

## Lineamientos Para La Formulación E Implementación Del Plan De Acompañamiento Social A Los Proyectos De Vivienda Cofinanciados Por La Empresa De Vivienda De Antioquia - VIVA

### Presentación

#### Marco Normativo

El artículo 51 de la Constitución Política Colombiana, establece el derecho de todos los colombianos a tener una vivienda digna, El Decreto 000975 de 2004, reglamenta el acceso al Subsidio Familiar de la Vivienda de Interés Social y el Decreto 2391 define la creación de las Organizaciones Populares de Vivienda (OPVs).

Dicha normatividad soporta nuestra acción y busca construir equidad, orientando los recursos del Estado a la población de menores ingresos económicos y con condiciones de mayor vulnerabilidad en el Departamento de Antioquia.

Poder acceder a una vivienda digna, lleva implícito el derecho a la seguridad de la tenencia e implica, además de los aspectos técnicos y legales de la vivienda, los relacionados con el hábitat. La misma Carta Magna dispone la participación ciudadana en los procesos de desarrollo y en la toma de decisiones de los programas que afecten los distintos grupos sociales y promueve el ejercicio del control social de los recursos públicos (Ley 850 de 2003 que promueve la creación de las Veedurías Ciudadanas).

La Empresa de Vivienda de Antioquia cofinancia con los municipios y otras entidades proyectos de: construcción de vivienda nueva urbana - rural, proyectos especiales con materiales alternativos (madera, tapia pisada, bloque en tierra y otros), proyectos de renovación urbana y/o conservación del patrimonio arquitectónico, proyectos de legalización de predios, compra de vivienda usada, mejoramiento de vivienda y del entorno.

La Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA, como entidad responsable de ejecutar la política de vivienda de interés social de La Gobernación de Antioquia, establece para todos los proyectos de vivienda, la implementación de un proceso social tendiente a fortalecer a las familias beneficiarias, generando una conciencia de participación a través de las organizaciones comunitarias, su efectiva intervención en el control social y su vinculación real en la dinámica del Municipio,

buscando con ello consolidar la relación Estado – Comunidad, legitimando así la acción institucional.

## Componente Social

El proceso social a generar, implica el acompañamiento de un funcionario o funcionaria con el perfil social requerido para atender de manera continua y permanente la relación fluida Institución – Comunidad.

La experiencia muestra que los proyectos de vivienda que cuentan con un adecuado acompañamiento social, posibilitan el intercambio de información clara, oportuna, veraz, sin distorsión y de primera mano que disminuyen las expectativas de los beneficiarios; permite además, vivir el desarrollo del proceso constructivo como un trabajo en equipo, donde todos ponen y asumen sus compromisos; al mismo tiempo genera sentido de pertenencia, valoración del bien y construcción de comunidad.

Finalmente el resultado es entregar unas viviendas adecuadas que cumplan con las especificaciones técnicas y de habitabilidad, y una comunidad altamente satisfecha.

En este orden de ideas se hace necesario elaborar una propuesta de acompañamiento social para implementar durante la formulación y ejecución de cada proyecto, cuyo resultado esperado es mejorar la calidad de vida de las familias favorecidas y que a la vez incorpore aspectos esenciales como hábitat, familia, comunidad y ciudadanía.

Dado que cada proyecto de vivienda cofinanciado por VIVA tiene características específicas que lo diferencia de los demás, tanto en lo físico como en la población beneficiaria, se requiere formular un plan de acompañamiento social único para cada proyecto y generar un modelo de gestión social para el desarrollo. Este documento plantea los criterios básicos de capacitación y acompañamiento social para ser tenidos en cuenta en la formulación del plan social por parte de las alcaldías municipales y otras entidades ejecutoras.

La Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA, es la entidad encargada de brindar la asesoría a las alcaldías y entidades ejecutoras de los proyectos de vivienda, en el proceso de formulación, implementación y seguimiento de los planes de acompañamiento social.

Los criterios que se esbozan en este documento son dinámicos, permitiendo que la experiencia que tienen los gobiernos locales en el desarrollo de procesos

sociales comunitarios, sea tenida en cuenta e incorporada tanto en la formulación del Plan como en su ejecución. A su vez, se pretende aprovechar otras acciones que adelante el municipio, con los grupos poblacionales objeto de los programas de vivienda, de tal forma que no se dupliquen esfuerzos e iniciativas para la misma población favorecida.

