.
- Hacer conocer al BA de manera oportuna, cualquier anomalía o reclamo presentado en la ejecución del proyecto u otras situaciones que a su juicio coloquen en riesgo los recursos y el cumplimiento de la finalidad del subsidio.

### 37°) **Elección de los Representantes de los Beneficiarios.**

Los beneficiarios elegirán dos (2) representantes al Comité de Vigilancia del proyecto a través de Asamblea General del grupo beneficiario del subsidio, por mayoría simple, con una asistencia mínima del ochenta por ciento (80%) de los beneficiarios. El acta deberá ser firmada por la totalidad de los asistentes con sus respectivos números de documento de identificación y por el Interventor.

### 38°) **Obligaciones de la Entidad Oferente (EOF).**

Son obligaciones de la EOF:

- 1) Presentar al BA los postulantes al subsidio de vivienda de interés social rural a través de proyectos conformados en los términos y condiciones previstos en el decreto 2675 del 4 de agosto de 2005, el presente RO y



demás disposiciones vigentes, respondiendo ante la misma por la pérdida o indebida aplicación de los recursos que les fueren asignados.

- 2) Aportar las contrapartidas ofrecidas para la ejecución del proyecto dentro de las condiciones técnicas, financieras, presupuestales y de cronogramas establecidos.
- 3) Responder por la ejecución del proyecto y la debida aplicación de los recursos del subsidio y demás recursos al mismo, a través del Alcalde municipal, Gobernador del departamento, Gobernador del cabildo o a quien se designe para el efecto, el Presidente del Consejo Comunitarios de Negritudes legalmente constituido.
- 4) Contratar la ejecución del proyecto con un tercero definiendo la modalidad de contratación que utilizará, garantizando los principios de economía, eficiencia, participación y transparencia en la inversión de los recursos y la realización de las obras. En dicha contratación, se deberá incluir la participación de la mano de obra de la comunidad beneficiaria, para promover la autogestión comunitaria o sistemas asociativos, de acuerdo con las normas legales vigentes.
- 5) Realizar la liquidación de los contratos que suscriba o realice para la ejecución de las obras.
- 6) Responder o adelantar las reclamaciones que fueran del caso por la mala calidad de los materiales y la inestabilidad de la obra contratada.
- 7) Justificar y sustentar ante el BA modificaciones técnicas que afecten las condiciones del proyecto inicial presentado, previas las justificaciones y aprobaciones establecidas en el presente RO, con el fin de que el BA determine la viabilidad y autorización de la modificación propuesta.
- 8) Aprobar el programa y organización del trabajo, previa sustentación técnica del interventor, expresado en el cronograma correspondiente.
- 9) Realizar los pagos originados en los contratos y órdenes de trabajo que se produzcan en el desarrollo del proyecto, dejando constancia mediante las actas respectivas.



- 10) Llevar y mantener actualizados los registros contables y archivos de la ejecución del proyecto. El Oferente del proyecto será responsable de la custodia del archivo del proyecto por un periodo mínimo de diez (10) años, después del término de ejecución del mismo, garantizando el acceso a este archivo por parte de quien lo requiera.
- 11) Realizar los trámites de escrituración individual y registro correspondientes o protocolización de la inversión ante la notaría cuando no apliquen las demás.
- 12) Entregar el proyecto debidamente liquidado con su cuenta corriente cancelada y presentar un informe en el que se detalle la inversión y tipo de obras ejecutadas, así como la conciliación contable.
- 13) Verificar la veracidad de la información suministrada por los hogares postulantes vinculados al proyecto que presentan. El BA se reserva la facultad de verificar dicha información.
- 14) Verificar que los hogares beneficiarios habiten la solución de vivienda financiada con el subsidio y se abstenga de darla en arrendamiento por lo menos durante un término de cinco años, contados a partir de la fecha de entrega del mismo, a través del diligenciamiento y envío anual, en el mes de septiembre, al BA del formato único de verificación.
- 15) En los contratos que celebre deberá solicitar la garantía de calidad, estabilidad, anticipo y prestaciones sociales, responsabilidad civil extracontractual, siendo responsable por ejercer las respectivas reclamaciones ante la aseguradora cuando el objeto del contrato no se cumple con las calidades y condiciones exigidas para el mismo según el Contrato.
- 16) Las demás obligaciones que determine la ley.

