





**Director Departamento Nacional de Planeación**

Jorge Iván González

**Subdirectora General del Sistema General de Regalías**

Tania Guzmán Pardo

**Director de Gestión y Promoción del Sistema General de Regalías**

Lech Julián Guerrero Cárdenas

**Subdirectora de Gestión de Proyectos del Sistema General de Regalías**

Lina María Zuluaga Aranzazu

**Dirección de Proyectos e Información para la Inversión Pública**

Diana Carolina Escobar Velásquez

**Equipo Proyectos Tipo Dirección de Gestión y Promoción del Sistema General de Regalías**

Elvia Elena Pacheco Romero

Camila Andrea Morera Afanador

**Directora de Desarrollo Urbano**

Claudia Andrea Ramírez M.

**Subdirector de Vivienda y Desarrollo Urbano**

Daniel Santiago Higuera S.

**Equipo técnico SVDU**

Leon Arturo Garzon Medina

María Fernanda Cepeda G.

**Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio**

Catalina Velasco Campuzano

**Viceministro de Vivienda**

Felipe Arbouin Gómez

**Oficina Asesora de Planeación**

Jessika Alexandra Rey Sepúlveda

**Equipo técnico**

Pablo José Arango Ramos

Julio César Pinillos Patiño

Carlos Julio Arias Guzmán

**Director de Vivienda Rural**

Daniel Eduardo Contreras Castro

**Subdirección de Política y Apoyo Técnico**

**Subdirector**

Juan David Ching Ruiz

**Equipo técnico**

Adriana del Pilar Álvarez Palacios

Anayives Pizarro Rios



# Contenido

GLOSARIO Y SIGLAS.....	4
INTRODUCCIÓN .....	6
1. OBJETIVOS DEL DOCUMENTO .....	7
2. INFORMACIÓN DEL SECTOR .....	8
3. MARCO NORMATIVO.....	11
4. RECURSOS NECESARIOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROYECTO .....	14
5. CONDICIONES MÍNIMAS PARA IMPLEMENTAR EL PROYECTO .....	14
5 PRESUPUESTO Y CRONOGRAMA .....	27
6 OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO .....	28
7 ANEXOS .....	28



## Glosario y Siglas

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

### D

**Déficit cualitativo:** El déficit cualitativo identifica a los hogares que habitan en viviendas que requieren mejoramientos o ajustes para cumplir con condiciones de habitabilidad adecuadas. Este concepto reconoce que las deficiencias que tienen las viviendas en las que habitan estos hogares son susceptibles de ser corregidas mediante mejoramientos de vivienda. Por lo anterior, para los hogares que habitan en viviendas que se consideran en déficit cualitativo no es necesario adicionar nuevas viviendas para garantizar que se encuentren en condiciones adecuadas de habitabilidad, sino realizar intervenciones que corrijan(DANE, 2021)

**Déficit en el material de los pisos:** Se consideran en déficit los hogares que habitan en viviendas en las que el material de los pisos es tierra, arena o barro. (DANE, 2021)

**Déficit en la cocina:** se consideran en déficit los hogares que preparan los alimentos en un cuarto usado también para dormir o en una sala comedor sin lavaplatos. (DANE, 2021)

**Déficit en el acueducto:** se consideran en déficit los hogares que, independientemente de si habitan en viviendas con o sin conexión a acueducto, obtienen el agua para cocinar de un pozo sin bomba, aljibe, jaguey o barreno; agua lluvia; río, quebrada, manantial o nacimiento; carrotanque; aguatero; o agua embotellada o en bolsa. (DANE, 2021)

**Déficit en el alcantarillado:** En los centros poblados y rural disperso, se consideran en déficit los hogares que habitan en viviendas en las que el servicio de sanitario no tiene conexión; letrina, descarga directa a fuentes de agua (bajamar); o si no tiene servicio sanitario. (DANE, 2021)

### H

**Hacinamiento mitigable:** En el rural disperso se consideran en déficit los hogares con más de dos personas por cuarto para dormir. (DANE, 2021)

### E

**EOT:** Esquema de Ordenamiento Territorial



5

I

**IFVR:** Índice de Focalización de Vivienda Rural

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.

**Levantamiento de infraestructuras:** Ubicación mediante localización georreferenciada de cualquier estructura y registro de sus condiciones físicas y de funcionamiento.

M

**MVCT:** Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

**Mejoramiento de vivienda:** es la modalidad “mediante la cual la entidad otorgante asigna el subsidio para superar carencias básicas de la vivienda rural, con el objeto de mejorar las condiciones sanitarias, locativas, estructurales y módulos de habitabilidad, consistente o no en una estructura independiente con una adecuada relación funcional y morfológica con la vivienda existente, y con la posibilidad de crecimiento progresivo interno y/o externo de acuerdo con los aspectos referidos al proceso de operación del subsidio familiar de vivienda rural definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio” (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).

