

Lineamientos para la construcción de vivienda de interés social nueva rural



Proyectos

TIPO 

más fácil, más rápido, mayor impacto.

Versión 1.0 de febrero de 2025

Proyectos

TIPO



Director Departamento Nacional de Planeación
Alexander López Maya

Subdirector General del Sistema General de Regalías
Jhonattan Julián Duque Murcia

Director de Gestión y Promoción del Sistema General de Regalías
José Giovany Pinzón Báez

Subdirector de Gestión de Proyectos de la DGP-SGR
Pablo César Rodríguez Acevedo

Equipo Proyectos Tipo
Dirección de Gestión y Promoción del Sistema General de Regalías
Ligia Mercedes Zárate Carvajal
Fabiola Toro Betancourt
Elvia Elena Pacheco Romero

Subdirección General de Inversiones, Seguimiento y Evaluación
Alan Guillermo Asprilla Reyes

Dirección de Proyectos e Información para la Inversión Pública
Jorge Antonio Cuenca Osorio

Subdirección de Proyectos
Gina Juliana Rincón Rodríguez

Coordinación Metodológica Apoyo a Proyectos Tipo
Zulma Yohana Espinosa Sierra
Liz Oriola Rincón Estupiñán

Dirección de Desarrollo Urbano
Santiago Higuera Salazar

Subdirección de Vivienda y Desarrollo Urbano Adriana
Moreno González

Equipo técnico
Germán Mauricio Torres
León Arturo Garzón Medina
Carlos Fernando Rueda

© Departamento Nacional de Planeación
Calle 26 # 13-19, Edificio ENTerritorio
Bogotá D.C., Colombia
Teléfono: (57) 601 381 5000

Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio
Helga María Rivas Ardila

Viceministra de Vivienda
Aydee Marqueza Marsiglia Bello

Director de Vivienda Rural
Tulio Ricardo Ramírez Borbón

Subdirectora de Política y Apoyo Técnico
Marisella Calpa Gómez

Equipo Técnico
Adriana del Pilar Álvarez Palacios
Estefany García Oviedo
Nathaly Alexandra Bautista

Contenido

1. Objetivos del documento	7
1.1. Objetivo General.....	7
1.2. Objetivos Específicos	7
2. Descripción del problema.....	8
Diagnóstico Sectorial	10
Magnitud actual del problema – Déficit habitacional.....	13
3.Marco normativo.....	14
3.1 Normativa General	14
Constitución Política de Colombia	14
Acto Legislativo 05 de 2011	14
Acto Legislativo 05 de 2019	14
Ley 2056 de 2020	15
Decreto 1821 de 2020	15
Orientaciones Transitorias para la Gestión de Proyectos de Inversión- V 3.0.	15
Acuerdo 12 de 2024	15
3.3 Normatividad técnica vivienda de interés social nueva rural	15
Ley 3 de 1991	15
Ley 388 de 1997	15
Decreto Ley 890 de 2017	15
Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR - 10	15
Decreto 1077 de 2015	16
Resolución 0725 de 2023	16
Resolución 0410 de 2021	16
4.Recursos necesarios para la implementación del proyecto	16
4.1 Etapas del Proyecto	16
5. Condiciones mínimas para implementar el proyecto.....	18
5.1. Condiciones de implementación del proyecto	18
Para la asignación de subsidios:	18
Que el hogar sea beneficiario con una clasificación SISBÉN IV entre A1 y C18.	18
Para la estructuración de las soluciones de vivienda	21
5.2 Evaluación de cumplimiento de condiciones de implementación	22
6. Alternativa propuesta.....	23
6.1 Aspectos técnicos de la alternativa de solución	23
A) TIPOLOGÍA LINEAL-ALARGADA VRSA1	24

B. TIPOLOGÍA EN (L) VRSL1	25
C. TIPOLOGÍA EN (T) VRST1.....	26
D. TIPOLOGÍA COMPACTA VRSC1.....	28
E. TIPOLOGÍA COMPACTA VRSC2	29
F. TIPOLOGÍA EN (U) VRSU1	31
7. Presupuesto y cronograma	32
7.1 Estructura financiera de la solución habitacional	32
7.2 Modelo de acompañamiento social.....	32
7.3 Actividades para incluir	32
8. Operación	37

Índice de tablas

Tabla 1. Déficit habitacional rural desagregación departamental (2023)	10
Tabla 2. Condiciones mínimas del predio	22
Tabla 3. Área Tipología VRSA 1.	25
Tabla 4. Área Tipología VRSL1.	26
Tabla 5. Área Tipología VRST 1.	27
Tabla 6. Área Tipología VRSC 1.	29
Tabla 7. Área Tipología VRSC 2.	30
Tabla 8. Área Tipología VRSU1.	31
Tabla 9. Actividades para la ejecución de proyectos de inversión.	34
Tabla 10. Cronograma.	36

Índice de ilustraciones

Ilustración 1. Déficit habitacional en centros poblados y rural disperso (2019-2023)	9
Ilustración 2. Mapa del déficit habitacional rural por departamentos (2023)	11
Ilustración 3. Árbol de problemas	13
Ilustración 4. Árbol de objetivos	14
Ilustración 5. Etapas de los proyectos de inversión pública	18
Ilustración 6. Tipología Lineal – Alargada VRSA1.	25
Ilustración 7. Isometría Tipología Alargada VRSA1.....	25
Ilustración 8. Planta Tipología “L” VRSL1.....	26
Ilustración 9. Isometría Tipología en “L” VRSL1.	26
Ilustración 10. Planta Tipología “T” VRST1.	27
Ilustración 11. Isometría Tipología en “T” VRST1.	27
Ilustración 12. Planta Tipología Compacta VRSC1.	29
Ilustración 13. Planta Tipología Compacta VRSC2.	30
Ilustración 14. Isometría Tipología Compacta VRSC2.	30
Ilustración 15. Planta Tipología “U” VRSU1.	31

Glosario y Siglas

A continuación, se presentan las definiciones y siglas requeridas para los propósitos de este documento:

C

Certificado de sana posesión: Documento por el cual se acredita la tenencia del inmueble objeto de intervención de manera quieta, pacífica e ininterrumpida por lo menos durante 5 años.

Condiciones ambientales: Certificación expedida por la entidad municipal para los inmuebles donde se pretenden ejecutar los proyectos de vivienda de interés social rural y en la cual se garantiza el cumplimiento de: adecuado uso y clasificación del suelo, no estar ubicado en zona de alto riesgo, no se encuentra en zonas de reserva, se encuentra ubicado en zona apta para localización de vivienda, de conformidad con los instrumentos de ordenamiento que disponga el municipio.

CTel: Ciencia, tecnología e innovación

D

Déficit cualitativo: Identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias no estructurales y para las cuales es posible hacer mejoramientos o ajustes y lograr así las condiciones adecuadas de habitabilidad. (DANE, 2021).

Déficit cuantitativo: Identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias estructurales y de espacio, esto es, para los cuales es necesario adicionar nuevas viviendas al stock total de viviendas del país de tal forma que exista una relación uno a uno entre la cantidad de viviendas adecuadas y los hogares que requieren alojamiento. Este concepto reconoce que las deficiencias estructurales y de espacio de las viviendas en las que habitan estos hogares no son susceptibles de ser mejoradas para superar la condición de déficit. (DANE, 2021).

Déficit en el material de las paredes exteriores: Forma parte del déficit cuantitativo. Se consideran en déficit los hogares que habitan en viviendas en las que el material predominante de las paredes exteriores sea

madera burda, tabla o tablón; caña, esterilla, u otros vegetales; materiales de desecho, y los hogares que habitan en viviendas sin paredes. (DANE, 2021) En los dos casos, los hogares principales de cualquier tamaño y los hogares unipersonales no se consideran en déficit por este componente (DANE, 2021).

Déficit habitacional: Se compone del Déficit Cuantitativo y el Déficit Cualitativo de Vivienda (DANE, 2021).

DNP: Departamento Nacional de Planeación.

E

ECV: Encuesta Calidad de Vida.

EOT: Esquema de Ordenamiento Territorial.

F

Focalización: Consiste en la identificación de los potenciales hogares beneficiarios mediante el establecimiento y aplicación de criterios objetivos basados en el principio de igualdad, enfoques diferenciales y de género, entre otros, buscando mejorar la calidad de vida de la población rural más vulnerable del país.

H

Hacinamiento no mitigable: Forma parte del déficit cuantitativo. Aplica solo para las cabeceras municipales y sus centros poblados, se consideran en déficit los hogares con más de cuatro personas por cuarto para dormir (DANE, 2021).

L

Levantamiento topográfico: Según lo establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), el levantamiento topográfico es un estudio técnico y descriptivo de un terreno, examinando la superficie terrestre en la cual se tienen en cuenta las características físicas, geográficas y geológicas del

terreno, pero también sus variaciones y alteraciones, se denomina a este acopio de datos o plano que refleja al detalle y sirve como instrumento de planificación para edificaciones y construcciones.

M

MVCT: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

N

NSR-10: Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente.

NBI: Necesidades Básicas Insatisfechas

P

PBOT: Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

POT: Plan de Ordenamiento Territorial.

PPVISR: Política Pública de Vivienda Interés Social Rural.

S

SFVR: Subsidio Familiar de Vivienda Rural: Aporte estatal o parafiscal en dinero o especie entregado al beneficiario por la entidad otorgante del mismo, con el objeto de facilitarle una solución de vivienda de interés social rural, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que se establecen en las leyes.

SGR: Sistema General de Regalías.

SMMLV: Salario mínimo mensual legal vigente.

T

Tipo de vivienda: Se consideran en déficit cuantitativo los hogares que habitan en viviendas tipo “otro” (contenedor, carpa, embarcación, vagón, cueva, refugio natural) (DANE, 2021).