### **39°) Del Interventor.**

El interventor será un profesional de la Ingeniería Civil o Arquitectura, responsable por la asesoría y verificación de la correcta ejecución del proyecto, tanto en sus aspectos técnicos, administrativos, económicos y financieros. Será



contratado por el BA a través de la Vicepresidencia Administrativa y de Recurso Humano directamente o a través de una entidad externa. El costo de la interventoría será a cargo de los recursos del Subsidio y será como máximo el 5% del valor del mismo, según lo establece el artículo 106 de la Ley 812 de 2003.

Las funciones y responsabilidades del Interventor son las siguientes:

- 1) Revisar la documentación del proyecto antes de la iniciación de las obras y verificar sus especificaciones técnicas, la coordinación de planos y diseños específicos, incluyendo los cálculos estructurales, análisis de precios unitarios, presupuesto y programación de obra e inversiones.
- 2) Verificar la disponibilidad presupuestal de las contrapartidas, la licencia de construcción y urbanismo, su componente ambiental y la disponibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado cuando sea el caso.
- 3) Verificar las condiciones de los contratos que realice la EOF para la ejecución del proyecto revisando las garantías exigidas al contratista, el valor del anticipo y el procedimiento para su amortización.
- 4) Realizar visitas al lugar donde se desarrollará la obra para verificar que se cumplen las condiciones de ejecución.
- 5) Tramitar las actas de iniciación, suspensión, reanudación, y terminación de obras.
- 6) Revisar y conceptuar sobre las modificaciones técnicas del proyecto solicitadas por la EOF, las cuales deberán ser previamente concertadas con la comunidad beneficiaria, para presentarlas a consideración del BA.
- 7) Participar en la asamblea de beneficiarios previo al inicio de la ejecución del proyecto con el fin de dar a conocer las especificaciones técnicas y las condiciones financieras y administrativas del mismo, explicando las cantidades de obra e inversión del subsidio y contrapartidas.
- 8) Garantizar que las observaciones, aclaraciones y decisiones durante el desarrollo del proyecto queden consignadas en actas. las cuales debe



firmar junto con el representante de la EOF y sean comunicadas al BA.

- 9) Presentar al BA, de acuerdo con la proforma prevista, informes mensuales de interventoría sobre la ejecución técnica, financiera y estado de la contabilidad del proyecto Informar de inmediato al BA cuando se presente retraso en la ejecución o deban suspenderse las obras.
- 10) Velar por la transparencia en el manejo de la cuenta corriente del Proyecto, solicitando los informes correspondientes a la EOF.
- 11) Garantizar que el proyecto quede debidamente liquidado, con su cuenta corriente cancelada y presentar un informe en el que se detalle la inversión y tipo de obras ejecutadas, así como la conciliación contable.
- 12) Conformar y participar en el Comité de vigilancia del proyecto.
- 13) Responder civil y penalmente por el cumplimiento de sus obligaciones como por los hechos y omisiones que les sean imputables y que causen daño o perjuicio a la entidad derivado de la celebración y ejecución del contrato.
- 14) Las demás que se establezcan por parte del BA y que sean definidas en el correspondiente contrato o que sean propias dentro de su labor como Interventor.

### **CONDICIONES PARA EL DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO**

#### **40°) Requisitos para Acceder a los Recursos del Subsidio.**

Una vez designado un proyecto como beneficiario del recurso por parte del BA, la EOF en un plazo no mayor a 30 días calendario, contados a partir del recibo de la comunicación enviada por correo certificado sobre la asignación condicionada de los recursos del subsidio, deberá cumplir los siguientes requisitos, para efectos de adquirir el derecho al desembolso de los recursos:



- 1) Abrir la cuenta corriente en la Oficina del Banco Agrario del municipio o Distrito donde se ejecutará el proyecto o en la del municipio o Distrito más cercano, en la cual los recursos del Proyecto serán consignados y su destino será exclusivo para la ejecución de las obras; en ningún caso podrán ser retirados para incluirlos en otras cuentas bancarias, en el presupuesto de la EOF o en el presupuesto de otra entidad pública o privada, enviando la certificación al BA.
- 2) Realizar la consignación del 100% de los recursos de contrapartida ofrecidos en dinero o la constitución del encargo fiduciario cuando existan contrapartida de entidades no territoriales o de personas naturales, enviando la respectiva constancia al BA.