P

**PBOT:** Plan Básico de Ordenamiento Territorial

**PGN:** Presupuesto General de la Nación.

**POT:** Plan de Ordenamiento Territorial

**PPVISR:** Política Pública de Vivienda Interés Social Rural

S

**SFVR:** Subsidio Familiar de Vivienda Rural

**SGR:** Sistema General de Regalías



## Introducción



Los siguientes **LINEAMIENTOS** contienen aspectos metodológicos y técnicos para que las Entidades Territoriales que desarrollan programas de mejoramiento de vivienda rural, puedan, de manera ágil, formular proyectos en el marco de la Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural.

Estos lineamientos tienen el propósito de implementar estándares mínimos para el desarrollo de soluciones de vivienda en la modalidad de mejoramiento, 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.

Los lineamientos están enfocados a la formulación de proyectos de inversión susceptibles de ser cofinanciados con recursos del Presupuesto General de la Nación -a través de las convocatorias que realiza el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio<sup>1</sup>- y con recursos del Sistema General de Regalías, a saber: Asignaciones Directas, Asignación para Inversión Local y Asignación para la Inversión Regional.

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

- La priorización de la población adoptada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, por medio de la Resolución 0536 de 2020 (modificado mediante la Resolución 0725 de 2023).
- Alternativas de solución para el mejoramiento de vivienda, adaptables a la cultura y tradición de las comunidades.

Asimismo, estos lineamientos contienen dos (2) herramientas que sirven como guía para orientar a las entidades territoriales:

- **La Guía de apoyo para formular y estructurar proyectos de inversión pública. Esta guía contiene los aspectos conceptuales necesarios para la formulación de un proyecto de apoyo financiero para el mejoramiento de vivienda rural.**
- **MGA - Web diligenciada que sirve como referencia para definir los aspectos de sustentación metodológica, que puede ser consultada en la página web [www.sgr.gov.co/Proyectos/MetodologíageneralajustadaMGA.aspx](http://www.sgr.gov.co/Proyectos/MetodologíageneralajustadaMGA.aspx), y deberá ser**

---

<sup>1</sup>Cada convocatoria o programa de este Ministerio, tendrá particularidades que se deberán ajustar al momento de estructurar el proyecto, sin embargo, este documento es un lineamiento general que servirá de insumo para la adecuada estructuración del proyecto.



## ajustada a las condiciones particulares del proyecto a presentar.

Por otra parte, como estrategia metodológica, se utilizan dos íconos de referencia para diferenciar el contenido de mayor relevancia para quienes estructuran 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 y formas de ejecución para que las Entidades Territoriales beneficiarias de los programas de mejoramiento vivienda rural del orden nacional puedan presentar proyectos para su cofinanciación con cargos a los recursos del SGR.

## 1.2. Objetivos Específicos

- Reducir los tiempos de aprobación de los proyectos que cuenten con recursos del Gobierno Nacional, a través de convocatorias o programas del orden nacional.
- Fortalecer la articulación entre las entidades de orden nacional y territoriales en el marco de las convocatorias de mejoramiento de vivienda rural que realice el MVCT.
- Incrementar la ejecución de los mejoramientos de viviendas de interés social en el sector rural del país mediante el apoyo a la cofinanciación.



## 2. Información del sector

El déficit habitacional presenta una brecha significativa entre lo rural y lo urbano. El déficit habitacional urbano es de 20,5%, mientras el déficit habitacional rural es de 65,5%. Del total de hogares rurales, el 21,2% están en déficit cuantitativo y el 44,3% en déficit cualitativo. (Encuesta calidad de vida DANE, 2022).

- **Diagnóstico sectorial**

La construcción participativa adelantada por el 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 la misma en vigencias anteriores a 2020, permitieron evidenciar aspectos por mejorar en el proceso de asignación y ejecución de los Subsidios 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. Esto permite analizar y definir en detalle los componentes técnicos de los mejoramientos 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 sobre costos de materiales, de transporte y operación.

Además, esto permite regionalizar y agrupar intervenciones de acuerdo con la focalización y análisis espacial de los potenciales beneficiarios, así como estudiar



en detalle los diferentes tipos de costos de materiales, de acuerdo con las tipologías definidas como alternativas de solución.

