

PROYECTO DE LEY

POR MEDIO DE LA CUAL SE FOMENTAN PROGRAMAS DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION Y CONSTRUCCION PROGRESIVA.

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

DECRETA:

ARTÍCULO 1: Objeto. Contribuir al desarrollo de los programas de vivienda por autoconstrucción y de construcción progresiva de vivienda de estratos 1 y 2, orientados a las organizaciones de vivienda popular OVP (definidas como tales en el artículo 62 de la Ley 9 de 1989), que tengan lotes o adquieran lotes con concepto favorable de uso de suelo para construcción de vivienda.

ARTÍCULO 2: Principales áreas de gestión

- Cofinanciar programas de vivienda de autoconstrucción o construcción progresiva mediante asignación de subsidios, aportes en especie o créditos a familias de estrato 1 y 2.
- Impulsar la constitución de bancos de tierras a nivel municipal y garantizar una oferta costeable y adecuada de suelo para desarrollar programas de autoconstrucción de vivienda, o vivienda progresiva organizados por OVP.
- Desarrollar instrumentos de financiación de vivienda para programas de auto construcción de vivienda o vivienda progresiva, ajustados a la capacidad de pago de las familias de bajos ingresos.
- Promover procesos de articulación y coordinación de las distintas entidades públicas y privadas que tiene como misión el fomento y desarrollo de programas de vivienda, el suministro de servicios públicos y la construcción de obras de infraestructura complementarias.
- El desarrollo de un concepto integral de vivienda que debe tener en cuenta los factores técnicos, ambientales, sociales, culturales y económicos, para garantizar una vivienda digna.
- La consolidación de los procesos de ordenamiento territorial basados en un adecuado modelo de participación y concertación con las comunidades afectadas.
- El fomento de las empresas productoras y comercializadoras privadas o solidarias de materiales de construcción.

ARTÍCULO 3: Los programas de autoconstrucción de vivienda o de vivienda progresiva harán parte de las políticas públicas de vivienda desarrolladas por el Gobierno Nacional y las entidades territoriales.

La actividad de autoconstrucción comprende la recepción de dineros de los afiliados para el desarrollo del plan, la adquisición del terreno en donde se desarrollará, los trámites de aprobación del mismo ante las autoridades respectivas y un programa de trabajo comunitario o de contratación de mano de obra adicional para la realización de obras de urbanismo, dotación de servicios públicos y construcción de vivienda.

Los programas de vivienda progresiva corresponden al desarrollo gradual y modular de un programa integral de vivienda, orientado siempre por entidades públicas, según las etapas que se definan en el plan de negocios, en todo caso la primera fase deberá permitir la construcción de viviendas habitables y el desarrollo de las obras de urbanismo básicas que permitan el suministro de los servicios públicos esenciales de agua potable, alcantarillado, aseo y energía eléctrica o gas, y el acceso vial a la correspondiente unidad habitacional.

ARTÍCULO 4: Los gestores de programas de vivienda desarrollados por autoconstrucción o vivienda progresiva, para participar de los beneficios contemplados en esta ley, deberán elaborar conjuntamente con la entidad asesora idónea un plan de negocios que debe contener como mínimo los siguientes componentes:

- Identificación del suelo para la localización de la vivienda, con el concepto positivo de uso de suelo para construcción de vivienda.
- Diseños técnicos, presupuesto, cantidades de obra, de las viviendas y los servicios públicos y las obras complementarias.
- Planos de urbanismo y de las viviendas.
- Esquema de financiación.
- Programa de Asistencia Técnica, organización comunitaria y capacitación de los beneficiarios.
- El reglamento de autoconstrucción y de vivienda progresiva.

