

Anexo Técnico No. 2: Equipamiento Social

Subsidio Distrital de Vivienda Familiar “Mi Techo Propio”

1. Descripción Objetivo y Alcance.

1.1 Descripción.

El Subsidio Distrital de Vivienda Familiar “Mi Techo Propio” se presenta como una estrategia para agilizar el cierre financiero de los hogares residentes en la ciudad de Barranquilla, compradores de vivienda tipo Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), lo que resulta en beneficios para los hogares en la adquisición de vivienda, generando además ventas efectivas para los constructores y la reducción de sus inventarios y del déficit cuantitativo, consolidando así los beneficios de los proyectos de vivienda. Además, se ha identificado, a través de un diagnóstico, sobre el impacto que vienen teniendo los proyectos de vivienda de interés social en la ciudad, una creciente necesidad de tener servicios institucionales en todas estas zonas de desarrollo activo de Barranquilla.

Esta necesidad impulsa la iniciativa de que los constructores contribuyan socialmente a la ciudad mediante la entrega de equipamiento social (E.S), el cual consiste en el compromiso voluntario de los constructores, que decidieron participar del Subsidio Distrital “Mi Techo Propio”, de entregar al Distrito de Barranquilla espacios destinados al uso comunitario o su valor en dinero. Estos equipamientos son espacios que promueven la convivencia, el bienestar y el desarrollo de la comunidad.

2.2. Objetivo.

Este anexo técnico tiene como objetivo establecer los lineamientos y especificaciones técnicas para definir el aporte en especie o en dinero, de un equipamiento social en el marco del Subsidio Distrital de Vivienda “Mi Techo Propio”, con el fin de promover bienestar y la calidad de vida, el cual debe cumplir con todas las formalidades de ley.

2.3 Alcance.

Este anexo técnico se aplica a las constructoras que se encuentren registradas en el proyecto distrital y realicen el proceso de postulación a los hogares que cumplan con los requisitos establecidos para la asignación de subsidios “Mi Techo Propio” en sus proyectos de viviendas.

La Fórmula para el cálculo del equipamiento social sería la siguiente:

Vivienda VIP: Por cada (1) SMMLV asignado en subsidios en sus proyectos de vivienda, el constructor se compromete a entregar 0.036 SMMLV en equipamiento social,

Tipo de Vivienda	Monto de acuerdo a la modalidad de subsidio “Mi techo propio” en SMMLV	Fracción en SMMLV de aporte (E.S.) base	Aporte en SMMLV para (E.S)
VIP	25	0,036	0,9
	20	0,036	0,7
	10	0,036	0,4
	8	0,036	0,3

Tabla 1. Fuente: Elaboración propia.

Vivienda VIS: Por cada (1) SMMLV asignado en subsidios en sus proyectos de vivienda, el constructor se compromete a entregar 0.06 SMMLV en equipamiento social.

Tipo de Vivienda	Monto de acuerdo a la modalidad de subsidio "Mi techo propio" en SMMLV	Fracción en SMMLV de aporte (E.S.) base	Aporte en SMMLV para (E.S)
VIS	25	0,060	1,5
	20	0,060	1,2
	10	0,060	0,6
	8	0,060	0,5

Tabla 2. Fuente: Elaboración propia.

Vivienda VIS en estrato 4: Por cada (1) SMMLV asignado en subsidios en sus proyectos de vivienda, el constructor se compromete a entregar 0.08 SMMLV en equipamiento social.

Tipo de Vivienda	Monto de acuerdo a la modalidad de subsidio "Mi techo propio" en SMMLV	Fracción en SMMLV de aporte (E.S.) base	Aporte en SMMLV para (E.S)
Viviendas VIS ubicadas en estrato 4	25	0,080	2,0
	20	0,080	1,6
	10	0,080	0,8
	8	0,080	0,6

Tabla 3. Fuente: Elaboración propia.

Fases de Ejecución.

Este proceso está estructurado en tres (3) fases, así:

- **Fase 1: Registro.** Durante cada vigencia anual previa convocatoria, los constructores que cumplan con los requisitos exigidos en el decreto reglamentario de Subsidio Distrital "Mi Techo Propio", registrarán sus proyectos de vivienda y consolidarán la información del número de potenciales hogares beneficiarios de acuerdo a la oferta de unidades de viviendas de cada uno de sus proyectos.

Proceso de Registro:

1. Las constructoras inscritas en el plazo establecido en cada convocatoria, que cumplan con los requisitos exigidos, quedarán registradas con sus proyectos de vivienda VIS y VIP, para iniciar con la etapa de postulación a los hogares interesados que cumplan con los requisitos requeridos en el decreto reglamentario para la asignación del subsidio Distrital.
2. Se consolida la información de los potenciales hogares beneficiarios que se proyectan postular para aplicar al subsidio en el proyecto de vivienda de su elección.
3. Se firma acta de registro y compromiso

El documento a suscribir en esta fase es el **Acta 1. Acta de Registro y Compromiso**. Esta deberá contener la información específica de cada constructora y el registro de los proyectos de viviendas que harán parte del Subsidio Distrital de "Mi Techo Propio". Así mismo, el

número de solicitudes de subsidios que la Constructora proyecta canalizar atendiendo al número de viviendas registradas a ser adquiridas con subsidio distrital. En dicha acta la Constructora se comprometerá a entregar el equipamiento social de acuerdo a las condiciones y fórmula establecida en el punto 2.3 del presente documento, suscribir el Acta de acuerdo de condiciones (Acta 2), el Acta de entrega y recibido a satisfacción (Acta 3).