Es importante señalar que la formulación del plan de acompañamiento social y su implementación, según La Circular 001 emanada de La Gerencia de VIVA, a partir del año 2005, es requisito para la aprobación de cada proyecto y para realizar los respectivos desembolsos de nuestros recursos de cofinanciación. Así mismo, hace parte de las condiciones estipuladas por el Sistema de Gestión de La Calidad de La Empresa.

### **Actores involucrados en los Proyectos**

- Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA
- El Gobierno Nacional
- El Municipio
- Otras entidades aportantes
- Familias beneficiarias (participación especial en el proyecto de los grupos poblacionales vulnerables: mujeres jefe de hogar, discapacitados, minorías étnicas, desplazados, entre otros).
- Organizaciones de base a las que pertenecen las familias

### **Objetivo General**

Mejorar la calidad de vida de las familias a través de la construcción de un hábitat adecuado, promoviendo y fortaleciendo la organización comunitaria, fomentando el control social con las veedurías y vinculando la comunidad a los programas del municipio.

Para el logro de este objetivo, se busca mejorar la calidad de la vivienda, a la vez, el cambio de vida y de relaciones entre los miembros de la familia y entre éstas, el vecindario y la comunidad, generando un compromiso de cooperación de todas las familias durante el desarrollo del proyecto.

Además, se quiere fortalecer las comunidades participantes, orientando los programas de vivienda a partir de los núcleos familiares favorecidos, consolidando las organizaciones comunitarias a las que pertenecen y fortaleciendo el tejido social.

Se pretende también, fomentar la participación mediante la vinculación real de los beneficiarios en los procesos de desarrollo local, promover el adecuado manejo ambiental a partir de las viviendas y el vecindario, así como fortalecer la efectiva intervención de los beneficiarios en el control social de los recursos públicos.

## Elementos para la formulación del Plan de Acompañamiento Social

El Plan de Acompañamiento Social es una herramienta para garantizar el cumplimiento de **objetivo general** y el desarrollo adecuado del proyecto; generando procesos de participación, capacitación, construcción de comunidad, sentido de pertenencia, valoración de su vivienda, de su hábitat y de información que permitan a las familias beneficiarias estar al tanto de los avances y dificultades del proceso. (El plan se debe presentar en el formato CP-F12, el cual debe tomar cada que lo requiera, en su última versión, de la página [www.viva.gov.co](http://www.viva.gov.co)).

## El Diagnóstico

Para formular el plan social se debe elaborar un diagnóstico técnico-social, que permita conocer las características de las familias y de las viviendas, sus tipologías y componentes socio económicos, sus necesidades de acuerdo con la estructura física de la vivienda, los usos y costumbres para habitarla, los espacios destinados al descanso, a la recreación, al trabajo, a la recuperación de energías, a la socialización y el número de personas que integran la familia, identificando dinámicas internas y relaciones que se entretajan en ella, además cuáles son los lazos de amistad, solidaridad, vecindad y trabajo comunitario que permitan la construcción de redes sociales.

Para tal fin, se debe tener información real de cada uno de los posibles beneficiarios y sus viviendas, debe establecerse el área total del lote y del espacio construido o ha construirse, la tipología de la vivienda, los materiales con que está hecha o se hará la vivienda, el acceso a los servicios públicos, así como su localización frente a zonas de riesgo.

Los resultados arrojados en el diagnóstico son la base para construir todo el proceso de acompañamiento social y técnico, los cuales deben estar acorde a las necesidades de la familia.

El plan de acompañamiento social se formula a partir de tres etapas claramente diferenciadas entre sí: Formulación e Inicio, Ejecución y Liquidación del proyecto. Durante su desarrollo se considera necesario que el acompañamiento social esté acorde a las necesidades de información, capacitación e integración requeridas por las familias en cada etapa del proyecto.