- **Asignación del subsidio:** se realiza una vez se cumpla la etapa de PRECONSTRUCCIÓN definida en el artículo 54 de la Resolución 0536 de 2020 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen:

*“Después de tener habilitados los hogares y previo al proceso de asignación del SFVR bajo la modalidad de mejoramiento por parte de Fonvivienda, deberá verificarse y rendirse un informe técnico que contenga:*

*i. Verificación y diagnóstico en sitio de las condiciones de la vivienda objeto de mejoramiento y del predio donde se encuentra.*

*ii. Priorización de los componentes de la vivienda que deben ser objeto de mejoramiento.*

*iii. Estudios, diseños y presupuesto de la intervención de mejoramiento propuesta”.*

Es decir que, Fonvivienda expide el acto administrativo de asignación del subsidio familiar de vivienda bajo la modalidad de mejoramiento de vivienda, a los beneficiarios que cumplieron los requisitos establecidos en la mencionada resolución.

- **Dialogo social y participación:** Dentro de la política de Vivienda de Interés Social Rural, adoptada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Resolución 0536 de 2020, se establecieron cuatro pilares con base de la política, entre los cuales se encuentra el diálogo social y participación, y una de sus estrategias es la siguiente:

*“Estrategia de participación social, comunitaria e institucional, cuyo objetivo es garantizar la participación comunitaria, social e institucional en todas las etapas de la política para fomentar la gobernanza, la transparencia, el diálogo de saberes y la inclusión con enfoque diferencial y de género de todos los actores e incidir en el mejoramiento de la calidad de vida de la población rural. Esta estrategia está compuesta por tres grandes acciones que son: i) acompañamiento social para beneficiarios de los proyectos de vivienda, ii) seguimiento y evaluación al acompañamiento social con perspectiva participativa y iii) gestión social de apropiación del conocimiento a partir de un proceso de documentación y sistematización” (PPVISR, 2020)*

### **Situación problemática:**

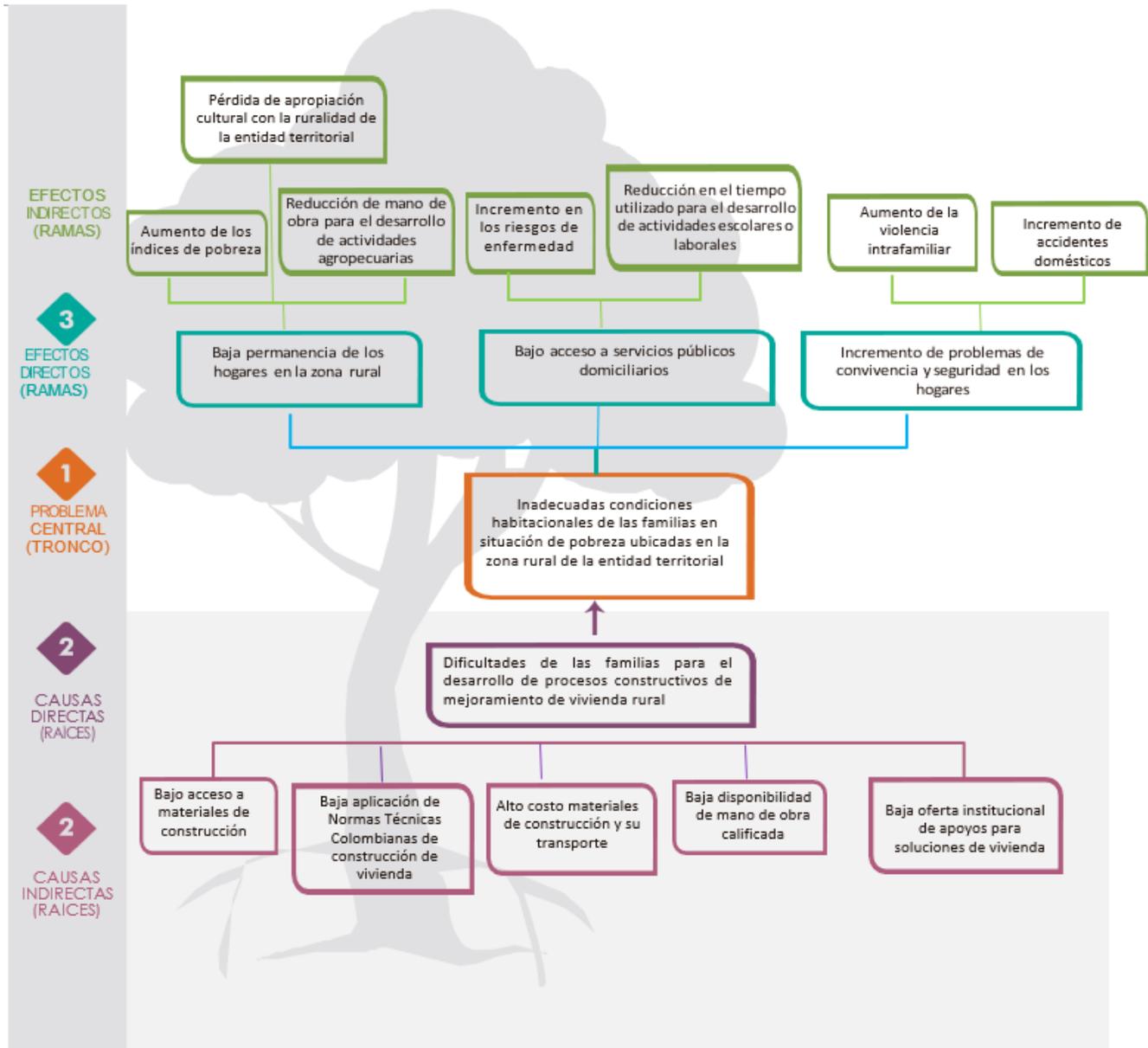
En este numeral se identifica la situación problema y se definen los objetivos dirigidos a solucionarla o mitigarla mediante la ejecución del lineamiento para la aplicación de programas de mejoramiento de vivienda rural de orden nacional, para luego definir la justificación del proyecto, la pregunta a contestar es la siguiente:

**¿Es plausible la inversión en mejoramiento de vivienda rural con el fin de reducir el alto déficit habitacional cualitativo en las zonas rurales del país?**



A continuación, se presenta el árbol de problemas que identifica las posibles razones y consecuencias del alto déficit habitacional cualitativo en las zonas rurales del país:

Ilustración 1. Árbol de problemas (Fuente: Subdirección de Política y Apoyo Técnico)



En este sentido y teniendo en cuenta el anterior árbol de problemas, estos **LINEAMIENTOS PARA LA APLICACIÓN DE PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA RURAL DE ORDEN NACIONAL**, buscan facilitar a las entidades territoriales la gestión de los recursos necesarios para la financiación de las intervenciones, enfocadas en la reducción de los deficientes índices habitacionales presentados en los territorios.



## 3. Marco normativo



### 3.1. Normativa General

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

#### 3.1.1. 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

#### 3.2.1. 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, así:

- Artículo 360. “La explotación de un recurso natural no renovable causará, a favor del Estado, una contraprestación económica a título explotación de los recursos naturales no renovables.



Mediante la 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.”

- Artículo 361. “Los ingresos del Sistema General de Regalías se destinarán al financiamiento de proyectos para el desarrollo social, económico y ambiental de las entidades territoriales; al ahorro para su pasivo pensional; para inversiones físicas en educación, para inversiones en Ciencia, Tecnología e Innovación; para la generación del ahorro público; para la fiscalización de la exploración y la explotación de los yacimientos y conocimiento y cartografía geológica del subsuelo; y para aumentar la competitividad en general de la economía buscando mejorar las condiciones sociales de la población.”

### **3.2.2. 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.

### **3.2.3. 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.

### **3.2.4. 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.

Asimismo, es importante mencionar que este decreto incorpora “normas transitorias de los proyectos de inversión orientados a complementar los beneficios otorgados a través de convocatorias o programas del orden nacional artículo 19 de la Ley 2279 de 2022”, en el título 13 (Adicionado mediante el Decreto 975 de 2023).

## **3.3. Normatividad técnica Vivienda Rural:**

### **3.3.1. Decreto Ley 890 de 2017**

Decreto Ley que busca sentar las bases para la transformación integral del campo a



partir de las determinantes establecidas en el numeral 3.2.3 del primer punto “Hacia un Nuevo Campo Colombiano, Reforma Rural Integral”, como parte de los Acuerdos de Paz suscritos el 24 de noviembre de 2016. Esta disposición incorpora en su artículo primero, la formulación del Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Social Rural; y la formulación de una política de vivienda rural en el artículo 2.