V

Vivienda de Interés Prioritaria Rural (VIPR). Es aquella vivienda de interés prioritario ubicada en suelo clasificado como rural en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, cuyo valor no exceda los noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV). (artículo 2.1.10.1.1.2.1. numeral 2 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto 1247 de 2022), o las normas que lo modifiquen o adicionen.

Vivienda de Interés Social Rural (VISR). Es aquella vivienda de interés social ubicada en suelo clasificado como rural en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, que se ajusta a las formas de vida del campo y reconoce las características de la población rural, cuyo valor no exceda los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV). (artículo 2.1.10.1.1.2.1. numeral 1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto 1247 de 2022) o las normas que lo modifiquen o adicionen.

Vivienda nueva en especie: Es la modalidad mediante la cual la entidad otorgante transfiere al beneficiario a título de subsidio en especie una vivienda nueva, entendiéndose por tal, aquella que habiendo sido terminada no ha sido habitada. (artículo 2.1.10.1.1.2.1. numeral 3 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto 1247 de 2022), o las normas que lo modifiquen o adicionen.

Vivienda rural dispersa de interés social: Es la unidad habitacional localizada en suelo rural de manera aislada que está asociada a las formas de vida del campo y no hace parte de centros poblados rurales ni de parcelaciones destinadas a vivienda campestre.

Vivienda rural nucleada de interés social: Es el conjunto de viviendas localizadas en suelo rural que se agrupan en un espacio delimitado, estas viviendas se comportan como la réplica de varias unidades habitacionales (casa-lote) autosuficientes que están distanciadas de manera tal que exista independencia, pero que se relacionen entre sí, mediante el concepto de productividad agrícola o pecuaria. Puede ser incluido el desarrollo de infraestructura para la prestación de servicios básicos como agua y saneamiento dependiendo del volumen y cantidad poblacional que puede ser mayor o no a 20 viviendas.

Introducción

Los siguientes LINEAMIENTOS contienen aspectos metodológicos y técnicos para que las Entidades Territoriales que desarrollan proyectos de vivienda nueva rural de interés social o prioritaria puedan, de manera ágil, formular proyectos en el marco de la Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural. Tienen el propósito de implementar estándares mínimos para el desarrollo de soluciones de vivienda en la modalidad de vivienda de interés social nueva rural, con lo cual se cualificará la calidad de la inversión pública en el sector rural al disminuir tiempos y costos en la preparación de los proyectos.

Además, incluyen definiciones conceptuales, disposiciones normativas, condiciones mínimas para implementar el proyecto, presupuesto y cronograma, operación y mantenimiento. En particular, incorporan:

- Alternativas de solución para la construcción de vivienda de interés social nueva rural, adaptables a la cultura y tradición de las comunidades.
- Recomendaciones para la formulación de proyectos de vivienda de interés social nueva rural.

Por otra parte, como estrategia metodológica, se utilizan dos íconos de referencia para diferenciar el contenido de mayor relevancia para quienes formulan el proyecto y para quienes tienen la responsabilidad técnica de ejecutarlo.



Indica información de interés para la FORMULACIÓN del Proyecto.



Indica información de interés para la EJECUCIÓN del proyecto.

La información contenida en este documento puede ser actualizada, tanto en sus cifras, como en las normas que aplican para su formulación. Recomendamos consultar la página <https://proyectostipo.dnp.gov.co> con el fin de verificar si el presente documento ha sido actualizado.



1. Objetivos del documento

1.1. Objetivo General

Establecer los LINEAMIENTOS para que las Entidades Territoriales puedan presentar proyectos de vivienda de interés social nueva rural con cargo a los recursos del Sistema General de Regalías, Sistema General de Participaciones, recursos propios y otros.

1.2. Objetivos Específicos

- Reducir los tiempos de estructuración, presentación y aprobación de proyectos de construcción de vivienda de interés social nueva rural.
- Incrementar la ejecución de viviendas nuevas de interés social en el sector rural del país con recursos públicos.
- Aportar un marco de referencia para la selección de la alternativa de solución, agilizando las tareas de formulación y estructuración, generando ahorros en costos y tiempo.
- Guiar a las Entidades en las actividades de formulación y estructuración de proyectos para contribuir al fortalecimiento de los procesos de gestión de recursos públicos.



2. Descripción del problema

En este numeral se identifica la situación problema y se definen los objetivos dirigidos a solucionarla o mitigarla mediante la implementación del lineamiento para construcción de vivienda de interés social nueva rural. La elaboración del proyecto de inversión debe comenzar con un exhaustivo análisis de la problemática, seguido de la validación de los objetivos y la definición del alcance mediante la aplicación de la metodología del marco lógico.

Para definir la justificación del proyecto, la pregunta a contestar es la siguiente:

¿Es plausible para la entidad hacer inversiones en vivienda nueva rural con el fin de reducir el alto déficit habitacional cuantitativo en las zonas rurales del país?

El déficit habitacional en Colombia, particularmente en centros poblados y rural disperso, es una preocupación creciente que requiere atención y soluciones efectivas. Un análisis detallado de los datos recopilados entre 2019 y 2023 revela una fluctuación en los niveles de déficit habitacional tanto cualitativo como cuantitativo a nivel rural. La tendencia general del déficit habitacional a nivel rural observada en Colombia entre 2019 y 2023, muestra variaciones moderadas en los niveles del déficit rural total. Si se compara el 2019 con 2023, se resalta una reducción del déficit total rural de 8,1 puntos porcentuales.

Para la vigencia 2023, el déficit habitacional rural en Colombia registró una disminución de 3,4 puntos porcentuales (pps) con respecto al año 2022, pasando de 65,5% a 62,1%. Estos resultados muestran que se han implementado medidas efectivas para abordar los desafíos del déficit habitacional en el país y los esfuerzos realizados para proporcionar un mayor acceso a viviendas adecuadas y mejorar las condiciones de vida de la población en los centros poblados y en el rural disperso.

No obstante, los resultados del déficit habitacional también muestran que aún existe un porcentaje significativo de la población en esta condición, por lo que es necesario seguir trabajando en políticas y programas que faciliten a los hogares más vulnerables del país el acceso a una solución de vivienda, considerando intervenciones específicas para la reducción del déficit habitacional cuantitativo en los centros poblados y la ruralidad en el país.

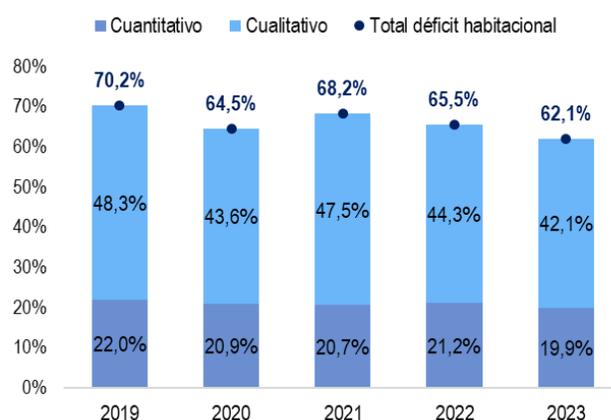


Ilustración 1. Déficit habitacional en centros poblados y rural disperso (2019-2023) (Fuente: Cálculos MVCT con base en ECV 2019-2023 DANE (2020-2024))

Frente al déficit cuantitativo en centros poblados y rural disperso en Colombia, se observa un incremento en 2022 (21,2%) respecto del año anterior. En 2023 presentó una caída significativa, ubicándose en 19,9%, siendo este año con el menor valor para el periodo 2019-2023. El déficit cuantitativo a nivel rural se redujo en 2,1 pps entre los años 2019 y 2023. En 2019, el déficit cuantitativo se situó en un nivel del 22,0%, indicando que aproximadamente una quinta parte de la población en estas áreas no contaba con suficientes viviendas.

Los departamentos con los mayores niveles de déficit habitacional rural, que combinan tanto el déficit cuantitativo como el cualitativo, son Vaupés (100,0%), Amazonas (99,1%) y Guainía (98,8%). Estos lugares presentan una situación crítica en términos de falta de viviendas adecuadas tanto en cantidad como en calidad.

Departamento	% de hogares rurales en déficit cuantitativo	% de hogares rurales en déficit cualitativo	% de hogares rurales en déficit habitacional
Amazonas	89,60%	9,50%	99,10%
Antioquia	15,50%	45,30%	60,80%
Arauca	50,60%	20,00%	70,60%
Atlántico	3,60%	54,60%	58,30%
Bogotá D.C.	6,90%	36,40%	43,30%
Bolívar	26,30%	58,30%	84,60%
Boyacá	3,70%	36,60%	40,30%
Caldas	8,00%	47,90%	56,00%
Caquetá	52,30%	29,80%	82,10%
Casanare	13,50%	38,40%	51,90%
Cauca	10,90%	49,40%	60,30%
Cesar	17,90%	58,60%	76,50%
Córdoba	34,60%	4,75%	39,30%
Cundinamarca	2,50%	20,40%	22,90%
Chocó	70,90%	23,60%	94,50%
Guainía	77,10%	21,70%	98,80%
Guaviare	80,90%	10,60%	91,50%
Huila	6,30%	47,10%	53,40%
La Guajira	2,50%	79,00%	81,50%
Magdalena	24,40%	60,50%	85,00%
Meta	30,10%	27,60%	57,70%
Nariño	28,50%	29,30%	57,80%
Norte de Santander	20,00%	64,10%	84,10%
Putumayo	66,60%	17,80%	84,40%
Quindío	6,00%	27,00%	33,00%
Risaralda	6,90%	49,40%	56,30%
Santander	16,60%	45,40%	62,00%
Sucre	18,60%	67,80%	86,40%
Tolima	10,80%	49,90%	60,70%
Valle	12,70%	25,60%	38,30%
Vaupés	96,10%	3,90%	100,00%
Vichada	66,40%	21,40%	87,80%