ARTÍCULO 5: Para el cumplimiento del Programa de autoconstrucción y de vivienda progresiva las entidades públicas asociadas a la vivienda deben:

- Promover sistemas de financiación que contemplen subsidios, bienes en especie y créditos con tasas de interés preferenciales compatibles con la capacidad de pago de los usuarios.
- Apoyar la organización de empresas especializadas en la provisión de materiales básicos para la construcción de vivienda, preferentemente de tipo solidario.
- Contribuir a la oportuna expedición de los permisos, licencias y autorizaciones Respetivos.
- Organizar una estructura institucional para capacitar y dar asistencia técnica a las organizaciones de vivienda popular OVP.
- Las universidades con facultades de ingeniería civil y arquitectura reconocidas por el Gobierno Colombiano podrán organizar equipos profesionales y técnicos de apoyo. Los estudiantes que participen en estas actividades podrán ser

certificados en el cumplimiento del servicio social obligatorio o prácticas exigidas por la universidad.

ARTÍCULO 6: El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio diseñará un plan Indicativo Nacional de Vivienda por Autoconstrucción o Vivienda Progresiva, para orientar técnicamente las acciones institucionales y comunitarias en este campo. Dicho plan será formulado a más tardar en un año contado a partir de la promulgación de la presente Ley. El plan además de sus objetivos, estrategias, políticas, metas, OVP potencialmente beneficiarias, identificará los proyectos prioritarios y un plan anual de inversión. Las entidades territoriales responsables de programas de vivienda deberán también formular sus planes indicativos correspondientes, que deberán estar articulados y coordinados con el plan indicativo formulado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

ARTÍCULO 7: El Plan Indicativo Nacional de Vivienda por Autoconstrucción o Vivienda Progresiva, así como los planes indicativos territoriales, serán evaluados cada año, a fin de valorar su pertinencia y realizar los ajustes necesarios para su ejecución. Así mismo cada año en el proceso de preparación presupuestal el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y las entidades territoriales, apropiarán los recursos necesarios para garantizar la financiación adecuada de sus planes anuales de inversión.

ARTÍCULO 8: Los planes de inversión anual que servirán de base para la preparación del presupuesto anual correspondiente asignado al sector vivienda deben especificar:

- La consistencia con el Plan Indicativo de vivienda de auto construcción y vivienda progresiva.
- El esquema financiero y asignación de sus recursos, señalando el número de beneficiarios y el nivel de sus ingresos.
- El cierre financiero de los proyectos.
- El plazo de ejecución de las obras.

ARTÍCULO 9: Para promover la autoconstrucción y la vivienda progresiva, se podrán constituir Bancos de Tierras a nivel municipal, con suelos que serán adquiridos en áreas aptas para el desarrollo de vivienda, según certificación expedida por la correspondiente CAR con jurisdicción en su territorio. La adquisición de tierras se considera de utilidad pública y de interés prioritario.

ARTÍCULO 10: Los recursos e instrumentos legales que el Gobierno Nacional determine para promover la autoconstrucción y la vivienda progresiva, deben buscar:

- Racionalizar el mercado de suelo para evitar la especulación y el acaparamiento.
- Garantizar el cumplimiento de las normas ambientales, urbanísticas, de gestión de riesgos y de servicios públicos.

- Garantizar un tamaño mínimo de lotes y obras de urbanismo compatibles con los reglamentos técnicos que expida el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.
- Garantizar el cumplimiento de los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento o Esquemas de Ordenamiento Territorial según el caso y las normas exigidas por las respectivas Curadurías Urbanas.
- Beneficiar preferentemente a usuarios cuyos ingresos mensuales no superen los 4 SMMLV o que estén en lotes clasificados en los estratos 1 y 2.

ARTÍCULO 11: No se causarán impuestos ni cargos adicionales en las Notarias y en las oficinas de Registro de instrumentos públicos y otras dependencias que intervengan en los procesos de legalización de los títulos de propiedad.