Además, esta disposición normativa contempló las siguientes excepciones en el artículo 9:

*“PARÁGRAFO 1. En el marco de la legislación ambiental, para la ejecución de las soluciones de vivienda de interés social rural dispersas, nuevas o mejoradas, desarrolladas con recursos provenientes de subsidios familiares de vivienda nacionales o territoriales, con soluciones individuales de saneamiento básico para la gestión de sus aguas residuales domésticas, tales como sistemas sépticos, no se requerirá de la obtención del permiso de vertimientos, siempre y cuando cumplan desde su diseño con los parámetros definidos en el reglamento técnico del sector de agua potable y saneamiento básico. Sin perjuicio de lo anterior, la autoridad ambiental competente, como administradora de los recursos naturales renovables, realizará seguimiento a dicho sistema, evaluará su impacto sobre la condición ambiental de la cuenca, y ordenará los ajustes a que haya lugar.*

*PARÁGRAFO 2. Para la ejecución de soluciones individuales de vivienda de interés social y prioritario rural, nuevas o mejoradas, desarrolladas con recursos provenientes de subsidios familiares de vivienda nacionales o territoriales, no se requerirá de la obtención de licencia de construcción, siempre y cuando la entidad operadora del subsidio o la entidad territorial garanticen que el diseño de las soluciones de vivienda cumplen con lo dispuesto en la norma colombiana de sismorresistencia vigente al momento de la asignación del subsidio y los planes de ordenamiento territorial”*

### **3.3.2. Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR - 10**

Para el cumplimiento de la 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 m<sup>2</sup> de área en conjunto, pueden diseñarse alternativamente de acuerdo con los requisitos del Título E de este Reglamento”.

### **3.3.3. Decreto 1077 de 2015**

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).



### 3.3.4. Resolución 0536 de 2020

Mediante la cual se expidió, entre otros temas, la adopción de la Política de Vivienda de Interés Social Rural, en donde se reglamentan los artículos 2.1.10.1.1.1.1, 2.1.10.1.1.4.3 y 2.1.10.1.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015. Asimismo, se incluyeron en esta resolución, la metodología de focalización de beneficiarios del Subsidio de Vivienda Interés Social Rural - SVISR, la reglamentación del 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).

### 3.3.5. 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 entidad territorial cuenta con los recursos necesarios para llevar a cabo programas de mejoramiento de vivienda rural?**

Las entidades territoriales cuentan con diversas fuentes de financiamiento para la implementación de proyectos de inversión pública. Entre estas fuentes se encuentran las Asignaciones Directas, la Asignación para Inversión Local y la Asignación para la Inversión Regional, las cuales forman parte del Sistema General de Regalías.

Cada una de estas fuentes deben ser consultadas, 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 del SGR.

## 5. Condiciones mínimas para implementar el proyecto



A continuación, se describe el alcance de las actividades y condiciones para el desarrollo



de los programas o convocatorias que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio que sean cofinanciados con recursos de PGN y SGR, para la modalidad de mejoramiento de vivienda.

- **Condiciones del hogar objeto de mejoramiento**

Las condiciones mínimas por cumplir para otorgar el Subsidio Familiar de Vivienda Rural en modalidad de mejoramiento según el artículo 2.1.10.1.1.4.3 del Decreto 1077 de 2015, son:

- i. Haber sido focalizado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- ii. Tener título o posesión del predio donde se realizará la vivienda o el mejoramiento.
- iii. Que el predio cuente con la posibilidad de acceder a agua para consumo humano y doméstico, acorde a las normas legales y a las reglamentarias.
- iv. Que el predio no se encuentre ubicado sobre ronda de cuerpo de agua o zona de riesgo, y no esté ubicado en zona de reserva, de obra pública o de infraestructura básica de nivel nacional.

Adicionalmente, la PPVISR con el fin de identificar las condiciones de la vivienda rural objeto del subsidio de mejoramiento, en la etapa de preconstrucción establece que debe desarrollarse un **diagnóstico integral**, entendido este como el proceso mediante el cual la entidad operadora caracteriza cualitativamente las condiciones físicas y sociales de cada hogar potencialmente beneficiario y de su entorno para así determinar si es habilitado o no para acceder al subsidio de VISR. Esta labor debe realizarse a través del diligenciamiento del Formato de Visita Individual de Diagnóstico Integral, en el cual se evidencia los componentes de cada hogar que se encuentra en déficit cualitativo, particularmente aquellos que podrán ser resueltos mediante la estructuración de un proyecto complementario al interior de la vivienda o mediante la construcción de un espacio autónomo a la edificación principal de la vivienda, lo que sería considerado como un módulo de habitabilidad.

De manera que, la intervención del mejoramiento será el resultado del diagnóstico integral, la estructuración técnica y el proceso de socialización realizado por el constructor dentro de la etapa de preconstrucción en la cual se determina la factibilidad.

- **Alternativa propuesta:**

La alternativa propuesta para esta clase de proyectos es el “APOYO FINANCIERO PARA COMPLEMENTAR SUBSIDIOS DE VIVIENDA RURAL EN LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO”. Esta alternativa se enmarca en los procesos y procedimientos establecidos por el MVCT, de forma que es de obligatorio cumplimiento cada uno de los lineamientos y pasos que se señalan a continuación.