Tabla 1. Déficit habitacional rural desagregación departamental (2023) (Fuente: Cálculos MVCT con base en ECV 2023 DANE (2024))

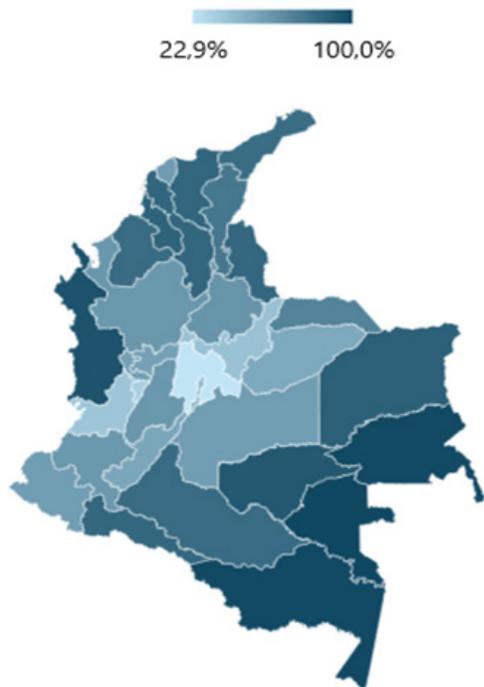


Ilustración 2. Mapa del déficit habitacional rural por departamentos (2023) (Fuente: Cálculos MVCT con base en ECV 2019-2023 DANE (2020-2024))

Los datos destacan la variabilidad en los niveles de déficit habitacional en los diferentes departamentos de Colombia. Existen diferencias significativas entre los departamentos en términos de la disponibilidad y calidad de las viviendas. Estos datos resaltan la necesidad de políticas y programas específicos para abordar los desafíos habitacionales en cada departamento y garantizar que todos los ciudadanos tengan acceso a viviendas adecuadas en términos de cantidad y calidad, por lo que el problema central es:

Inadecuadas condiciones habitacionales de los hogares en situación de pobreza ubicadas en la zona rural de la entidad territorial

La problemática descrita obedece a las dificultades de las familias para el desarrollo de procesos de construcción de vivienda, dado que existe:

- El limitado acceso a materiales de construcción, su alto costo y el elevado valor para su transporte.

En al menos 220 municipios de Colombia se presenta un nivel de difícil acceso vial muy alto.

- Baja disponibilidad de mano de obra calificada para procesos constructivos, debido entre otros, a procesos migratorios entre lo rural a lo urbano.
- Baja oferta institucional para soluciones de vivienda. Menos del 30% de Entidades Territoriales disponen de recursos para soluciones habitacionales en zonas rurales y tan solo en 23 departamentos las Cajas de Compensación Familiar han asignado subsidios a través del Fondo de Vivienda de Interés Social- FOVIS, ASOCAJAS (2024)¹.
- Baja aplicación de normas técnicas colombianas de construcción de vivienda teniendo en cuenta la informalidad con las que se construyen las viviendas.

Lo anterior, contribuye a la baja permanencia de los hogares en la zona rural y como consecuencia de ello se presenta una pérdida de apropiación cultural con la ruralidad de la Entidad territorial, altos índices de pobreza y reducción de la mano de obra para el desarrollo de actividades agropecuarias.

Así mismo, como consecuencia de la situación antes señalada se evidencia bajo acceso a servicios públicos domiciliarios y con ello incremento en los riesgos de enfermedades, al tiempo que se presenta reducción del tiempo utilizado para el desarrollo de actividades escolares o laborales.

Finalmente, las inadecuadas condiciones habitacionales en la zona rural, contribuyen al incremento de problemas y seguridad en los hogares, aumentando la violencia intrafamiliar y accidentes domésticos.

Diagnóstico Sectorial

La construcción participativa adelantada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) en el diseño de la política de vivienda rural y las lecciones aprendidas por las entidades que tuvieron a su cargo la gestión de esta en vigencias anteriores a 2020 permitieron evidenciar aspectos por mejorar en el proceso de asignación y ejecución de los Subsidios

¹ASOCAJAS (2024). FOVIS. Disponible en el link: <https://public.tableau.com/app/profile/nicolas.sacristan/viz/FOVISFOVIS>

Familiares de Vivienda Rural (SFVR), entre los cuales se resaltan:

- **Alto número de subsidios asignados vs. bajo número de entrega de soluciones de vivienda:** Se evidenció un alto número de subsidios asignados, pero un bajo número de soluciones de vivienda entregadas a satisfacción debido, entre otras cosas, a presuntos siniestros presentados en los proyectos.
- **Inviabilidad financiera de los proyectos:** En ausencia de ejercicios de prefactibilidad que permitieran identificar soluciones económicamente viables, cuando los ejecutores se enfrentaban a la ruralidad dispersa con altos costos de transporte de materiales, encontraban que el valor del subsidio era insuficiente para garantizar la construcción o mejoramiento de las viviendas.
- **Concentración en pocos ejecutores:** Existen pocos oferentes para realizar procesos constructivos en zonas rurales, y en caso de incumplimiento, se incrementa el riesgo de siniestro de obras.

Teniendo en cuenta estos antecedentes, en el marco de la nueva Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural (PPVISR), fue necesario realizar cambios en los procedimientos relacionados con el Subsidio Familiar de Vivienda Rural (SFVR), entre los que se pueden incluir:

- **Desarrollo de las etapas de alistamiento y prefactibilidad:** Previo a la contratación y ejecución de obras, la prefactibilidad permite analizar y definir en detalle los componentes técnicos de la solución de vivienda y de esta manera determinar los costos, así como los elementos de operación logística para su ejecución, de acuerdo con la ubicación de los potenciales beneficiarios focalizados. Lo anterior contribuye a mitigar el riesgo de siniestro, retrasos, incumplimientos y demás factores que afecten la ejecución y entrega de subsidios

asociados a sobrecostos de materiales, de transporte y operación.

- **Asignación del subsidio.** Para el caso de las Entidades Territoriales, la asignación del subsidio estará condicionada a lo señalado en la Ley 3 de 1991, Ley 388 de 1997, y la Ley 2079 de 2021. Asimismo, no podrá exceder el valor máximo señalado en el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023 “Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”, es decir, los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV), o el valor excepcional establecido en los Decretos y/o resoluciones que para el efecto emita el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT).
- **Nuevos pilares.** Dentro de la Política de Vivienda de Interés Social Rural, adoptada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) mediante Resolución 0536 de 2020, se establecieron cuatro pilares: Diálogo social y participación, diseño participativo e incluyente; modelo operativo eficiente y focalización equitativa; regionalización de proyectos.

Finalmente, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) de la mano con el DNP se propone adelantar el lineamiento para construcción de vivienda nueva rural que contempla la ejecución de acciones asociadas con la gestión sostenible, la conservación y la restauración de los ecosistemas, identificados en una etapa de preinversión, que permita reducir las inadecuadas condiciones habitacionales de los hogares en situación de pobreza ubicadas en la zona rural de la Entidad territorial.

No obstante, corresponde a cada Entidad territorial que formula y gestiona el proyecto analizar de forma minuciosa el contexto que da lugar a la problemática existente y determinar cómo la alternativa propuesta en este proyecto aborda la solución en el ámbito local.

A continuación, se procede a presentar los esquemas de árbol de problemas y árbol de objetivos.

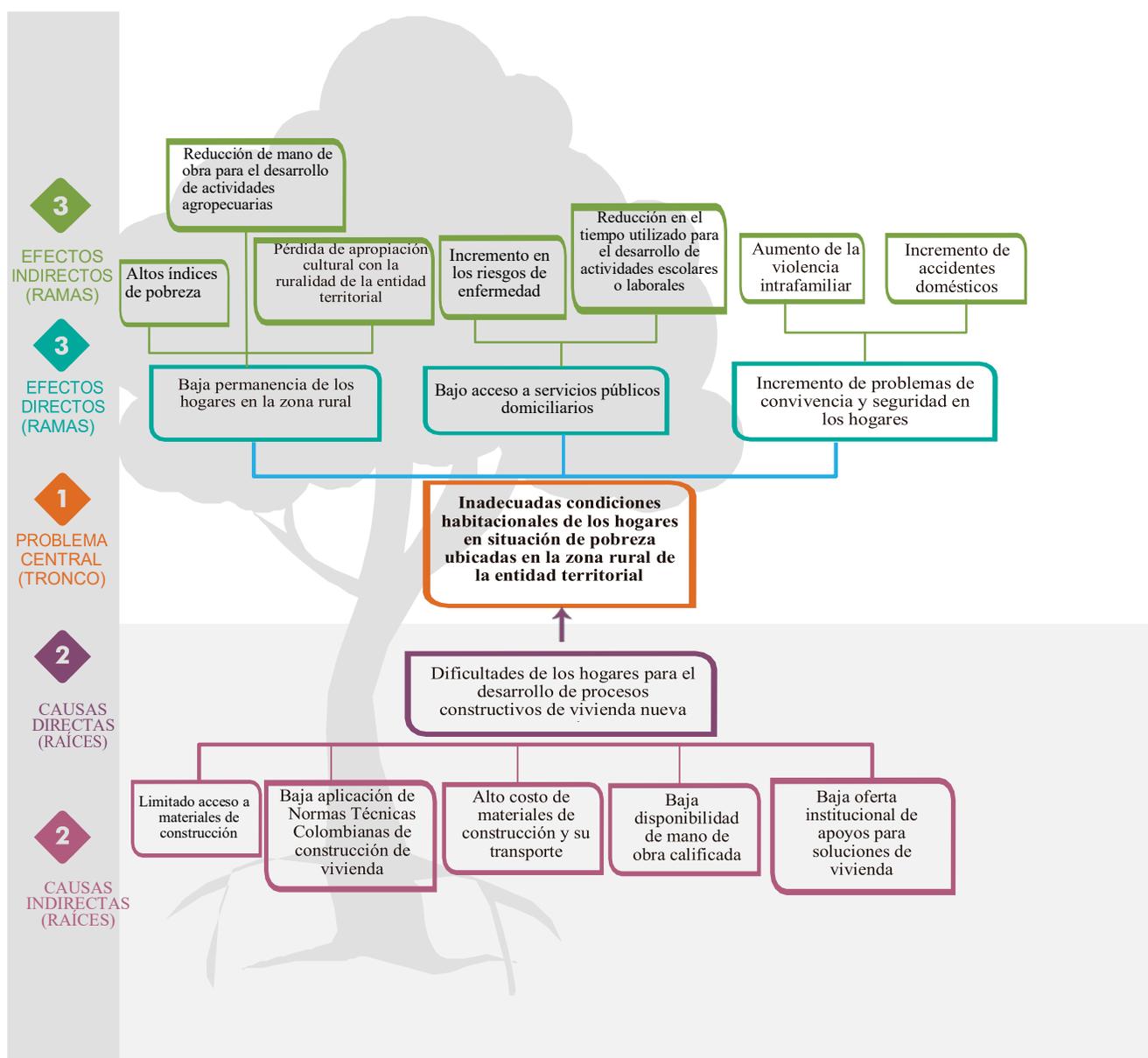


Ilustración 3. Árbol de problemas (Fuente: elaboración propia, Dirección de Vivienda Rural DVR – MVCT)