ARTÍCULO 12: La producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda, destinados a los programas de vivienda de autoconstrucción o vivienda progresiva, se consideran de interés social, y por lo tanto las empresas dedicadas a estas actividades no pagarán impuestos de renta ni de IVA y podrán descontarlos de sus declaraciones de impuestos, siempre y cuando puedan demostrar que los materiales fueron utilizados en dichos programas especiales de vivienda.

Esta condición será certificada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, según reglamentación que expida el Gobierno Nacional. A nivel municipal el Gobierno Nacional promoverá una política impositiva unificada que permita un tratamiento preferencial en materia de impuesto de Industria y Comercio e impuesto Predial.

ARTÍCULO 13: El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio impulsará la constitución de bancos de materiales básicos de construcción con empresas de economía solidaria. Para el efecto se realizarán los estudios y planes de negocios requeridos y se recomendará a las autoridades municipales el otorgamiento a estas empresa solidarias de incentivos fiscales, tributarios y administrativos- simplificación de trámites, permisos y licencias, exoneración de derechos y tarifas, exoneración de impuestos entre otros.

ARTÍCULO 14: Las organizaciones populares de vivienda popular OVP, preferentemente serán seleccionadas para operar los bancos de materiales de construcción, cuyo reglamento de operación será expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

ARTÍCULO 15: El Gobierno Nacional impulsará un sistema eficiente de transporte y distribución de materiales de construcción de vivienda. Así mismo fomentará la constitución de equipos de asistencia técnica y asesoramiento para el uso adecuado y eficiente de los materiales de construcción, e investigaciones de nuevos materiales de construcción, considerando normas de calidad, resistencia, diseños prototipo, especificaciones de obra, y reglamentación de sismo resistencia.

ARTÍCULO 16: Las empresas de producción y distribución de materiales de construcción destinadas a los programas de autoconstrucción y vivienda progresiva podrán recibir crédito subsidiado de las entidades públicas financieras, para el desarrollo de sus actividades.

ARTÍCULO 17: En los programas de vivienda de autoconstrucción y de vivienda progresiva se deberán tener en cuenta los requisitos técnicos establecidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, las Alcaldías Municipales y las Curadurías Urbanas, dando énfasis al enfoque de sostenibilidad ambiental de la vivienda, promoción del reciclaje de residuos y aprovechamiento eficiente de materiales, en especial del agua y energía.

En el diseño de dichas normas se deberá tener en cuenta las particularidades geográficas locales y regionales, las tecnologías tradicionales y adaptadas de construcción que se emplean en las distintas regiones del país. Por lo tanto las normas debe ser diferenciales en relación con las condiciones geográficas, ambientales, culturales y sociales.

ARTÍCULO 18: Para financiar estos programas autorizase al Gobierno Nacional a través del Ministerio de Hacienda y Crédito Público para apropiar recursos en el presupuesto anual para subsidiar el programa y para la emisión de Bonos Hipotecarios, por una suma que será definida por el gobierno nacional, y otorgar créditos a tasas preferentes. Las características de la emisión, los plazos, tasas y condiciones de redención de los bonos y las condiciones financieras de los créditos asignados a los usuarios de los recursos originados en la emisión de los bonos hipotecarios será determinada por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público. En todo caso se garantizará el cierre financiero de la emisión de bonos hipotecarios. Los recursos captados mediante la emisión de bonos hipotecarios serán administrados por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, en cabeza del Fondo Nacional de Vivienda FONAM. Este artículo será reglamentado por el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de un año contado a partir de la vigencia de la presente Ley.

ARTÍCULO 19: Una familia beneficiaria solo tendrá derecho a recibir un solo crédito y un subsidio, de tal manera que se logre una mayor cobertura y atención de un mayor número de usuarios. En el caso de vivienda progresiva se considera un solo crédito la sumatoria del monto total recibido por instalamentos que cubre las distintas etapas, para garantizar la construcción y financiación completa del respectivo proyecto de vivienda.