- Aspectos administrativos
  1. Suscripción del convenio. Se realiza entre el MVCT y la entidad territorial para formalizar la cofinanciación y las fuentes de financiación.



2. Focalización de beneficiarios. Se realiza de conformidad a la Resolución 0536 de 2020<sup>1</sup> o las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen. Dicha focalización tendrá como finalidad definir los criterios técnicos y sociales para la identificación y selección de los beneficiarios de los subsidios de vivienda de interés social rural, buscando eficiencia y equidad en el uso de la inversión pública y la maximización de beneficios socioeconómicos para la población que habita en suelo rural y que se encuentra en condiciones de déficit habitacional.<sup>2</sup>
  - o Aspectos técnicos de la alternativa de solución

Para la modalidad de mejoramiento de vivienda rural, el artículo 7, numeral 14 de la Resolución 0536 de 2020 define los siguientes tipos de proyectos:

- a. Locativas: Aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.
- b. Estructurales: Obras que atienden carencias de estructura de la vivienda existente, como el reforzamiento de cimientos, muros o cubiertas, que pueden incluir obras de mitigación de vulnerabilidad o estabilización.
- c. Modulares: Obra independiente con el fin de generar ampliación o complemento a la infraestructura de la vivienda existente.
- d. De acceso a servicios públicos esenciales y/o modulo sanitario: Es la construcción de una unidad de aseo personal, de residuos domésticos, preparación de alimentos de saneamiento básico en general, que incluye la disposición de aguas residuales o de cualquier otro servicio público esencial o no convencional que permita mejorar la habitabilidad de la vivienda, la cual se podrá construir en módulos o intervenciones locativas.

La solución de mejoramiento hace referencia a módulos de habitabilidad cuando **se requiere suplir mínimo dos de las necesidades identificadas en los siguientes espacios** : a) Baño adecuado, redes hidráulicas y evacuación adecuada tradicional o alternativa de aguas sanitarias, b) Lavadero, cocina adecuada, redes hidráulicas y evacuación adecuada tradicional o alternativa de aguas residuales, c) Habitación, d) Espacio productivo rural. Los espacios de este módulo deben estar enmarcados en los parámetros básicos de diseño universal que permitan su uso por parte de todas las personas en cualquier momento de su ciclo vital (accesibilidad).

A continuación, se presentan algunos de los escenarios posibles en cuanto a la combinación de espacios en cada módulo de mejoramiento:

---

<sup>2</sup> Dicha metodología se anexa al presente documento. No obstante, deberá aplicarse la que se encuentre vigente al momento de la presentación del proyecto.



## ➤ HABITACIÓN-HABITACIÓN

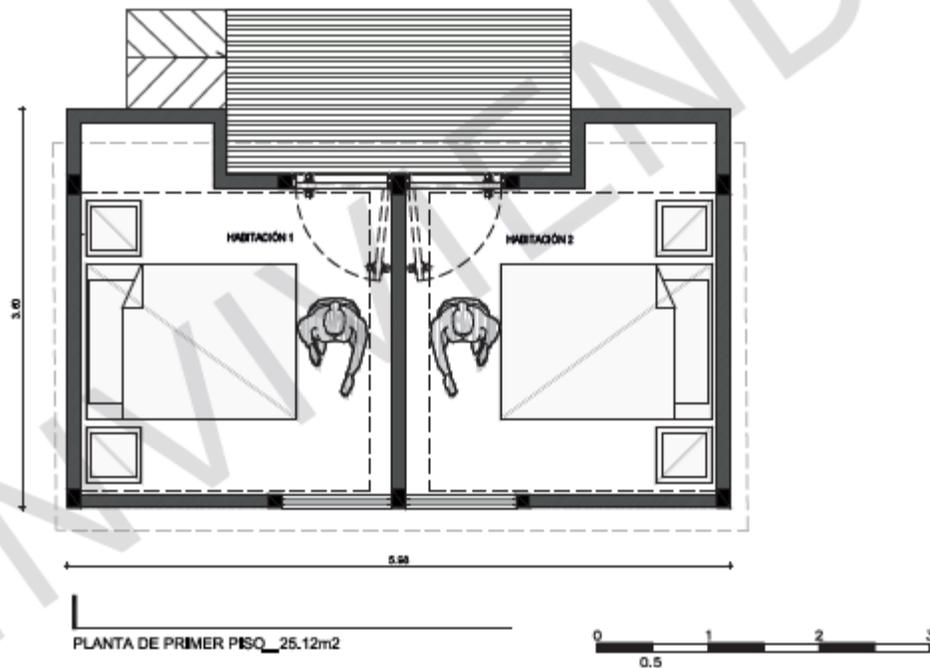
El módulo de **habitación - habitación** es un espacio utilizado como dormitorio o lugar de descanso. Estos espacios deben proporcionar privacidad a sus usuarios y se recomienda que esté separado de cualquier otro espacio por puertas y divisiones, y que cada habitación cuente con una puerta y una ventana. Dentro del espacio, los muebles comúnmente usados son: una cama de 1m de ancho por 1.90m de largo, una cómoda y un espacio para un mueble de guarda ropa o un closet. El piso de este espacio no debe presentar obstáculos para el acercamiento como son los elementos constructivos de apoyo o rebanco.