En este sentido y teniendo en cuenta el anterior árbol de problemas, estos LINEAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL NUEVA RURAL buscan facilitar a las entidades territoriales herramientas para la formulación de proyectos que les permita gestionar los recursos para la financiación de las intervenciones, enfocadas en la reducción de los deficientes índices habitacionales presentados en los territorios.

Magnitud actual del problema – Déficit habitacional

El déficit habitacional rural es de 62,1% del total de hogares rurales, el 19,9% está en déficit cuantitativo y el 42,1% en déficit cualitativo. ECV 2023 (DANE 2024).

Teniendo claridad sobre la problemática y evaluando la situación actual de su territorio, el siguiente paso es, a partir del árbol de problemas, analizar las alternativas de solución mediante las cuales se identificarán las acciones para avanzar en la atención de las necesidades priorizadas. El árbol de objetivos permite identificar

de manera precisa las opciones para atender la problemática y sus efectos o consecuencias.

El árbol de objetivos consiste en escribir en positivo las causas y el problema central que corresponderán con el objetivo general y los objetivos específicos del proyecto.

A continuación, se presenta el árbol de objetivos desarrollado para los LINEAMIENTOS PARA LA IÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL RURAL NUEVA:

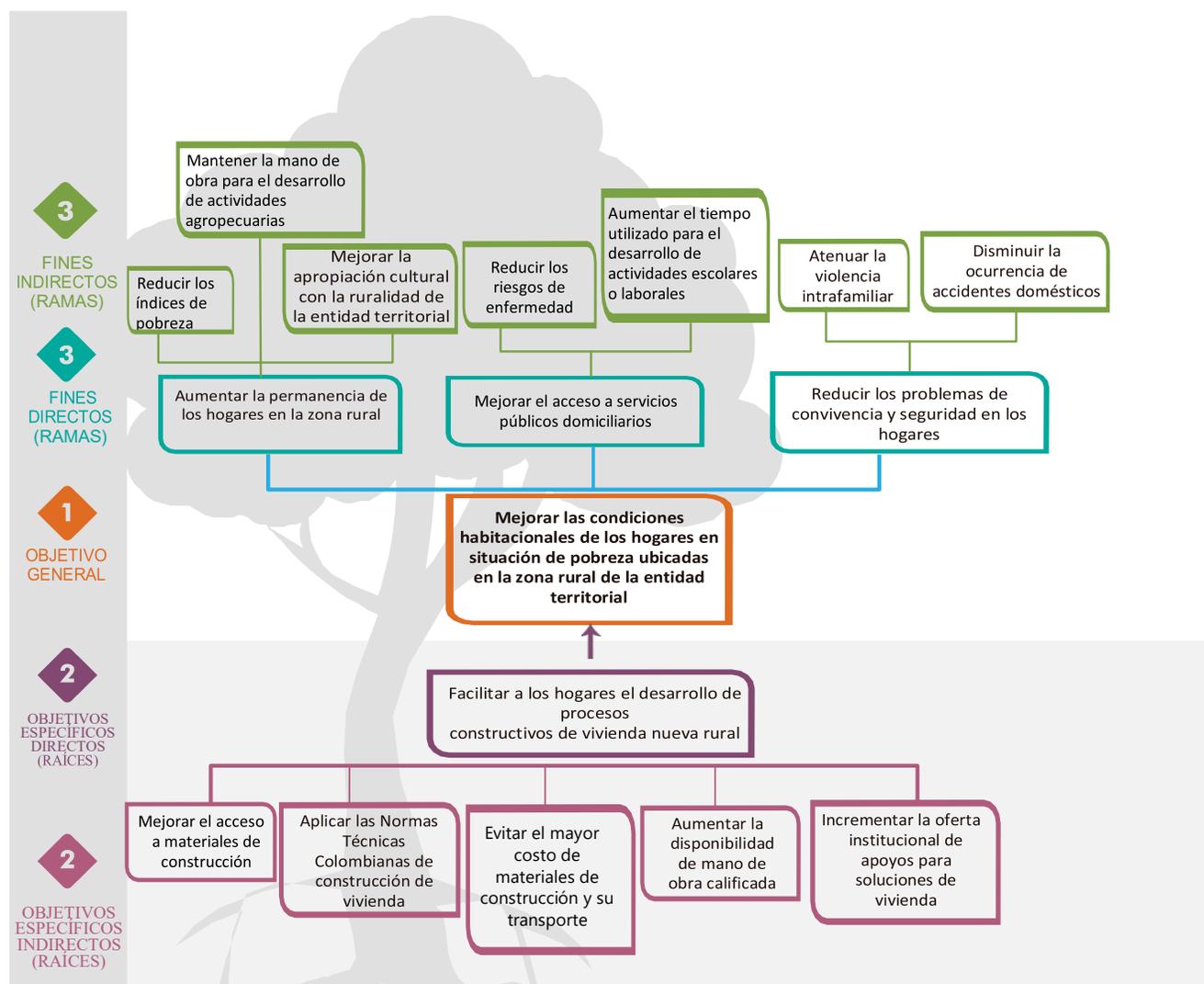


Ilustración 4. Árbol de objetivos (Fuente: elaboración propia, Dirección de Vivienda Rural DVR – MVCT)



3. Marco normativo

3.1 Normativa General

A continuación, se presenta el marco normativo relevante para este lineamiento:

Constitución Política de Colombia

Artículo 2°. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Artículo 4°. La Constitución es norma de normas. En todo caso de incompatibilidad entre la Constitución y la ley u otra norma jurídica, se aplicarán las disposiciones constitucionales. Es deber de los nacionales y de los extranjeros en Colombia acatar la Constitución y las leyes, y respetar y obedecer a las autoridades.

Artículo 7°. El Estado reconoce y protege la diversidad étnica y cultural de la Nación colombiana.

Artículo 8°. Es obligación del Estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación.

Artículo 51°. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Artículo 64°. Es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa, y a los servicios de educación, salud, vivienda, seguridad social, recreación, crédito, comunicaciones, comercialización de los productos, asistencia técnica y empresarial, con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos.

3.2 Normatividad sobre el Sistema General de Regalías

Acto Legislativo 05 de 2011

Por el cual se constituye el Sistema General de Regalías, se modifican los artículos 360 y 361 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones sobre el Régimen de Regalías y Compensaciones, así:

“Artículo 360. La explotación de un recurso natural no renovable causará, a favor del Estado, una contraprestación económica a título de regalía, sin perjuicio de cualquier otro derecho o compensación que se pacte. La ley determinará las condiciones para la explotación de los recursos naturales no renovables.

Mediante otra ley, a iniciativa del Gobierno, la ley determinará la distribución, objetivos, fines, administración, ejecución control, el uso eficiente y la destinación de los ingresos provenientes de la explotación de los recursos naturales no renovables precisando las condiciones de participación de sus beneficiarios. Este conjunto de ingresos, asignaciones, órganos, procedimientos y regulaciones constituye el Sistema General de Regalías.”

Acto Legislativo 05 de 2019

“Por el cual se, modifica el artículo 361 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones sobre el régimen de regalías y compensaciones”. En este se previó que la vigencia de este nuevo régimen estaría sujeta a la expedición de una Ley que ajuste el Sistema General de Regalías a las disposiciones allí previstas.

Artículo 361. Los ingresos corrientes del Sistema General de Regalías se destinarán a la financiación de proyectos de inversión que contribuyan al desarrollo social, económico, y ambiental de las Entidades Territoriales. Los ingresos a los que se refieren el inciso anterior se distribuirán de la siguiente manera:

20% para los departamentos y municipios en cuyo territorio se adelante la explotación de recursos naturales no renovables, (...)

15% para los municipios más pobres de país, con criterios de necesidades básicas insatisfechas y población, (...)

34% para los proyectos de inversión regional de los departamentos, municipios y distritos, con criterios de necesidades básicas insatisfechas, población y desempleo, priorizando proyectos de alto impacto regional. (...)

10% para la inversión en ciencia, tecnología e innovación, (...)

2% para el funcionamiento, la operatividad y administración del sistema, (...)

1% para la operatividad del Sistema de Seguimiento, Evaluación y Control que velará por el uso eficiente y eficaz de los recursos, (...)

Ley 2056 de 2020

“Por la cual se regula la organización y el funcionamiento del Sistema General de Regalías”, cuyo objeto consiste en determinar la distribución, objetivos, fines, administración, ejecución, control, el uso eficiente y la destinación de los ingresos provenientes de la explotación de los recursos naturales no renovables precisando las condiciones de participación de sus beneficiarios.