ARTÍCULO 20: Los beneficiarios de los programas de vivienda construidos en base en esta Ley no podrán enajenar sus viviendas al menos durante diez (10) años, contados a partir de la firma del acta de entrega de la respectiva solución habitacional, so pena de perder el subsidio o los beneficios del crédito en cuanto a tasa y los plazos concedidos. En todo caso la transferencia de

dominio debe ser expresamente autorizada por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

Adicionalmente en los contratos de otorgamiento de subsidios o créditos, se estipulara que la vivienda construida debe constituirse en patrimonio de familia, en los términos de la legislación Colombiana.

ARTÍCULO 21: Las organizaciones de Vivienda Popular OVP, para hacerse acreedoras a los beneficios contemplados en esta ley, deberán constituirse en organizaciones sin ánimo de lucro, como asociaciones o cooperativas de vivienda de autoconstrucción y vivienda progresiva y tendrán por objeto construir, adquirir, mejorar, mantener o administrar viviendas, o de producir, obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios. El Gobierno Nacional por intermedio del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio reglamentara el presente artículo, en un plazo no mayor de un año, contado a partir de la promulgación de la presente ley, teniendo en cuenta el artículo 62 de la Ley 9 de 1989.

ARTÍCULO 22: Las actividades tendientes a materializar lo dispuesto en esta Ley, implican el desarrollo de actividades de coordinación y concertación entre el Gobierno Nacional, las entidades territoriales responsables de programas de construcción de vivienda y las organizaciones populares de vivienda, que deberán diseñarse teniendo en cuenta las políticas públicas de vivienda vigentes.

Entre otros criterios se buscara:

- El establecimiento de medidas concretas para apoyar y fomentar la construcción de los proyectos de vivienda;
- La adecuada participación de la comunidad beneficiaria en la gestión, ejecución y evaluación de proyectos; y
- La complementación de los esfuerzos privados para reducir gradualmente el déficit de vivienda.

ARTICULO 25: La presente ley rige a partir de su sanción y promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Septiembre de 2018

BERNER ZAMBRANO ERASO
Senado de la República

EXPOSICION DE MOTIVOS

POR MEDIO DE LA CUAL SE FOMENTAN PROGRAMAS DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION Y CONSTRUCCION PROGRESIVA

Según un estudio de la Universidad Nacional “Algo más de la mitad del tejido residencial urbano desarrollado en Colombia lo constituyen asentamientos de origen ilegal y desarrollo progresivo, sean ellos producto de loteamientos irregulares o de ocupaciones de lotes por invasión. En el caso de Bogotá se estima que 1.6 millones de habitantes de los 6.2 millones que viven en la ciudad habitan áreas urbanas precarias. Estos fueron construidos a lo largo de los últimos 50 años de urbanización y presentan hoy diferentes grados de consolidación y algunos han alcanzado incluso a ser legalizados.”¹

En otras regiones del país la situación es similar y muestra la importancia de los procesos de autoconstrucción y de vivienda progresiva que se han desarrollado en Colombia. A pesar de todos los esfuerzos y las distintas acciones institucionales el déficit habitacional sigue siendo importante, según el Ministro de Vivienda saliente Dr. Camilo Sánchez el déficit a fines de 2018 se situaría en las zonas urbanas entre el 5,5 %.

Es claro que los distintos programas de vivienda promovidos históricamente por el Gobierno Nacional han tenido una serie de problemas de cobertura y de calidad que se pueden sintetizar en los siguientes puntos:

- Insuficiente financiación para garantizar una reducción efectiva del déficit habitacional.
- Concentración de programas de vivienda en las grandes ciudades.
- Baja capacidad de pago de los usuarios para asumir un crédito hipotecario.
- Insuficiencia de los subsidios ofrecidos para programas de vivienda.
- Escasez de suelo y alta especulación con los precios.
- Insuficiente capacidad de los municipios para habilitar nuevos terrenos con servicios públicos y vías de acceso.
- Insuficiente control para contrarrestar la intervención de los constructores piratas.
- Baja preferencia de los constructores privados en el desarrollo de programas de vivienda para poblaciones pobres.
- Exagerados trámites administrativos que han dilatado la asignación de subsidios y viviendas.
- Creciente incremento de los precios de los materiales de construcción que encarecen el precio final de la vivienda.
- Insuficiente nivel de organización y de capacitación de las organizaciones de vivienda populares de OVP.