El diseño del módulo de habitación-habitación propone una configuración espacial donde las habitaciones son agrupadas en bloque. De esta forma los muros divisorios pueden ser usados por ambas caras, aportando así a la eficiencia en el uso y disposición de materiales. Teniendo en cuenta lo anterior, se plantean dos habitaciones continuas, cada una de 8.00m<sup>2</sup> de área útil en promedio. Cada una de las habitaciones están dotadas de una puerta, una ventana, un área de closets de mínimo 0.90m x 0.60m y una circulación mínima para el tránsito de una persona alrededor de la cama de 70cm, por lo menos en uno de los costados de la cama. Los muros deben ser diseñados de tal manera que se pueda presentar la ampliación y/o conexión con la vivienda en la que se construya el módulo.

**Tabla 1. Parámetros Módulo Habitación - Habitación (H+H).**

PARÁMETRO	DEFINICIÓN
Área óptima x habitación	8 m <sup>2</sup>
Altura recomendable	Desde 2.30m hasta 3.70m <sup>20</sup>
Acceso	Vano de puerta mínima de 0,90 m X 2,05 m <sup>21</sup>
Ventanería:	Vano de ventana mínimo de 1,00 x 1,00 m
Componentes Bioclimáticos: Ventilación natural	Dependiendo de las condiciones climáticas, se podría establecer mecanismo de ventilación cruzada a través de las ventanas y de y rejillas localizadas en la parte superior de la puerta o fachadas.

**Ilustración 2. Módulo de mejoramiento: Habitación - Habitación.**



*Fuente: Fichas técnicas módulos de mejoramiento.*

### ➤ **COCINA - HABITACIÓN:**

El módulo de **cocina - habitación** tiene como fin ser un espacio adecuado para aquellas familias que carezcan de una habitación y cocina adecuada en los términos de sanidad. El principal objetivo de este módulo es un espacio utilizado como dormitorio o lugar de descanso y un espacio destinado al almacenamiento y la preparación de alimentos. Este módulo debe contar con puerta y una ventana en cada uno de los espacios. En la habitación, los muebles comúnmente usados son: una cama de 1m de ancho por 1.90m de largo, una cómoda y un espacio para un mueble de guarda ropa o un closet. El piso de este espacio no debe presentar obstáculos para el acercamiento como son los elementos constructivos de apoyo o rebanco. La cocina debe contar con elementos básicos como un mesón, una alacena, un espacio para cocción de los alimentos (estufa) y un espacio para los electrodomésticos (nevera, microondas). Se recomienda que este espacio sea completamente enchapado con baldosa en paredes y piso. Además, la cocina debe estar bien dotada de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.

Cabe destacar que este es un espacio que cambia según la cultura de los habitantes y sus costumbres, por ejemplo, en algunas regiones disponen de cocina abierta al entorno inmediato y en otros casos como un espacio interno dependiente o independiente al salón múltiple.