## 1. Etapa de formulación e inicio:

En esta etapa se considera fundamental la estrategia de comunicación que es un eje transversal para todo el proceso, además se acompaña la comunidad, potenciando el interés común que las congrega (la construcción o mejoramiento de sus viviendas, etc.), generando un compromiso de cooperación en todo el desarrollo del proyecto, de tal forma que brinde la posibilidad de constituir vínculos entre todas las familias del proyecto de vivienda.

Es necesario establecer acciones para que todas las familias conozcan en detalle en que consiste el programa de vivienda que las une y cuales son sus derechos y obligaciones durante todo el proceso, cobertura, criterios de selección de los beneficiarios, lugar donde se desarrolla el proyecto, costos y beneficios, así como los sistemas de manejo de recursos y financiación (subsidios de La Nación, el Departamento y el Municipio, recursos propios, ahorros familiares, entre otros), permitirá, tanto a las entidades como a las comunidades, obrar con transparencia e imparcialidad.

Para esta etapa en particular, se debe incluir un módulo de capacitación con los siguientes ejes temáticos:

### Aspectos normativos:

- Exposición de las normas legales sobre vivienda de interés social, acceso a los subsidios, requisitos, obligaciones, legalización de predios y titulación, entre otros.
- Capacitación sobre control social y veeduría ciudadana (ley 850 de 2003), la conformación del comité de veeduría, funciones y responsabilidad social. (el comité veedor se debe registrar ante La Personería Municipal y enviar copia a VIVA junto con el acta de constitución).

### Aspectos organizativos:



Fomentar espacios de participación comunitaria, de tal forma que brinden la posibilidad de establecer vínculos entre todas las familias beneficiarias del programa de vivienda, donde la comunidad tome parte activa de las decisiones dentro de él:

- Identificación de las organizaciones comunitarias existentes entre la población beneficiaria.
- Elección del representante de la comunidad que debe participar en el comité técnico\*<sup>1</sup>, el cual será nombrado en reunión general por todos los beneficiarios, quien será el puente de comunicación entre las entidades ejecutoras del proyecto y la comunidad.
- Definición del reglamento de trabajo para la ejecución del proyecto, de acuerdo con el aporte de las familias y la conformación de comités de trabajo
- Inducción para la construcción del manual de convivencia: el manual es una herramienta de control social, el cual se debe elaborar colectivamente y prepara a la comunidad para vivir en armonía. Se hace para los proyectos de construcción de vivienda nueva nucleada, pero es importante que se considere para los demás proyectos, cuando sea pertinente hacerlo, de acuerdo con la ubicación de las viviendas.
- Capacitación en técnicas constructivas para los proyectos especiales.

#### **Aspectos económicos:**

- Difusión del programa de vivienda donde se informe a todos y cada uno de los beneficiarios en que consisten las soluciones de vivienda y los requerimientos técnicos y económicos.
- Exponer las fuentes de financiación de acuerdo con los aportes que se tienen para la ejecución del proyecto, las entidades y organizaciones participantes y las formas de financiación.
- Definición de la forma como se harán los aportes de la comunidad al programa, estableciendo compromisos explícitos con cada familia beneficiaria del proyecto y con la comunidad.

## **2. Etapa de ejecución del proyecto**

Durante este periodo el acompañamiento social se realizará de acuerdo con el desarrollo técnico del proyecto, buscando fortalecer la organización comunitaria que puede resultar frágil ante la magnitud del trabajo que debe efectuarse, por tanto, el acompañamiento social debe hacerse sobre temas específicos. Para

---

<sup>1</sup> Comité técnico es creado por resolución del alcalde y conformado por: el alcalde o su delegado, el jefe de planeación o director del FOVIS, el ingeniero residente o director del proyecto, el funcionario encargado del acompañamiento social y el representante de la comunidad.

prever dificultades, los convites pueden ser una alternativa favorable para mantener a la comunidad unida frente a un objetivo común.