Finalizado el plazo para cumplir con las condiciones antes mencionadas sin que se cumplan, el proyecto perderá el derecho al subsidio, caso en el cual el BA por correo certificado enviará la comunicación al oferente con el fin de declarar el incumplimiento de la condición prevista para la asignación de los recursos y procederá al otorgamiento de los mismos a un proyecto del mismo Departamento o programa sectorial que le siga en puntaje o en su defecto al proyecto con mayor puntaje de calificación a nivel Nacional que aún no sea beneficiario del subsidio.

#### **41°) Desembolso de los Recursos para el Subsidio de Vivienda Provenientes del Presupuesto Nacional.**

**Para el primer desembolso**, correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del valor del subsidio, la EOF deberá anexar los siguientes documentos:

- 1) Acta de la Asamblea de Beneficiarios del Subsidio, suscrita por el Interventor, donde conste: La elección de los dos representantes de los beneficiarios como miembros del Comité de Vigilancia de acuerdo al modelo de acta establecido en el reglamento operativo del Banco Agrario, donde conste que los beneficiarios tienen conocimiento de las condiciones técnicas y financieras que permiten la ejecución del proyecto y que se comprometen a efectuar los aportes en mano de obra, en los montos y cantidades establecidas en el proyecto aprobado.



- 2) Acta donde conste la conformación del Comité de Vigilancia , de acuerdo a la proforma establecida por el BA.
- 3) Presentar los soportes documentales o contratos con las respectivas pólizas, que permitan acreditar los costos indirectos.
- 4) Presentación y aprobación de la póliza única de cumplimiento a favor de entidades estatales, constituida por parte de la entidad oferente a favor de la entidad otorgante, expedida por una Compañía de Seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia, que otorgue los siguientes amparos:
  - 1) Cumplimiento con cubrimiento del 20% del valor total del proyecto, con vigencia igual al término de duración del proyecto y cuatro (4) meses más;
  - 2) Buen manejo del anticipo, con cobertura y amparo por una suma igual al cien por ciento (100) del valor del primer desembolso y con una vigencia igual al término de duración del proyecto;
  - 3) Pago de salarios y prestaciones sociales del personal que emplee el responsable del proyecto, en desarrollo del objeto del proyecto, por el 5% del valor total del proyecto, con una vigencia igual al término de duración del proyecto y tres (3) años más.
- 5) La entidad oferente deberá solicitar que el contratista seleccionado para la ejecución del proyecto de vivienda constituya a favor de la entidad oferente la póliza con los amparos establecidos en el numeral anterior y, adicionalmente, los siguientes amparos: a) Estabilidad de las obras, por el 10% del valor total del proyecto para garantizar la estabilidad de las obras ejecutadas, con vigencia de cinco (5) años, contados a partir de la firma del acta de entrega de las obras; b) póliza de responsabilidad civil extracontractual, por una suma equivalente al 20% del valor total del proyecto, contra accidentes, lesiones y muerte de terceros, al igual que daños de propiedades vecinas por razón de las operaciones que debe llevar a cabo en virtud del contrato y con una vigencia igual al término de duración del proyecto y cuatro (4) meses más. La entidad oferente deberá presentar a la entidad otorgante el original de la póliza, junto con el recibo de pago de la prima. Además se obliga a prorrogar o a ampliar la garantía en cualquier evento en que se prorrogue la vigencia del proyecto y/o modifique los valores.
- 6) Presentar al BA el informe de interventoría sobre el cumplimiento de las condiciones técnicas, administrativas y financieras para el inicio del proyecto.



- 7) Cronograma de actividades actualizado que deberá ser presentado y firmado por la EOF y el interventor.