Decreto 1821 de 2020

“Por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sistema General de Regalías”, y en el marco del proceso de viabilidad por las instancias encargadas de emitirla, según las competencias definidas en el artículo 1.2.1.2.8. del mismo Decreto, define los requisitos generales, de fase y sectoriales que deberán cumplirse en el marco de la estructuración de proyectos para los distintos sectores.

Orientaciones Transitorias para la Gestión de Proyectos de Inversión- V 3.0.

Es una guía transitoria hasta tanto la Comisión Rectora del SGR expida el o los actos administrativos que los adopte(n). Por medio de la cual se encamina la toma de decisiones en el proceso de viabilidad de los proyectos de inversión, estableciendo requisitos generales y sectoriales que deben cumplir todos los proyectos de inversión susceptibles de ser financiados con recursos del SGR, los cuales deberán ser verificados y validados

por las instancias encargadas dentro del proceso de viabilidad.

Acuerdo 12 de 2024

“Por el cual se adoptan los requisitos generales y sectoriales para la viabilización de los proyectos de inversión susceptibles de ser financiados con recursos del Sistema General de Regalías.” Para el presente lineamiento tener en cuenta el “artículo 2. Entre tanto la Comisión Rectora del Sistema General de Regalías adopta los requisitos sectoriales no previstos en el presente Acuerdo se deberán atender los requisitos que hacen parte del documento “Orientaciones Transitorias para la Gestión de Proyectos de Inversión”, publicado en el DNP.

3.3 Normatividad técnica vivienda de interés social nueva rural

Ley 3 de 1991

“Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones.”

Ley 388 de 1997

“Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.” Esta disposición corresponde a la Ley de Ordenamiento Territorial. Incluye entre otros aspectos, disposiciones relacionadas con el Subsidio Familiar de Vivienda.

Decreto Ley 890 de 2017

“Por el cual se dictan disposiciones para la formulación del Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Social Rural”. Para aquellas soluciones de vivienda de interés social y prioritario rural, en la modalidad de vivienda nueva dispersa que sean subsidiadas con recursos nacionales o territoriales, se podrá aplicar el artículo 9 del precitado Decreto Ley.

Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR - 10

Para el cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR-10, relacionado con el diseño de la vivienda de uno o dos pisos, se dará aplicabilidad a lo contenido en el “TITULO A.1.3.11 — CASAS DE UNO Y DOS PISOS — Las edificaciones de uno y dos pisos deben diseñarse de acuerdo con

los Capítulos A.1 a A.12 de este Reglamento. Las casas de uno y dos pisos del grupo de uso I, tal como lo define A.2.5.1.4, que no formen parte de programas de quince o más unidades de vivienda ni tengan más de 3000 m² de área en conjunto, pueden diseñarse alternativamente de acuerdo con los requisitos del Título E de este Reglamento". (NSR-10, 2010), y las normas que la modifiquen, sustituyan, adicione o complementen.

Decreto 1077 de 2015

"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

El Decreto 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio incorpora en el Título 10, parte 1, Libro 2, las disposiciones correspondientes a la Política Pública de Vivienda Rural y Subsidio Familiar de Vivienda Rural. (Este decreto ha sido adicionado y modificado mediante los Decretos 1341 de 2022 y 1247 de 2022 en materia de vivienda rural).

Resolución 0725 de 2023

"Por la cual se reglamenta el artículo 2.1.10.1.2.1.4 del Decreto 1077 de 2015, se modifica la resolución 0536 de 2020 y se dictan otras disposiciones."

Mediante esta resolución se adopta la Política de Vivienda de Interés Social Rural, en donde se reglamentan los artículos 2.1.10.1.1.1, 2.1.10.1.1.4.3 y 2.1.10.1.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015. Así mismo, se incluyeron en esta resolución, la metodología de focalización de beneficiarios del Subsidio de Vivienda Interés Social Rural - SVISR, la reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Rural (SFVR) en sus modalidades de vivienda nueva de interés social rural y mejoramiento de vivienda rural. (Esta resolución ha sido modificada mediante la Resolución 725 de 2023 en materia de modalidades del SFV, definiciones, valor del subsidio y otros).

Resolución 0410 de 2021

"Por la cual se adopta el Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda de Interés Social Rural-PNVISR, en el marco de la Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural."



4. Recursos necesarios para la implementación del proyecto

Teniendo claridad sobre el problema a solucionar y las normas que aplican al proyecto, la siguiente pregunta que debe hacerse es:

¿Mi Territorial cuenta con los recursos necesarios para llevar a cabo proyectos de vivienda de interés social nueva rural?

Las entidades territoriales cuentan con diversas fuentes de financiación o pueden gestionar la concurrencia de fuentes para la implementación de proyectos de inversión pública. Entre estas fuentes se encuentran el Sistema General de Participaciones, las Asignaciones Directas, la Asignación para Inversión Local y la Asignación para la Inversión Regional, las cuales forman parte del Sistema General de Regalías; así como los recursos propios de la Entidad territorial. Pueden además presentar iniciativas al OCAD PAZ, de acuerdo con el plan de convocatorias definido para tal fin.

Cada una de estas fuentes deben ser consultadas de conformidad con su naturaleza, identificando los recursos disponibles para financiar el proyecto. Deben revisarse, además, los requisitos a cumplir para tener acceso a cada una de ellas, conforme al marco normativo.

4.1 Etapas del Proyecto

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, son etapas de los proyectos de inversión pública la preinversión, la inversión y la operación. El presente lineamiento tipo ofrece un alto porcentaje de desarrollo de la etapa de preinversión y es necesario que las Entidades Territoriales que hagan uso de él tengan claridad sobre el contenido y alcance de cada una de estas etapas a fin de soportar la decisión de hacer uso del lineamiento y aplicar adecuadamente este instrumento. En la siguiente ilustración se resume el contenido de cada una de las etapas.



Ilustración 5. Etapas de los proyectos de inversión pública

Fuente: Elaboración propia, Dirección de Vivienda Rural DVR – MVCT

Seguidamente, se citan las definiciones contenidas en el Decreto 1082 de 2015 para cada una de las etapas y se da alcance a las mismas en el marco del lineamiento tipo:

1. Preinversión: Etapa de preinversión. La etapa de preinversión es aquella en la cual se agotan los procesos de planeación y gestión de recursos de que tratan los Capítulos 2 y 3 del presente Título. Dentro de esta etapa se distinguen tres fases de maduración del proyecto denominadas: perfil o fase I, prefactibilidad o fase II y factibilidad o fase III, las cuales son definidas en el artículo 2.2.6.2.3. del presente Decreto.

Fase de perfil o fase I. En este nivel debe recopilarse la información de origen secundario que aporte datos útiles para el proyecto, como documentos acerca de proyectos similares, mercados y beneficiarios; con el fin de preparar y evaluar las alternativas del proyecto, calcular sus costos y beneficios de manera preliminar. Con base en esta información, se eligen las alternativas que ameritan estudios más detallados, o se toma la decisión de aplazar o descartar el proyecto.

Fase de prefactibilidad o fase II. En este nivel se evalúan las alternativas que fueron seleccionadas en la fase precedente y se realizan estudios técnicos especializados; de manera que, al mejorar la calidad de la información se reduzca la incertidumbre para poder comparar las alternativas y decidir cuáles se descartan y cuál se selecciona. Estos estudios deben incluir como mínimo los efectos producidos por cambios en las variables relevantes del proyecto sobre el Valor Presente Neto (VPN) sobre cambios en los gastos de inversión y de operación del proyecto, y las estimaciones de la demanda y la oferta.

Fase de factibilidad o fase III. Este nivel se orienta a definir detalladamente los aspectos técnicos de la solución planteada con el proyecto. Para ello, se analiza minuciosamente la alternativa recomendada en la fase anterior, prestándole particular atención al tamaño óptimo del proyecto, su momento de implementación o puesta en marcha, su estructura de financiamiento, su organización administrativa, su cronograma y su plan de monitoreo.

En este sentido, durante la fase de perfil, el formulador deberá identificar con información de fuentes secundarias la existencia del problema, los involucrados e identificar posibles soluciones.

Superada la fase de perfil, durante la fase de prefactibilidad, la Entidad territorial deberá estudiar las posibles soluciones al problema planteado y contar con elementos diferenciadores (focalización y priorización de hogares) entre las mismas que le permitan optar por el lineamiento tipo como la mejor opción para invertir los recursos.

Finalmente, si la Entidad territorial decide como la mejor alternativa la propuesta en el presente lineamiento tipo, deberá adelantar los siguientes análisis, documentos y estudios en la fase de factibilidad con lo que completaría la etapa de preinversión, de acuerdo con lo establecido en el numeral 5 Condiciones mínimas para implementar el proyecto, numeral **6 Alternativa propuesta y numeral 7 Presupuesto y cronograma.**

Completada la etapa de preinversión, el proyecto está listo para dar inicio a la etapa de inversión definida por el Decreto 1082 de la siguiente manera:

2. Etapa de inversión. La etapa de inversión corresponde al proceso de ejecución del que trata el Capítulo 4 del presente Título, por medio del cual se desarrollan las actividades que permiten entregar

los bienes y servicios definidos en el alcance del proyecto; inicia en el momento en que el proyecto de inversión cuenta con recursos disponibles y se extiende hasta el cierre de la ejecución financiera del proyecto.

La etapa de operación, de acuerdo con el Decreto 1082 comprende:

3. Etapa de Operación. La etapa de operación comprende el período en que los productos del proyecto entran en funcionamiento y se generan los beneficios estimados de acuerdo con los objetivos definidos para el proyecto. Para la puesta en marcha, operación y mantenimiento de los bienes o servicios entregados, se utilizarán los recursos que desde la planeación debieron haberse identificado y que aseguran su sostenibilidad.