¹ Gilberto Arango E., “La vivienda en Colombia en el cambio de siglo 2001”. <http://bdigital.unal.edu.co/9830/1/gaeVivCol.pdf>

- Baja cobertura de programas de asistencia técnica y de formación de líderes comunitarios para apoyar los procesos de autoconstrucción y consolidación progresiva de vivienda.
- Baja capacidad de las administraciones territoriales para diseñar y estructurar proyectos de vivienda.
- Politización de los programas regionales y locales de vivienda.
- Insuficiente capacidad fiscal para financiar programas especiales como vivienda sin cuota inicial o de vivienda gratuita.
- Altos niveles de violencia y de desplazamiento que han incrementado las necesidades de vivienda en las ciudades y han representado la subutilización de viviendas en las zonas afectadas por el conflicto armado. Así mismo al tener que atender las necesidades de poblaciones afectadas por la violencia se han reducido las oportunidades para las OVP que promueven la autoconstrucción o la vivienda progresiva.

En particular los programas de autoconstrucción que se han desarrollado en varios países, como estrategia complementaria a los programas tradicionales de dotación de soluciones habitacionales terminadas, se han encontrado una serie de problemas comunes que se puede sintetizar así:

- Construcción de barrios subnormales sin una adecuada integración a la malla urbana, constituyéndose en áreas de concentración de pobreza, por la insuficiencia de servicios básicos, con discontinuidades y vacíos constructivos, con fachadas y áreas comunes incompletas en las grandes ciudades especialmente, donde los costos del suelo y de los materiales son mucho más altos, que en ciudades intermedias donde el éxito de los programas de autoconstrucción ha sido mayor.
- Lenta y compleja consolidación de las obras de urbanismo.
- Incumplimiento de normas urbanísticas, de sismo resistencia y de prevención de riesgos por una inadecuada localización de los lotes, algunas veces ubicados en áreas no aptas para la construcción o con altos costos de habilitación.
- Utilización de las necesidades de las comunidades más pobres por algunos dirigentes de organizaciones populares de vivienda interesados en especular y utilizar económica y políticamente a los destechados.
- Insuficiente apoyo y fomento estatal a los programas de autoconstrucción por el alto costo de asistencia técnica, capacitación y acompañamiento, interinidad y falta de continuidad de la institucionalidad pública responsable del tema de vivienda.

No obstante también se han evidenciado muchos casos exitosos, en regiones donde se ha contado con una fuerte organización social y una gran cohesión y articulación con las autoridades locales, y donde las posibilidades de generar decorosos conjuntos habitacionales, se veían favorecidas por los menores precios de la tierra, las posibilidades relativamente fáciles de conexión a los servicios públicos básicos, las vías de penetración y especialmente por la mayor disponibilidad de mano de obra barata, aportada por la familia muchas

veces vinculada a actividades informales que le permitía una mayor movilidad y flexibilidad en el tiempo.

En algunas ciudades se puede evidenciar en un mismo barrio distintos tipos de diseños de viviendas, distintos niveles de avance en la terminación de las unidades básicas de cada propietario, distintos grados de avance en la consolidación de las obras de urbanismo en función del mayor o menor apoyo institucional recibido, dadas las heterogéneas condiciones económicas de los miembros de las OVP, generando barrios más diversos y subnormales, atendiendo algunos de ellos, parcialmente las normas urbanísticas municipales, en un proceso de desarrollo progresivo que combinaba viviendas terminadas y otras inconclusas pero habitables, según las capacidades económicas de las familias, que en plazos de entre 5 a 10 años lograban edificar barrios más consolidados y mejor integrados a las mallas urbanas. En otros aspectos los procesos son más lentos, más complejos y menos exitosos, dependiendo de varios factores pero generalmente muy influenciados por la disponibilidad de mano de obra y recursos de los asociados a las OVP.