Se desarrollan en esta etapa los siguientes temas:

- Capacitación en aspectos ambientales como: cuidado del entorno, manejo adecuado de escombros, disposición de basuras, funcionamiento y mantenimiento de sistemas sépticos.
- Capacitaciones en temas que fortalezcan la vida familiar.
- Fortalecimiento de la organización comunitaria, creación o apoyo a las organizaciones de base que tenga la comunidad.
- Manejo adecuado de los servicios públicos domiciliarios.
- Reuniones del comité técnico para la evaluación constante del proyecto
- Evaluación periódica sobre acuerdos y compromisos de la comunidad
- Reuniones que permitan ir construyendo el manual de convivencia
- Realización de visitas domiciliarias de seguimiento de las obras con el comité veedor, que a la vez permitan evaluar la participación de las familias en el plan de acompañamiento social.
- Reuniones del comité de veeduría ciudadana.

Las actividades realizadas por el comité veedor deben generar actas de reunión o informes escritos.

### 3. Etapa de liquidación del proyecto

Esta etapa es la indicada para evaluar los resultados del proyecto, la participación de la entidad ejecutora, de las entidades de apoyo y de la comunidad, para lo cual se deben incluir los siguientes aspectos:

- Evaluación de la participación comunitaria en la ejecución del proyecto, así como aportes y participación de las entidades cofinanciadoras y ejecutoras del proyecto. Socialización de las lecciones aprendidas.
- Elaboración del documento final del manual de convivencia y aprobación en reunión general.
- Realización de visitas domiciliarias para entrega y recibo de las obras.
- Presentación del informe final de la veeduría ciudadana y del comité técnico.
- Jornadas de embellecimiento del entorno.

En los proyectos de vivienda nueva es fundamental, después del traslado masivo de las familias al nuevo hábitat, brindar acompañamiento social para la consolidación y fortalecimiento de la nueva comunidad.

## Actividades, cronograma de trabajo y resultados

El Plan debe enmarcarse dentro de una metodología apropiada al tipo de proyecto que corresponde (mejoramiento, construcción, renovación urbana, etc.) y contar con una adecuada formulación, esto es, plantear con claridad, concreción, coherencia e integración, cada uno de los elementos exigidos en el mismo.

En la formulación del plan de acompañamiento social se definirá **el objetivo general** del proyecto y para cada una de las etapas se establecerán **los objetivos específicos**, a los cuales apuntarán las actividades propias de cada etapa.

Las **actividades** son las acciones o tareas que se deben realizar en forma secuencial, con el fin de producir los resultados y contribuir al logro de los objetivos. Solo se deben incluir las actividades factibles de realizar.

Los **insumos** son los recursos humanos, técnicos, económicos, tecnológicos, de infraestructura o de dotación que se necesitan para ejecutar las actividades previstas. Solo deben incluirse los insumos necesarios para la realización de las actividades contenidas en el plan de acompañamiento social.

Los **resultados esperados** deben estar claramente identificados y guardar coherencia con el objetivo del Plan y en qué medida contribuyen a alcanzarlo. Responden a la pregunta del Para Qué? se realiza la actividad; deben ser concretos y medibles, por esta razón deben estar relacionados con los indicadores que los verifiquen.

Los **indicadores** permiten el seguimiento y la evaluación del Plan, porque concretan los resultados esperados en cantidad, calidad y tiempo. Deben formularse de tal manera que posibiliten la cuantificación de las actividades definidas en cada etapa del Plan. Mas adelante los indicadores deben posibilitar la medición de cambios que pueden atribuirse al impacto del programa de vivienda en el municipio.

El **responsable** indica el cargo del funcionario que debe coordinar y/o desarrollar la actividad programada.

**El cronograma** de trabajo es la herramienta que permite proyectar en el tiempo, la ejecución de las actividades.

## Metodología y técnicas de trabajo

Para que las comunidades establezcan sus propias dinámicas frente a los procesos de participación social, es importante que quien conduzca el plan de acompañamiento social se valga de distintas técnicas que generen un proceso amplio, oportuno y coherente. Entre estas técnicas se proponen:

- Realizar visitas a las viviendas para conocer sus instalaciones físicas y establecer la importancia que tiene la vivienda para la familia. Este es el punto de partida para elaborar el diagnóstico rápido participativo – DRP. También se realizan visitas con el comité veedor para hacer seguimiento técnico y social a las obras de mejoramiento o construcción, en el tiempo que dure la ejecución del proyecto y a la participación de los beneficiarios en el proceso.
- Establecer reuniones con la comunidad para: información, comunicación, orientación, definición de compromisos y evaluación que permita realizar correctivos a tiempo.
- Definir grupos de trabajo de acuerdo con la cercanía de las viviendas o grupos de interés, para facilitar el trabajo comunitario.
- Designar coordinadores y establecer el reglamento de trabajo, cuando las familias van a aportar mano de obra no calificada.
- Buscar con todos los participantes resolver los conflictos que se presenten.
- Recoger la información y analizarla a través de fichas donde se consigne por escrito las actividades y los resultados obtenidos.
- Coordinar con las diferentes dependencias de la administración municipal, la ejecución del plan de acompañamiento social y aprovechar los programas con los que cuenta el municipio para desarrollarlos con la población focalizada por los proyectos de vivienda.

## Qué se evalúa

- La participación de todas las personas comprometidas en el proceso: beneficiarios, técnicos, organizaciones e instituciones
- La metodología de trabajo utilizada y sus contenidos
- Los recursos humanos, físicos y económicos empleados

- La actitud, la participación y el cambio que tiene la comunidad frente a la intervención social con el proyecto de vivienda.

### Beneficios de un proceso participativo

- Garantiza que el proyecto realmente responda a las necesidades de sus habitantes y a las características de las viviendas, así mismo, genera un sentido de pertenencia a la vivienda. La familia tiene la posibilidad de definir cuales son sus aspiraciones, gustos y expectativas, aportar ideas y sugerencias que enriquezcan la labor del profesional.
- Genera un mayor compromiso de los beneficiarios con el proyecto y una responsabilidad mayor cuando se identifican los aportes de las familias y de la comunidad.
- Fomenta la creación y/o el fortalecimiento de redes sociales al promover el trabajo en equipo
- Consolida un trabajo que sirva de referente a la comunidad y al municipio
- Legitima la acción estatal.

### Nuevas disposiciones

El plan de acompañamiento social para cada proyecto será tenido en cuenta dentro de los requisitos para su **aprobación** por parte de **VIVA**

Los informes de avance en su implementación, son **requisito para realizar los respectivos desembolsos** de nuestros recursos de cofinanciación.

Los informes de seguimiento se presentarán a **VIVA** por parte de las administraciones locales, al culminar cada etapa del Plan (formato CP-F19.v02 el cual debe tomar en su última versión, de la página [www.viva.gov.co](http://www.viva.gov.co)), con los documentos que soporten las actividades realizadas, los resultados obtenidos y el análisis de los indicadores.

Estos informes deben ser avalados en el comité técnico del proyecto y cuya constancia debe quedar en un acta, de la cual se envía copia a VIVA.

### Informes y documentos requeridos



- Plan de acompañamiento social como parte integral del proyecto, Formato CP-F12.
- Acta de conformación del comité de veeduría e informes escritos que elaboren al culminar cada etapa del plan, así como las respuestas dadas por la entidad ejecutora del proyecto a las inquietudes planteadas por dicho comité.
- Registro del comité de veeduría ante La Personería Municipal.
- Ficha de seguimiento debidamente diligenciada (ver instructivo), una vez culminada cada etapa del Plan, Formato CP-F19. v02
- Acta del comité técnico mediante la cual se avala el informe de seguimiento del Plan de Acompañamiento Social.
- Registros fotográficos, en el informe final
- Manual de convivencia, para proyectos de vivienda nueva nucleada.

### **Sistema de Gestión de La Calidad:**

La Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA, se encuentra Certificada desde el 29 de Junio de 2007 bajo La Norma NTC ISO 9001 versión 2000, por tanto los formatos definidos para la implementación del Componente Social asociados al proceso de Cofinanciación y Supervisión de Proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano, se encuentran soportados por el Sistema de Gestión de la Calidad.

Dichos formatos están en la pagina Web [www.viva.gov.co](http://www.viva.gov.co) y deben ser bajados de allí cada vez que los requieran debido a que están en continua actualización, por ello se exige siempre la ultima versión; estos no deben ser modificarlos ya que tienen controles en La Empresa.

MB/Doc Base/ Modificado en enero -2008 por MIB y OAE