Para este lineamiento en particular, esta etapa se enmarca en el mantenimiento que deben realizar los beneficiarios de las viviendas entregadas de acuerdo con el **numeral 8 Operación.**



5. Condiciones mínimas para implementar el proyecto

Para el uso e implementación de estos LINEAMIENTOS, la Entidad territorial deberá dar cumplimiento a los siguientes criterios mínimos, los cuales buscan el éxito y la sostenibilidad del proyecto y sin los cuales no se podrá implementar el lineamiento:

5.1. Condiciones de implementación del proyecto

A continuación, se realiza una descripción general, de las actividades técnicas previas a la implantación de las soluciones de vivienda de interés social nueva rural, las cuales se encuentran a cargo de la Entidad que presenta el proyecto de inversión.

Esta actividad forma parte del diagnóstico o línea base que da soporte a la continuidad del proyecto:

Para la asignación de subsidios:

Elaborar un diagnóstico o actualización de los hogares potenciales beneficiarios: Se debe elaborar para aquellos hogares que se encuentran en déficit habitacional rural (cuantitativo y cualitativo). Este debe contar al menos con los siguientes aspectos con el fin de determinar que el predio es apto para la intervención:

1. Tipo de Vivienda: Casa, apartamento, cuarto (s), vivienda tradicional indígena, otros (Casa contenedor, carpa, cueva, embarcación, tienda, vagón, refugio natural, puente).
2. Materiales de paredes exteriores, estado de pisos, cocina, acueducto, alcantarillado y energía.
3. Condiciones de hacinamiento.
4. Área disponible y adecuada para la implantación, accesibilidad, medios y distancia de transporte.
5. Localización georreferenciada, registro fotográfico del predio donde se pretende realizar la intervención.

Nota: El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) dispone de un formato de diagnóstico integral que puede servir de insumo, el cual no de implementación obligatoria. Puede ser consultado mediante el siguiente enlace: <https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/procesos/gpv-f-73-formato-diagnostico-integral-1.0.xlsx>

Definir criterios de focalización y priorización de los hogares: Se debe establecer que el hogar potencial beneficiario cumpla con las condiciones que permitan comprender la forma en que se focaliza y prioriza la atención de cada hogar, considerando, por ejemplo:

- Que el hogar sea beneficiario con una clasificación SISBÉN IV entre A1 y C18.
- Que el hogar tenga Certificado de Tradición y Libertad o certificado de sana posesión del predio donde se realizará la vivienda.
- Que los predios priorizados cuenten con la posibilidad de acceder a agua para consumo humano y doméstico, acorde a las normas legales y a las reglamentarias.

- Que los predios estén certificados por el municipio en: el adecuado uso y clasificación del suelo, no estar ubicado en zona de alto riesgo, no se encuentra en zonas de reserva, se encuentra ubicado en zona apta para localización de vivienda, de conformidad con los instrumentos de ordenamiento que disponga el municipio.

Considerar otros aspectos previstos en la Resolución 0725 de 2023 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), relacionados en el artículo 2, el cual modifica el artículo 7 de la Resolución 536 de 2020:

“Requisitos del predio para vivienda nueva: Los predios donde se desarrollen soluciones de vivienda de Interés social rural nueva deberán cumplir con los siguientes requisitos:

A) Para la modalidad de vivienda nueva rural dispersa de interés social:

1. “Estar ubicados en suelo rural, conforme a la clasificación del suelo, prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT o Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT.
2. No podrán estar ubicadas en zona de alto riesgo ni en zona de RONDA O DE protección de los recursos naturales.
3. No podrán estar ubicadas en zonas de reserva de obra pública o de infraestructura básica del nivel nacional, regional o municipal.
4. No podrán estar ubicadas en áreas no aptas para la localización de vivienda de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT o Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT.
5. Contar con la posibilidad de acceder a agua para consumo humano y doméstico, acorde a las normas legales y a las reglamentarias.

B) Para la modalidad de vivienda rural nucleada de interés social, además de los requisitos mencionados, se debe contar con los siguientes:

1. Copia de la Licencias de construcción y/o urbanismo y/o parcelación, expedidas por la Oficina de Planeación Municipal o dependencia competente.

2. Certificación en la que conste que el lote cuenta con disponibilidad de infraestructura y servicios públicos básicos: energía eléctrica, evacuación de aguas servidas, suministro de agua potable y recolección y disposición de residuos sólidos.
3. Cuando el terreno sea de propiedad del Municipio o de propiedad colectiva de uno o varios miembros de todos los hogares postulantes, se deberá acreditar la propiedad del inmueble mediante certificado de tradición y libertad expedido con anterioridad no superior a tres (3) meses de la fecha de apertura de convocatoria, donde conste que la propiedad está libre de limitaciones al dominio, condiciones resolutorias, embargos y gravámenes. La propiedad del lote donde serán construidas las viviendas deberá ser escriturada a cada hogar de manera individual por parte del propietario en un plazo no mayor a 30 días contados desde el momento en que la familia recibe a satisfacción la vivienda construida con el subsidio que le fue asignado.
4. Para los proyectos a ser realizados dentro de los territorios pertenecientes a resguardos indígenas y comunidades negras, deberán adjuntar la respectiva resolución de constitución, expedida por el Ministerio del Interior y de Justicia.
5. Para el caso de proyectos a ser realizados en los territorios colectivos de comunidades indígenas, certificaciones serán expedidas por el Cabildo Gobernador del Resguardo Indígena”.

Elaborar una convocatoria para la presentación de hogares:

Se recomienda expedir un acto administrativo que permita verificar las restricciones para acceder al subsidio, señaladas en el marco normativo descrito en este documento, entre las cuales se encuentra:

- Que sean propietarios de una vivienda en el territorio nacional.
- Que alguno de los miembros del hogar, haya sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda nueva o mejoramiento de vivienda, que haya sido efectivamente aplicado, o de las coberturas a las tasas de interés.

Se exceptúan aquellos hogares que hayan perdido su vivienda por imposibilidad de pago, conforme con lo previsto en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o

cuando esta haya resultado afectada o destruida por causas no imputables a ellos, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de la ocurrencia de desastres de origen natural, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas.

También se exceptúan las viviendas que hayan sido abandonadas o despojadas en el marco del conflicto armado interno, o se encuentre en zonas de riesgo por la ocurrencia de eventos físicos peligrosos de origen tecnológico derivados de la ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional, o en zonas de afectación, reserva o retiro, por el diseño, ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional y/o estratégicos desarrollados por el Gobierno nacional, de conformidad con los análisis específicos de riesgos y planes de contingencia de que trata el artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, o las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.

Condiciones mínimas del predio objeto de construcción

En el marco del Plan Nacional de Construcción, se establecen las condiciones mínimas que deben cumplir las viviendas nuevas rurales. Estas condiciones son:



Aspecto	Descripción	Requisito
Condiciones del predio	Pendiente del área a construir	Máximo el 4% del área de implantación
	Área Mínima	Entre 130 – 150 M2
	Propiedad del Predio	Certificado de Tradición y Libertad o certificado de sana posesión
El porcentaje de la pendiente puede ser mayor al 4% teniendo en cuenta el ejercicio de factibilidad que se realice en la estructuración del proyecto, igualmente el área del predio podrá ser menor si dentro del ejercicio de factibilidad se evidencia que con el área disponible es posible realizar un adecuado desarrollo de la vivienda incluyendo los diferentes sistemas alternativos para manejo de excretas, residuos sólidos y residuos domésticos.		
Suelo	El certificado de condiciones ambientales debe ser firmado por el alcalde o en su defecto el secretario de planeación.	Se encuentra ubicado en suelo rural. No se encuentra ubicado en Zonas de Alto Riesgo o con amenazas de desastres naturales (inundación, deslizamiento, etc.). No se encuentra ubicado en zonas de protección de recursos naturales (SIAC, SINAP, Ronda Hídrica). No se encuentra ubicado en zonas de reserva de obra pública o de infraestructura básica del nivel nacional, regional o municipal. (TIC, vías, retiro de vías, minería e hidrocarburos) Se encuentra ubicado en área apta para la localización de vivienda. No presenta conflictos de restitución de tierras de acuerdo con la Ley 1448 de 2011.
Servicios Públicos	En la zona rural, la generalidad es no contar con conexión a los servicios públicos, por lo tanto, se desarrollan sistemas alternativos que permitan el acceso a agua y una adecuada disposición de residuos sólidos y manejo de excretas. Lo anterior cumpliendo con lo dispuesto en las normas técnicas colombianas	-Las viviendas deben contar con una fuente cercana de acceso a agua apta para el consumo humano.
Área de la vivienda a construir	El área total construida de la vivienda deberá incluir espacios como: 3 habitaciones, sala - comedor, baño, cocina, cuarto de herramientas y lavadero adecuado.	Entre 52 y 55M2 por unidad de vivienda de área construida

Tabla 2. Condiciones mínimas del predio (Fuente: Elaboración propia, Dirección de Vivienda Rural DVR – MVCT)

Para la estructuración de las soluciones de vivienda

Las intervenciones por realizar en el proyecto deben cumplir, cuando aplique, los requisitos establecidos en la Ley 388 de 1997, Ley 400 de 1997, Ley 142 de 1994, y lo establecido en el Reglamento Técnico del Sector Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS), Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), la Norma Sismo Resistente (NSR 10), Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP).

Ahora bien, para la vivienda rural dispersa se debe tener en cuenta lo contenido en la NSR-10, **TITULO H.1.1.2 – OBLIGATORIEDAD DE LOS ESTUDIOS GEOTÉCNICOS**. - Los estudios geotécnicos definitivos son obligatorios para todas las edificaciones urbanas

y suburbanas de cualquier grupo de uso, y para las edificaciones en terrenos no aptos para el uso urbano de los grupos de uso II, III y IV definidos en el Título A de este reglamento”.