Sin embargo alcanzar un grado de consolidación de los barrios no siempre ha sido fácil, por las deserciones de los miembros de las OPV comprometidos a arrendar y a la vez aportar mensualmente dinero y trabajo para la construcción de sus casas, dada la inestabilidad económica de los auto constructores.

Por esto generalmente el proceso se dividía en varias etapas: en la primera etapa, se optaba por construir lotes con servicios, para después de un tiempo en que se tenía más liquidez y se había logrado algún tipo de apoyo institucional, se iniciaba una segunda etapa de contracción de la vivienda básica generalmente en obra negra y finalmente una tercera de ampliación y terminación.

Los proyectos también tenían bajos niveles de asistencia técnica institucional, siendo una de las dificultades más críticas, por ello muchas viviendas presentan problemas constructivos, materiales de baja calidad y terminaciones deficitarias.

Vivienda progresiva

Una alternativa a los conflictos de la autoconstrucción es la Vivienda Progresiva, como sistema constructivo promovido por el Estado por etapas de tal manera que los problemas de disponibilidad de recursos y de calidad de las viviendas, puedan ser prevenidos a tiempo y los miembros de las OVP puedan ser acompañados con eficientes procesos de coordinación intersectorial y asistencia técnica de apoyo, pero también con ayuda financiera.

En este caso las actividades de acompañamiento del usuario son cruciales y la adecuada programación de los hitos o etapas del proceso son determinantes para alcanzar niveles cada vez más acabados de consolidación de las viviendas y las obras de urbanismo.

El objetivo central era evitar o corregir la marginalidad urbana que a veces produce la autoconstrucción, consolidar las aspiraciones de los miembros de las OVP, garantizar continuidades urbanísticas para consolidar los barrios y , reducir los costos de saneamiento de áreas subnormales, afianzando las acciones de ordenamiento espacial, creando áreas más homogéneas y consolidadas física, social cultural y ambientalmente.

El modelo de vivienda progresiva parte de ofrecer una solución básica en su primera etapa, logrando que los usuarios puedan habitar sus casas, pero presenta otras fases de consolidación y terminación definitiva de las viviendas y las obras urbanísticas y paisajísticas hasta un nivel que garantice alcanzar barrios sólidos y de buena calidad.

Experiencias internacionales

En el municipio de Sao Paulo en Brasil se desarrollo una interesante experiencia de fomento de los procesos de autoconstrucción de vivienda , que opero exitosamente, durante la administración de Luiza Erundina, entre 1989 y 1992, en 84 acuerdos se lograron construir 11.000 viviendas. En el Salvador se desarrollo una experiencia de auto construcción progresiva de vivienda, básicamente se pedía un ahorro previo, durante 8 meses, equivalente al 10% de su ingreso mensual. En Chile los programas conocidos como “Vivienda Social Dinámica sin Deuda (VSDsD)” y los “Fondos Concursables para Proyectos Solidarios (FCVS)” se orientaban principalmente a los pobres, por su parte el Programa Chile Barrio buscaba mejorar sus condiciones habitacionales y el componente social, en barrio subnormales y el Programa de Vivienda Progresiva (PVP) se entendía como la incorporación de la autoconstrucción en una línea de acción gubernamental, y generalmente se utilizaba como estrategia de saneamiento de asentamientos precarios. Entre 1991 – 2002 se entregaron 44.774 subsidios, 63.634 en primera etapa de gestión privada, y 15.150 subsidios en segunda etapa de modalidad privada.² La experiencia mostró que este tipo de programa de vivienda progresiva requiere usuarios con cierta capacidad de pago para mantener un ritmo de optimización de sus casas y zonas comunes con inversiones sucesivas, lo que implica que sea mas conveniente optar primero por un subsidio para la solución básica y luego un crédito pagado por instalmentos a medida que se desarrollan las obras. Se considera que estos proyectos de vivienda progresiva deben ser impulsados por el Estado con mayor músculo financiero y con capacidad de planificación urbana y territorial.