**2° Para el segundo desembolso** correspondiente al cuarenta por ciento (40%) del valor de los subsidios otorgados, una vez se acrediten los siguientes requisitos:

- 1) Acta de avance de obra presentada por la EOF e informe del interventor donde se certifique que se ha ejecutado por lo menos el cuarenta por ciento (40%) de las metas físicas y financieras del Proyecto, incluidos costos directos e indirectos de acuerdo al cronograma del mismo.
- 2) Presentación por parte de la entidad oferente de la respectiva modificación de la póliza única de cumplimiento a favor de entidades estatales, que ampare el valor del 100% del respectivo desembolso, ampliando el término de duración del proyecto y cuatro meses más
- 3) Informe de cumplimiento del trabajo social y ambiental por parte de la EOF.
- 4) Actualización del cronograma de actividades que muestre la ejecución física y financiera desde el 40% hasta el 90% del proyecto, firmado por el Interventor y la EOF.

**3° Para el tercer desembolso** correspondiente al diez por ciento (10%) de los recursos, se requiere:

- 1) Acta de avance de obra presentada por la EOF e informe del interventor donde se certifique que se ha ejecutado por lo menos el noventa por ciento (90%) de las metas físicas y financieras del proyecto, incluidos costos directos e indirectos de acuerdo al cronograma del mismo y que la contabilidad del proyecto este actualizada.
- 2) Presentación por parte de la entidad oferente de la respectiva modificación de la póliza única de cumplimiento a favor de entidades estatales, que ampare el valor el 100% del respectivo desembolso



- 3) Informe de cumplimiento del trabajo social y ambiental por parte de la EOF, avalado por el interventor.
- 4) Actualización del cronograma de actividades que muestre la ejecución física y financiera entre el 90 % y el 100% del proyecto, firmado por el interventor y la EOF.
- 5) Escrituración y registro para los proyectos de vivienda nueva.

**Parágrafo 1o.** El BA , podrá condicionar la entrega de los desembolsos a la verificación física de la ejecución de las obras en los porcentajes establecidos.

**Parágrafo 2o.** Si se solicita una modificación al proyecto inicial, en cuanto: a diseño, mayor área a construir, mejores especificaciones de materiales, ésta deberá ser avalada por los beneficiarios mediante acta y aprobada por el interventor, para someterla a consideración y decisión del BA. Estas modificaciones no podrán ser menores en área ni en especificaciones de calidad a la propuesta inicial.

**Parágrafo 3o.** Si la EOF ejecuta el Proyecto por administración directa, deberá constituir dicha póliza de cumplimiento con los amparos antes mencionados a favor del BA.

**Parágrafo 4o.** La EOF del Proyecto se obliga a prorrogar las pólizas y presentar el respectivo certificado de modificación cuando sea necesario, como requisito para efectuar cada desembolso, dentro de los cinco (5) días siguientes al acta en la que conste la prórroga del tiempo de ejecución del proyecto en los términos y condiciones previstas en él. Si no lo hace, el BA podrá disponer que se prorrogue, modifique o constituya a su favor la citada póliza y en consecuencia, la EOF se obliga a cancelar al BA la suma que haya pagado por este concepto, para lo cual las actas de aprobación de la póliza prestarán mérito ejecutivo suficiente.

#### **42°) Plazo para la Ejecución y Liquidación del Proyecto.**

El plazo para la ejecución y liquidación del proyecto no podrá ser mayor a doce (12) meses prorrogables hasta seis (6) adicionales, contados a partir del primer desembolso. Cuando no se ejecute el proyecto en el plazo establecido, los recursos del subsidio deberán ser reintegrados por el oferente al BA, quien responderá por estos ante el Tesoro Nacional, salvo en casos de fuerza mayor debidamente comprobados por el BA.



Si en la ejecución del proyecto se llegare a presentar un excedente de recursos, debido a la adquisición de suministros mediante sistemas de economía de escala o de banco de materiales, estos excedentes deberán reinvertirse de manera proporcional en las soluciones de vivienda de los beneficiarios del proyecto.