Adicionalmente, se debe tener en cuenta lo establecido en la NSR10 relacionado con el diseño de la vivienda de uno o dos pisos. Para ello, se debe aplicar lo contenido en el **“TITULO A.1.3.11 — CASAS DE UNO Y DOS PISOS — Las edificaciones de uno y dos pisos deben diseñarse de acuerdo con los Capítulos A.1 a A.12 de este Reglamento. Las casas de uno y dos pisos del grupo de uso I, tal como lo define A.2.5.1.4, que**

no formen parte de programas de quince o más unidades de vivienda ni tengan más de 3000 m² de área en conjunto, pueden diseñarse alternativamente de acuerdo con los requisitos del Título E de este Reglamento". (NSR-10, 2010)

En el desarrollo de la estructuración del proyecto, se debe contemplar la ubicación y distancia de las fuentes de materiales que puedan afectar el costo del proyecto, los diseños arquitectónicos, estructurales y de redes. Deberán estar presentados con sus respectivos planos de detalle, en caso de no contar con la posibilidad de conexión a servicios públicos con empresas prestadores del servicio, se deberá incluir sistemas alternativos de acceso a estos.

Las instalaciones internas eléctricas e hidrosanitarias deberán realizarse con el objetivo de facilitar la conexión cuando sea posible.

Cuando se aplique lo dispuesto en el Decreto Ley 890, sobre licencia de construcción y permiso de vertimientos, se deberá garantizar las condiciones técnicas establecidas para tal fin.

5.2 Evaluación de cumplimiento de condiciones de implementación

Una vez se disponga la selección de áreas que cumplen con los criterios establecidos en la Tabla No. 1. se puede continuar con el proceso de implementación del proyecto, siguiendo los pasos establecidos en el numeral anterior, para determinar si es viable y costo-eficiente implementar la construcción de una vivienda de interés social nueva en la zona rural.

En caso de que los análisis sean viables, se debe estructurar el proyecto acorde con la naturaleza de la Entidad territorial, cuyo diseño corresponda entre otros, a determinantes como: el clima, la geografía, la topografía y/o la cultura, etc.





6. Alternativa propuesta.

La alternativa propuesta es la construcción de vivienda de interés social nueva rural. Para la aplicación de esta en el marco del presente lineamiento, la Entidad territorial deberá desarrollarla como se explica en el presente capítulo a fin de obtener la viabilidad para la etapa de inversión del proyecto.

El programa arquitectónico incluye tres habitaciones, cuarto de herramientas, espacio múltiple, cocina, lavadero, baño. La vivienda deberá incorporar los sistemas alternativos necesarios para garantizar el adecuado manejo de excretas, residuos sólidos y domésticos.

De conformidad con lo establecido en el párrafo 4 del artículo 4 de la Resolución 0725 de 2023, el valor del Subsidio Familiar de Vivienda Rural contempla todos los costos directos e indirectos asociados a la construcción de la vivienda, incluyendo costos de transporte de materiales. Por su parte de la interventoría y/o supervisión técnica, podrá estar financiado por una fuente diferente al valor del Subsidio Familiar de Vivienda Rural, así mismo las obras complementarias (todas aquellas que sean necesarias para la adecuación del predio y acceso a servicios públicos) que se requieran para proyectos nucleados podrán ser incluidas dentro del proyecto de inversión sin que su costo se incluya dentro del valor del Subsidio Familiar de Vivienda Rural.

6.1 Aspectos técnicos de la alternativa de solución

Programa arquitectónico: las tipologías de vivienda rural propuestas a continuación son el resultado de los análisis realizados por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), en donde se tuvieron en cuenta factores imprescindibles para el diseño óptimo de vivienda, como los son: área, programa arquitectónico, materiales, costos, clima, población, accesibilidad al medio físico, entre otros. Adicionalmente, dichas tipologías no definen la materialidad ni sistema constructivo, sin embargo, se recomienda mantener el área promedio de las tipologías y de conformidad con los usos y costumbres ajustar si es el caso los espacios propuestos.

A continuación, se presentan las tipologías no vinculantes incluidas en el Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Social Rural, el cual puede ser consultado en el siguiente enlace: <https://www.minvivienda.gov.co/tramites-y-servicios/consultas-publicas/por-la-cual-se-adopta-el-plan-nacional-de-construccion-y-mejoramiento-de-vivienda-de-interes-social-rural-pnvisr-en-el-marco-de-la-politica-publica-de>



A) TIPOLOGÍA LINEAL-ALARGADA VRSA1

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	M2	% DE AREA
Espacio Múltiple	5,06	9,17%
Habitación 1	7,43	13,46%
Habitación 2	7,28	13,19%
Habitación 3	7,28	13,19%
Cocina	6,03	10,92%
Lavadero	1,15	2,08%
Baño	2,82	5,11%
Cuarto de Herramientas	1,7	3,08%
Circulación	10,04	18,19%
Estructura y Muros	6,41	11,61%
Terraza	5,39	
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	55,2	100%
Dimensiones aprox. (L x A)	13 m	4,3 m

Tabla 3. Área Tipología VRSA 1. Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) (2021)

La configuración de esta tipología es de forma alargada para aprovechar la adaptación en terrenos angostos y/o áreas de implantación que requieran preservar elementos del medio físico. Cuenta con un diseño de una apertura en el volumen de su fachada principal de amplias dimensiones, lo cual permite el flujo del viento y una iluminación natural indirecta. Este acceso permite la adaptación de esta vivienda en climas cálidos o secos.



Ilustración 6. Tipología Lineal – Alargada VRSA1. (Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2021)



Ilustración 7. Isometría Tipología Alargada VRSA1 (Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2021).

B. TIPOLOGÍA EN (L) VRSL1

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	M2	% DE ÁREA
Espacio Múltiple	5,5	10,42%
Habitación 1	7,43	14,07%
Habitación 2	7,28	13,79%
Habitación 3	7,28	13,79%
Cocina	5,33	10,09%
Lavadero	2,29	4,34%
Baño	2,16	4,09%
Cuarto de Herramientas	1,7	3,22%
Circulación	7,01	13,28%
Estructura y Muros	6,82	12,92%
Terraza	8,37	
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	52,8	100%
Dimensiones aprox. (L x A)	8,30 m	8 m

Tabla 4. Área Tipología VRSL1. Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) (2021).

La tipología VRSL1 tiene como origen la configuración espacial de la tipología Alargada VRSA1 descrita en el punto anterior, con una variación de la ubicación del módulo del espacio múltiple (sala, comedor, cocina) y baño, el cual ahora se ubica frente a las habitaciones y no al costado de estas, así mismo, cuenta con la ampliación de la placa de contrapiso en los dos accesos. Uno de ellos como andén perimetral para acceder al cuarto de herramientas o el lavadero y el otro, situado en el pórtico de entrada, como ampliación de la terraza.



Ilustración 8. Planta Tipología "L" VRSL1 Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2021).



Ilustración 9. Isometría Tipología en "L" VRSL1. Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2021)

C. TIPOLOGÍA EN (T) VRST1

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	M2	% DE AREA
Espacio Múltiple	5,2	10,18%
Habitación 1	8,41	16,46%
Habitación 2	8,41	16,46%
Habitación 3	8,09	15,84%
Cocina	3,95	7,73%
Lavadero	0,74	1,45%
Baño	1,74	3,41%
Cuarto de Herramientas	2,57	5,03%
Circulación	5,06	10,96%
Estructura y Muros	6,37	12,47%
Terraza	3,8	
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	51,08	100%
Dimensiones aprox. (L x A)	9,30 m	7 m

Tabla 5. Área Tipología VRST 1. Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) (2021).

Esta tipología VRST1 es un modelo compacto cuyo diseño logra una máxima eficiencia entre muros y espacios internos. La configuración espacial responde a dos volúmenes, uno que agrupa las habitaciones y en el otro que agrupa los demás espacios del programa arquitectónico.

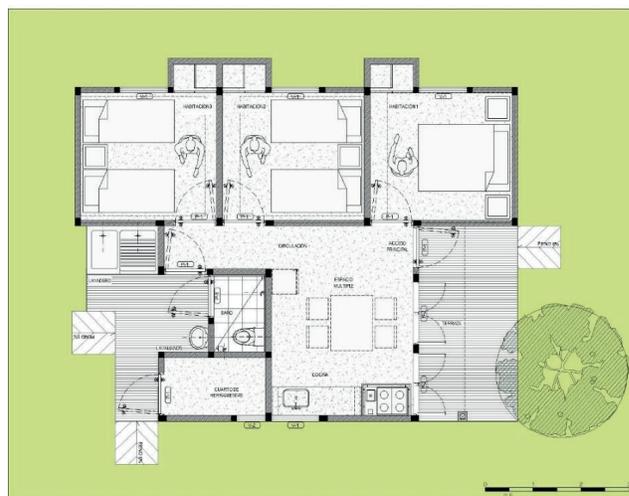


Ilustración 10. Planta Tipología "T" VRST1. Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2021).



Ilustración 11. Isometría Tipología en "T" VRST1. Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2021).



D. TIPOLOGÍA COMPACTA VRSC1



Ilustración 12. Planta Tipología Compacta VRSC1. Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2021).

La tipología VRSC1 Compacta, basó su diseño en la implementación de la parametrización cuyo objetivo fue lograr la mayor eficiencia espacial para un lote de dimensiones de 6 x 12 metros. Para esta tipología fue necesaria la reformulación de las áreas de circulación, haciéndolas más eficientes y por ende menos extensas en comparación a las demás tipologías. Así mismo, esta circulación genera una conexión entre los patios internos brindando a la vivienda ventilación e iluminación natural.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	M2	% DE ÁREA
Espacio Múltiple	9,13	16,88%
Habitación 1	7,29	13,48%
Habitación 2	7,29	13,48%
Habitación 3	7,57	14,00%
Cocina	5,19	9,60%
Lavadero	1,21	2,24%
Baño	3,09	5,71%
Cuarto de Herramientas	2,21	4,09%
Circulación	4,34	8,02%
Estructura y Muros	6,77	12,52%
Terraza	4,75	
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	54,09	100%
Dimensiones aprox. (L x A)	10 m	6 m

Tabla 6. Área Tipología VRSC 1. Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) (2021).