Experiencias en Colombia.

Son conocidos los programas realizados por el anterior Instituto de Crédito Territorial y también por el INURBE, en muchas regiones de Colombia que

² GREENE, 2004:47

permitieron la construcción de barrios populares por el sistema de autoconstrucción y muchas iniciativas solidarias de asociaciones provivienda, generalmente compuestas por migrantes de zonas rurales que se asentaban en las periferias y lograban con mucho esfuerzo levantar sus casas y sus barrios, dado su habitual preferencia por el trabajo comunitario y la llamada minga o préstamo de brazos.

Entre otras entidades que lograron cristalizar sus proyectos se destacan Fedevivienda, una organización que agrupaba 36 asociaciones, cooperativas y organizaciones no gubernamentales. En la Costa Atlántica, se destacaban organizaciones como el Fondo Bisocial Don Bosco, con sede en Barranquilla, y la Central de Organizaciones de Vivienda también en la capital del Atlántico. Asocomun, en Valledupar (Cesar) , la Asociación Provivienda Los Campos y la Fundación Cristiana En Marcha, ambos con sede en Popayán (Cauca). También, el programa de mejoramiento ejecutado por la Corporación de Vivienda y Desarrollo (Codevi) de Medellín, coordinado por el Inurbe y el municipio antioqueño. En Pasto en particular fue muy exitoso el trabajo realizado por vivierendistas, por ejemplo en la zona occidental con el desarrollo del barrio Tamasagra. Algunas ONGs como Fedevivienda, Fenavip, y la Corporación Carvajal, han desarrollado desde los 80 proyectos de financiación a procesos populares con resultados exitosos.

Sin embargo la autoconstrucción se marchitó un poco cuando se encareció fuertemente el crédito con la introducción del sistema UPAC, la especulación con el precio de lotes de engorde y con la aparición de constructores piratas que se aprovecharon de las necesidades de los destechados. No obstante subsisten en ciudades capitales e intermedias grupos de auto constructores desarrollando programas, con distintos niveles de avance, que requieren ser apoyados de manera mas organizada y proactiva.

De otro lado las comunidades hoy asentadas sobre terrenos en riesgo, que deban ser reubicadas bien pueden ser involucradas en este tipo de programas que garantizan a mediano y largo plazo una solución habitacional segura, digna y ajustada a los criterios de gestión de riesgo. Los casos de Mocoa, Ituango y machismos municipios con comunidades asentadas en zonas de riesgo, podrían tener una solución más duradera y de mayor cobertura si se promueve con mayor énfasis los programas de autoconstrucción y vivienda progresiva.

La propuesta busca apoyar de manera integral procesos de autoconstrucción, y vivienda progresiva, complementa la política pública en materia de vivienda y propone un modelo de financiación sana fiscalmente a partir de la emisión de bonos hipotecarios, apoyando un sector hoy atendido de manera parcial. El aporte de los lotes, que generalmente ofrecen los autoconstructores, puede representar entre un 20 y un 30 % del costo total de las viviendas y ese aporte reduce los esfuerzos económicos que debe hacer el Estado para atender parte del déficit habitacional.

La experiencia internacional y nacional muestra que la autoconstrucción y la construcción progresiva, asistidas y apoyadas por el Estado son una buena estrategia para contribuir a dotar de vivienda propia a más colombianos.

Por todas estas razones solicitamos al Honorable Congreso aprobar el presente proyecto de ley.

Bogotá D.C. septiembre de 2018

BERNER ZAMBRANO ERASO

Senador de la República.