Una vez se termine el proyecto de vivienda de interés social rural y se cumpla el objeto del mismo, el oferente del proyecto se compromete a la liquidación de este, mediante la suscripción de un acta de liquidación entre el Banco Agrario y a la Entidad oferente, en un plazo máximo de 4 meses contados a partir de la fecha del acta de terminación de las obras, suscrita por el comité de vigilancia y el oferente, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 1) Presentación del respectivo informe final de interventoría donde conste la terminación de las obras del proyecto avalado por los representantes de los beneficiarios.
- 2) Informes financieros y contables finales presentados por el Interventor con el visto bueno del Coordinador departamental y la revisión del coordinador central de la Gerencia de vivienda del Banco Agrario.
- 3) Legalización de la titulación de la solución ejecutada según el tipo de proyecto consistente en: Títulos individuales debidamente protocolizados en notaría o la escritura pública de vivienda.
- 4) Cancelación de la cuenta corriente del proyecto.

**PARAGRAFO:** En los casos en que no se cumpla con los anteriores requisitos y no se liquide el proyecto en el término aquí fijado, el BA procederá a dar por terminado y liquidado el presente proyecto, mediante acta Unilateral, la cual será notificada al oferente del proyecto, quien tendrá cinco (5) días para interponer el recurso de reposición.

## DE LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

### 43°) **Formulación de la Política.**

Conforme a la legislación vigente en la República de Colombia, la responsabilidad de la formulación de la política de vivienda rural es del Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial en coordinación con el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.



La dirección de la ejecución de la política de vivienda de interés social rural estará a cargo del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

#### **44°) Responsabilidades de la Agencia Presidencial para la Acción Social y la Cooperación Internacional – ACCIÓN SOCIAL.**

La Agencia Presidencial para la Acción Social y la Corporación Internacional – ACCIÓN SOCIAL, como entidad coordinadora del Sistema Nacional de Atención Integral a la Población Desplazada, certificará la condición de desplazamiento de la familia solicitante e igualmente la condición de reubicación o de retorno.

En coordinación con el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y la Agencia Presidencial para la Acción Social y la Cooperación Internacional – ACCIÓN SOCIAL-, hacer seguimiento y evaluación de impacto respecto a la implementación de la política de vivienda establecida para atender a la población en situación de desplazamiento forzoso.

#### **45°) Costos de Administración del Subsidio de Vivienda de Interés Social Rural.**

Por administración de los recursos del subsidio efectivamente asignado, el Banco Agrario de Colombia S.A., podrá destinar hasta el 8%, cualquier costo adicional de administración será a cargo de el BA.

#### **46°) Intervención del BA en la ejecución de los proyectos.**

El BA podrá intervenir los proyectos y ejecutarlos directa o indirectamente, mediante acto administrativo motivado expedido por el representante legal, cuando se presenten una o varias causas que según su criterio impida la normal ejecución de los mismos.

Se consideran causales de intervención directa de los proyectos, entre otras las siguientes:

- 1) Grave incumplimiento de la EOF o del ejecutor, que ponga en riesgo la normal ejecución del proyecto.
- 2) Demora de más de treinta (30) días calendario en la iniciación de las obras del proyecto, contados a partir de la fecha del primer desembolso,



- salvo la ocurrencia de justa causa, fuerza mayor o caso fortuito, debidamente acreditada por la EOF ante el BA .
- 3) Suspensión de ejecución de las obras sin el aval de la interventoría del proyecto y del BA, salvo caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditado.
  - 4) Cuando los diseños, especificaciones técnicas o cantidades de obra presentados para la postulación y según los cuales se aprobó el subsidio, sean modificados sin contar con las aprobaciones establecidas en el presente Reglamento.
  - 5) Cuando los beneficiarios incumplan con los aportes en materiales o en mano de obra, o no los suministren en los términos inicialmente planteados en el proyecto.
  - 6) Las demás que sean establecidas por el BA.