E. TIPOLOGÍA COMPACTA VRSC2

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	M2	% DE ÁREA
Espacio Múltiple	9,31	16,76%
Habitación 1	7,98	14,37%
Habitación 2	7,81	14,06%
Habitación 3	7,97	14,35%
Cocina	5,19	16,09%
Lavadero	1,21	1,64%
Baño	3,09	5,87%
Cuarto de Herramientas	2,21	3,64%
Circulación	4,34	2,16%
Estructura y Muros	6,77	11,14%
Terraza	4,75	
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	55,55	100%
Dimensiones aprox. (L x A)	9,30 m	6 m

Tabla 7. Área Tipología VRSC 2. Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) (2021).

En la tipología VRSC2 – Compacta, los espacios se distribuyen alrededor de un espacio central compuesto por el espacio múltiple y la cocina. Es la configuración espacial donde predominan dos de sus fachadas por las aperturas. En términos de accesibilidad al espacio físico se dio la inclusión de áreas para el inmobiliario básico en la parametrización. Adicional al diseño, se dispuso de la ampliación de la placa de contrapiso en el acceso y en la fachada del lavadero y el cuarto de herramientas.



Ilustración 13. Planta Tipología Compacta VRSC2. Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) (2021).



Ilustración 14. Isometría Tipología Compacta VRSC2. Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2021).

F. TIPOLOGÍA EN (U) VRSU1



Ilustración 15. Planta Tipología "U" VRSU1. Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2021).

En la tipología VRSU1 – “En U”, la circulación distribuye los espacios con una mayor eficiencia y conecta los tres accesos de la vivienda. En términos de accesibilidad al espacio físico y la inclusión de áreas para el mobiliario básico. Adicional al diseño, se dispuso de la ampliación de la placa de contrapiso en el acceso y en la fachada del lavadero y el cuarto de herramientas.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	M2	% DE ÁREA
Espacio Múltiple	6,76	12,30%
Habitación 1	7,94	14,45%
Habitación 2	7,94	14,45%
Habitación 3	7,94	14,45%
Cocina	4,16	7,57%
Lavadero	1,74	3,17%
Baño	3,24	5,90%
Cuarto de Herramientas	2,48	4,51%
Circulación	5,44	9,90%
Estructura y Muros	7,3	13,29%
Terraza	0	
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	54,94	100%
Dimensiones aprox. (L x A)	8,30 m	7,60 m

Tabla 8. Área Tipología VRSU1. (Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) (2021).



7. Presupuesto y cronograma

7.1 Estructura financiera de la solución habitacional

El valor del Subsidio Familiar de Vivienda Rural contempla todos los costos directos e indirectos asociados a la construcción de la vivienda, incluyendo costos de transporte de materiales y los que correspondan al proceso de acompañamiento social.

Por su parte el valor de la interventoría podrá ser financiado con recursos diferentes al valor del Subsidio Familiar de Vivienda Rural (SFVR), por lo que no necesariamente se podrán encontrar incorporados dentro del valor individual del Subsidio Familiar de Vivienda Rural.

7.2 Modelo de acompañamiento social

Dentro de las actividades se recomienda incluir un componente relacionado con modelo de acompañamiento social previsto para el proyecto. Este debe contener acciones que promueven la inclusión social y la participación efectiva de los beneficiarios para que las soluciones de vivienda conlleven al desarrollo de entornos saludables que fortalezcan la cultura ciudadana y promuevan prácticas constructivas apropiadas a las regiones.

7.3 Actividades para incluir

Para la ejecución de proyectos de inversión dirigidos a la construcción de vivienda de interés social nueva rural, se recomienda tener en cuenta las siguientes actividades, las cuales pueden variar de conformidad con el sistema constructivo seleccionado:



OBJETIVO GENERAL			Mejorar las condiciones habitacionales de las familias en situación de pobreza ubicadas en la zona rural de la entidad territorial.			
OBJETIVO ESPECÍFICO	PRODUCTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	ACTIVIDAD	ETAPA	VR. TOTAL
Facilitar a los hogares el desarrollo de procesos constructivos de vivienda nueva rural	Viviendas de Interés Social construidas	Número de viviendas	50	Realizar obras preliminares	Inversión	\$235.529
				Realizar cimentación	Inversión	\$6.301.333
				Realizar estructuras	Inversión	\$31.491.746
				Construir muros	Inversión	\$12.650.000
				Instalar pisos	Inversión	\$6.166.099
				Construir cubierta	Inversión	\$5.175.557
				Realizar instalaciones hidráulicas	Inversión	\$827.258
				Realizar instalaciones eléctricas	Inversión	\$3.399.445
				Realizar instalaciones sanitarias	Inversión	\$1.256.182
				Realizar acabados	Inversión	\$3.454.013
				Realizar obras de carpintería	Inversión	\$5.415.911
				Instalar aparatos y otros	Inversión	\$2.854.529
				Construir pozo séptico	Inversión	\$2.641.809
				Implementar modelo de acompañamiento social	Inversión	\$3.335.000
				Realizar la Interventoría	Inversión	\$7.475.000
TOTAL VALOR POR VIVIENDA	Inversión	\$92.679.411				

Tabla 9. Actividades para la ejecución de proyectos de inversión. (Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) (2024). Actividades y valores de referencia

A. Interventoría

La interventoría consistirá en el seguimiento integral a cada una de las actividades que integre el proyecto, la cual será ejercida por una persona natural o jurídica contratada para tal fin por la Entidad territorial o el ejecutor del proyecto. La cual se revisará que cumpla los estándares técnicos y especificaciones definidas en el proyecto de inversión.

En resumen, la interventoría integral será aquella que sea técnica, administrativa y financiera, se hará de manera presencial a través del personal asignado por el interventor. En esta, se debe ofrecer además de la aplicación de todos los recursos y sistemas utilizados para la ejecución del contrato, objeto de interventoría, la implementación del plan de calidad.

Con el fin de diagramar los procedimientos de las principales actividades que la interventoría debe cumplir durante la obra, estas se califican de la siguiente manera:

- Actividades Técnicas.
- Actividades Administrativas y Financieras.
- Actividades de Control.

Las tres (3) actividades anteriores se deben cumplir en sus tres fases durante la ejecución del contrato de obra a intervenir:

- Preliminares e iniciación del contrato.
- Desarrollo y ejecución de la obra.
- Recibo y liquidación de la Obra.

B. Supervisión

Es el seguimiento integral que debe hacer la Entidad territorial a la ejecución de uno o varios contratos de un proyecto en sus etapas (precontractual, contractual y post contractual) para asegurar que cumplan con su propósito. Para esto puede designar uno o varios profesionales de apoyo con conocimientos y experiencia en actividades relacionadas con el objeto contractual por modalidad de prestación de servicios, mediante un oficio de designación. El rol del profesional

de apoyo a la supervisión (Como funcionario o servidor público de la entidad) es de revisión constante de la ejecución de los contratos de obra e interventoría a su cargo, en sus aspectos técnicos, administrativos, financieros, contables y jurídicos (según aplique).

Para los proyectos que contemplen en su estructura presupuestal el apoyo a la supervisión, es necesario presentar un análisis de costos para realizar dicha actividad. Se sugiere presupuestar un profesional con un perfil adecuado para realizar esta actividad.

El valor mensual podrá cotizarse con base a las tablas prestacionales establecidas por la entidad por un tiempo igual o superior al del proyecto; considerando que podría realizar el seguimiento de ambos contratos (obra e interventoría) en sus etapas pre y post contractual. El presupuesto se debe presentar desagregado.

C. Cronograma

Se presenta un cronograma de referencia para la construcción de una vivienda, las actividades incluidas corresponden a la ejecución física del proyecto, sin embargo, según sea el caso se deberán incluir las actividades financieras que se requieran al inicio y final del proyecto para determinar una ejecución integral de este. Adicionalmente, las actividades presentadas en el presente documento deberán ser ajustadas de conformidad con el sistema constructivo y materiales empleados en la construcción de la vivienda.

ACTIVIDAD	MESES																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Etapa precontractual																		
Realizar obras preliminares																		
Realizar cimentación																		
Realizar estructuras																		
Realizar instalaciones hidráulicas																		
Realizar instalaciones eléctricas																		
Realizar instalaciones sanitarias																		
Construir muros																		
Instalar pisos																		
Construir cubierta																		
Realizar acabados																		
Realizar obras de carpintería																		
Instalar aparatos y otros																		
Construir pozo séptico																		
Implementar modelo de acompañamiento social																		
Realizar la interventoría																		
Realizar el cierre y liquidación del proyecto																		

Tabla 10. Cronograma. Fuente: Elaboración propia, Dirección de Vivienda Rural DVR – MVCT

8. Operación

Para la operación del presente proyecto se hace necesario que las Entidades Territoriales aseguren el mantenimiento de las viviendas entregadas.

Para ello, se recomienda incluir en el acto administrativo de adjudicación del subsidio una obligación del hogar, en la cual se compromete *“En su condición de propietarios o poseedores de las viviendas construidas y entregadas a título de subsidio familiar de vivienda: mantener la vivienda entregada en condiciones de habitabilidad y salubridad y no destruirla o desmantelarla total ni parcialmente (...)”*.

Lo anterior, en concordancia, con lo establecido en el artículo 19 de la Resolución 0725 de 2023 *“Por la cual se reglamenta el artículo 2.1.10.1.2.1.4 del Decreto 1077 de 2015, se modifica la Resolución 0536 y se dictan otras disposiciones”*.