- **Fase 2: Acuerdo de condiciones.** La segunda fase inicia en diciembre de cada vigencia anual. Podrá iniciar antes de esta fecha solo si el constructor cuenta con el número cierto de subsidios a asignar en sus proyectos de vivienda y cierra su proceso de postulación. Esta fase comprende el acuerdo y la definición de las condiciones en cuanto al desarrollo, plazo, especificaciones técnicas y arquitectónicas, así como el proceso de entrega del equipamiento social o su equivalente en dinero, conforme a la fórmula establecida en el punto 2.3 del presente anexo técnico y de acuerdo con el número cierto de subsidios asignados en sus proyectos de vivienda.

Proceso de la obligación de cumplimiento:

1. Teniendo en cuenta el número cierto de subsidios asignados durante la vigencia anual en los proyectos de vivienda, la administración distrital aplicará la fórmula indicada y comunicará a la constructora el valor que le corresponde aportar para el equipamiento social y de acuerdo al compromiso establecido en el Acta 1, y una vez verificadas las condiciones que se concierten para la entrega del equipamiento social se procede a suscribir el Acta 2.
2. El acta que suscribe el Distrito y la Constructora presta mérito ejecutivo donde las constructoras se obligan a la entrega del equipamiento social o su equivalente en dinero, según lo acordado.

El documento a suscribir en esta fase es el **Acta 2. Acta de acuerdo de condiciones**. En la cual la constructora se compromete con la Alcaldía de Barranquilla, al cumplimiento de entrega del equipamiento social, ya sea en especie o en dinero, la cual debe contener el compromiso de entrega de los equipamientos, en un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la suscripción del acta 2, En dicha acta quedan plasmadas las condiciones de entrega del equipamiento social, atendiendo las necesidades que surjan en el momento, en cuanto el lugar de construcción del equipamiento, requerimientos técnicos y arquitectónicos, forma de pago y el valor específico del aporte del equipamiento social, entre otros aspectos.

Si la concertación se establece en especie, procede la construcción del equipamiento social, la cual debe corresponder al valor determinado en la fórmula de equipamiento social estipulada en el numeral 2.3 de este documento, y debe cumplir con las condiciones arquitectónicas reglamentadas en la normatividad vigente y ciertos requisitos Técnicos, los cuales comprenden entre otros, los siguientes aspectos:

- **Diseño:** El diseño del equipamiento social debe ser funcional, estético y acorde con el entorno del proyecto.
- **Ubicación:** El equipamiento social debe estar estratégicamente ubicado para garantizar su accesibilidad y uso por parte de la comunidad.
- **Materiales:** Se utilizarán materiales de alta calidad y durabilidad, que cumplan con las normativas de construcción vigentes.

- **Accesibilidad:** El equipamiento social debe ser accesible para personas con discapacidad, cumpliendo con las normativas de accesibilidad universal.
- **Seguridad:** Se deben implementar medidas de seguridad adecuadas para garantizar la integridad física de los usuarios.
- **Funcionalidades:** El equipamiento social debe contar con las funcionalidades necesarias para satisfacer las necesidades de la comunidad, como áreas verdes, juegos infantiles, mobiliario urbano, entre otros.

También se puede concertar en especie, de manera diferente a la construcción, para lo cual deben plasmarse las condiciones de entrega de forma clara en el acta 2.

En caso del aporte del equipamiento social en dinero, en esta acta 2, quedaran definidos de manera clara y detallada los valores y la forma de pago.

En esta misma acta quedarán estipuladas las garantías de cumplimiento según cada caso.

- **Fase 3: Entrega y recibido a satisfacción.** En la presente fase se procede con la entrega del equipamiento social por parte de la Constructora y recepción por parte del Distrito de Barranquilla, a través de la dependencia que corresponda según la naturaleza del aporte del equipamiento.

Proceso de Recibo a Satisfacción:

1. Se realiza la entrega del equipamiento social, por parte de la constructora bajo las condiciones establecidas en el acta 2.
2. Se firma un acta de recibo de entrega y/o recibido a satisfacción (Acta 3).

El documento a suscribir en esta fase es el **Acta 3. Acta de entrega y recibido a satisfacción**. Se firma acta de entrega y recibido a satisfacción conforme al compromiso suscrito en el acta 2.

3. Cronograma de entrega de equipamiento social en el marco del Subsidio Distrital “Mi techo propio”.

Cronograma: el Distrito de Barranquilla establece el siguiente cronograma para el desarrollo de las fases de ejecución señaladas en el presente anexo técnico, y la constructora acepta los términos, el cual aplica para los subsidios asignados en cada vigencia a partir del 2024, así:

Fases	Documento soporte	Plazos de cumplimiento
Fase 1	Acta 1	Según la fecha de cierre de inscripción
Fase 2	Acta 2	Diciembre de cada vigencia
Fase 3	Acta 3	Junio de cada vigencia, o en la fecha aprobada en la prorroga

Tabla 4. Fuente: Elaboración propia.

4. Incumplimiento.

Si vencido el plazo de seis (6) meses contados desde el momento en que se firma el acta 2 y demás condiciones pactadas, y la constructora no haya hecho entrega del equipamiento social con las condiciones técnicas correspondientes, se podrá concertar una nueva fecha de entrega, siempre y cuando el constructor justifique técnicamente el retraso o si la alcaldía de Barranquilla así lo requiere, también debidamente justificado.

En el caso, que el constructor no logre justificar el incumplimiento del compromiso pactado, esto es la entrega del equipamiento social con las condiciones concertadas, el Distrito de Barranquilla adelantará las gestiones de cobro del equipamiento social, en virtud a la obligación de cumplimiento adquirida por la constructora en el acta 2, bajo los lineamientos y disposiciones legales que rigen la materia. Así mismo, en futuras convocatorias de programas de vivienda, la Alcaldía de Barranquilla limitará la participación de aquellas constructoras que no cumplan con sus compromisos.