## **INCUMPLIMIENTOS Y DISPOSICIONES FINALES**

### **47°) Incumplimiento de las condiciones del proyecto presentado por parte de las entidades oferentes.**

Sin perjuicio de las sanciones establecidas en el artículo 32 de la Ley 3° de 1991 o en las normas que la complementen o sustituyan y en las demás normas vigentes, los oferentes de proyectos quedarán inhabilitados por un periodo de diez (10) años para presentar proyectos, cuando incurran en falsedad o alteración de documentos, respecto al grupo familiar de los hogares postulantes, o a las carencias de la vivienda, a su posesión, o a la del sitio, lote, parcela de propiedad individual o colectiva, o a los valores de cualquiera de las soluciones de vivienda objeto del subsidio, sus condiciones técnicas, o a sus escrituras de compraventa, cuando sea del caso y para todos los demás aspectos que no concuerden o incumplan con las condiciones iniciales del proyecto.

Si se detectare la infracción con posterioridad a la entrega del subsidio, se ordenará su restitución indexado con el Índice de Precios al Consumidor, IPC, desde la fecha en que se asignó.



#### **48°) Restitución del Subsidio.**

El subsidio será restituido al Estado Colombiano, en los siguientes casos:

- 1) Cuando el beneficiario transfiera el dominio de la solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su asignación, cuando no se haya fundamentado en razones de fuerza mayor.
- 2) Si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados por el hogar o por el oferente para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del Subsidio.
- 3) Los demás casos que se prevean en la ley o en el decreto.

Cobertura y Ámbito de Aplicación. El hogar sancionado con la pérdida y restitución del Subsidio quedará inhabilitado para presentar nueva solicitud al mismo, por un término de diez (10) años.

No habrá lugar a pérdida y restitución del Subsidio en aquellos casos en que previamente se compruebe la existencia de fuerza mayor por parte del BA .

Cuando proceda la exclusión de un hogar, una vez se haya desembolsado el Subsidio, el BA no podrá sustituir dicha familia y se aplicarán las sanciones establecidas. Tal exclusión sólo afectará a la familia y no al grupo postulante.

#### **49°) Sanciones.**

El hogar sancionado con la pérdida y restitución del Subsidio quedará inhabilitado para presentar nueva solicitud al mismo, por un término de diez (10) años.

No habrá lugar a pérdida y restitución del Subsidio en aquellos casos en que previamente se compruebe la existencia de fuerza mayor por parte del BA.

Cuando proceda la exclusión de un hogar, una vez se haya desembolsado el Subsidio, el BA no podrá sustituir dicha familia y se aplicarán las sanciones establecidas. Tal exclusión sólo afectará a la familia y no al grupo postulante.



## 50°) Inembargabilidad

Las soluciones habitacionales en las que se inviertan recursos del Subsidio, se constituirán en patrimonio de familia inembargable a favor del jefe del hogar, su cónyuge y sus hijos menores. El hogar deberá comprometerse a no enajenarlo ni levantar el patrimonio de familia antes de cinco (5) años, con las excepciones establecidas en la ley 546 de 1999.

Los hogares beneficiarios deben habitar la solución de vivienda financiada con el Subsidio y abstenerse de darla en arrendamiento, por lo menos durante un término de cinco (5) años contados a partir de la fecha de entrega del mismo. La verificación de cumplimiento de esta condición estará a cargo de la EOF a través del diligenciamiento y envío anual en el mes de septiembre al BA del formato único de verificación. En caso de incumplimiento por parte de los hogares beneficiarios, la EOF comunicará tal situación al BA, quién adelantará las acciones pertinentes para la restitución del subsidio.

Lo anterior con excepción de los casos certificados por la Alcaldía Municipal o autoridad competente, en los que consten motivos de fuerza mayor o caso fortuito que impidan habitar la respectiva solución habitacional, de conformidad con las normas legales vigentes.

**Parágrafo 1o.** En caso de incumplimiento de la labor de verificación de la condición de habitación de la vivienda objeto del subsidio por parte de la EOF, el BA antes del 31 de Diciembre del año respectivo, informará al ente de control nacional correspondiente para lo de su competencia.

## 51°) Vigencia y Derogatorias

El presente Reglamento Operativo rige a partir de su aprobación por parte de la Junta Directiva del Banco Agrario de Colombia y deroga los demás Reglamentos Operativos que se aplican en la ejecución del Programa Nacional de Vivienda Rural en su componente de Subsidios de la Vivienda de Interés Social Rural (SVISR) para la población desplazada.