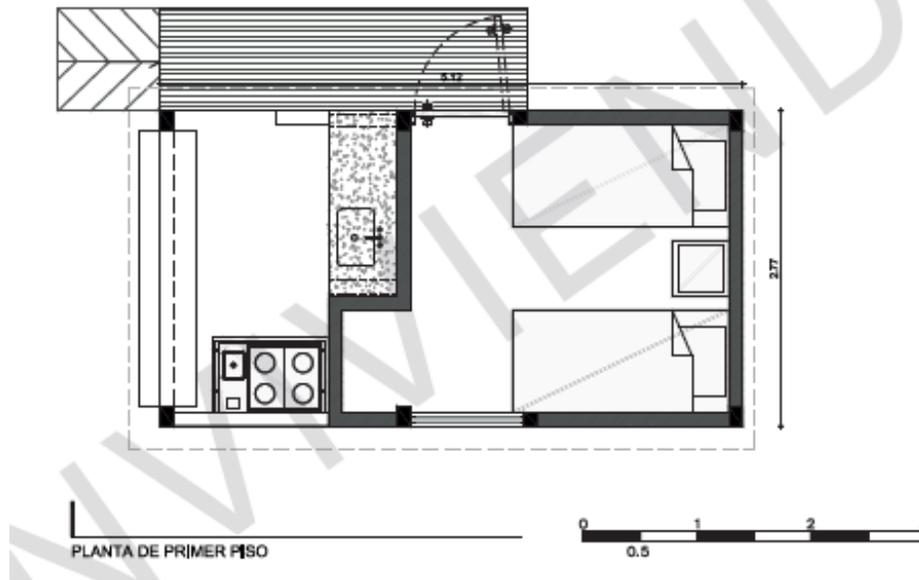


**Tabla 2. Parámetros Módulo Cocina - Habitación (C+H).**

<b>PARÁMETRO</b>	<b>DEFINICIÓN</b>
<b>Área óptima</b>	15 m <sup>2</sup>
<b>Altura recomendable</b>	Desde 2.30m hasta 3.70m <sup>22</sup>
<b>Accesos</b>	Vano de puerta mínima de 0,90 m X 2,05 m <sup>23</sup>
<b>Ventanería</b>	Vano de ventana mínimo de 1,00 x1,00 m
<b>COCINA</b>	
<b>Enchapes área lavaplatos / Mesón</b>	Enchapar con dos hiladas de altura de 0,60 m que corresponde al salpicadero
<b>Componentes Bioclimáticos: Ventilación natural</b>	Independiente de las condiciones climáticas, rejillas de ventilación localizadas en una altura sobre fachada.
<b>Otras consideraciones</b>	En casos especiales se puede plantear una cocina independiente confinada por muros.
	Se puede plantear mesones lineales, en L o en U donde el lineamiento principal es el enchape del salpicadero de lavaplatos
	En caso de que se requiera de una estufa ecoeficiente, el espacio mínimo en planta es 0.80m de ancho por 1.00 metro de largo. Este elemento se debe disponer cerca de la fachada para la instalación del chifonier.
	Se sugiere una disposición planimétrica para la cocina estándar en una configuración linear de dimensiones recomendables como aparece en la imagen de referencia.
	Se recomienda que el mesón del lavaplatos cuente con el espacio inferior libre para ser usado de acuerdo con las necesidades de la familia y permitir el acceso con una silla de ruedas, de requerirlo.

HABITACIÓN	
<b>Componentes Bioclimáticos: Ventilación natural</b>	Dependiendo de las condiciones climáticas, se podría establecer mecanismo de ventilación cruzada a través de las ventanas y de rejillas localizadas en la parte superior de la puerta o fachadas.

*Ilustración 3. Módulo de mejoramiento: Cocina - Habitación.*



*Fuente: Fichas técnicas módulos de mejoramiento.*

### ➤ BAÑO - COCINA:

El módulo de **baño - cocina** tiene como fin, brindar dos espacios esenciales para una vivienda para aquellas familias que carezcan de baño y cocina adecuados. El principal objetivo de este módulo es brindar salubridad además de áreas destinadas a la de preparación y almacenamiento de alimentos, así como áreas destinadas al aseo personal.

El módulo de baño está compuesto por un sistema hidrosanitario, el cual debe cumplir con el mejoramiento, mantenimiento y sistema de abastecimiento de agua para uso y consumo humano, es un espacio destinado para el aseo personal. Este permite realizar el aseo de manos, cuerpo y evacuación de desechos humanos. Adicionalmente, cuenta con inmobiliarios y acabados que facilitan la realización de estas actividades, por eso debe ir equipado con los aparatos e instalaciones hidráulicas necesarias. El área de baño debe contar con puerta y una ventana, debe entregarse completamente equipado con los aparatos e instalaciones hidráulicas necesarias tales como: un lavamanos, un sanitario y una ducha. Toda el área útil



de este espacio debe ser impermeabilizado y enchapado para cumplir con estándares de salubridad básicos.

El área de cocina debe contar con elementos como el mesón de cocina, la alacena, espacio para cocción de los alimentos (estufa) y un espacio para los electrodomésticos (nevera, microondas). Lo ideal en términos de salubridad e higiene es que la cocina tenga acabados que eviten la acumulación de agua, grasas y generación de bacterias. Se recomienda que este espacio sea completamente enchapado con baldosa en paredes y piso. Además, la cocina debe estar bien dotada de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.

**Tabla 3. Parámetros Módulo Cocina - Baño (C+B).**

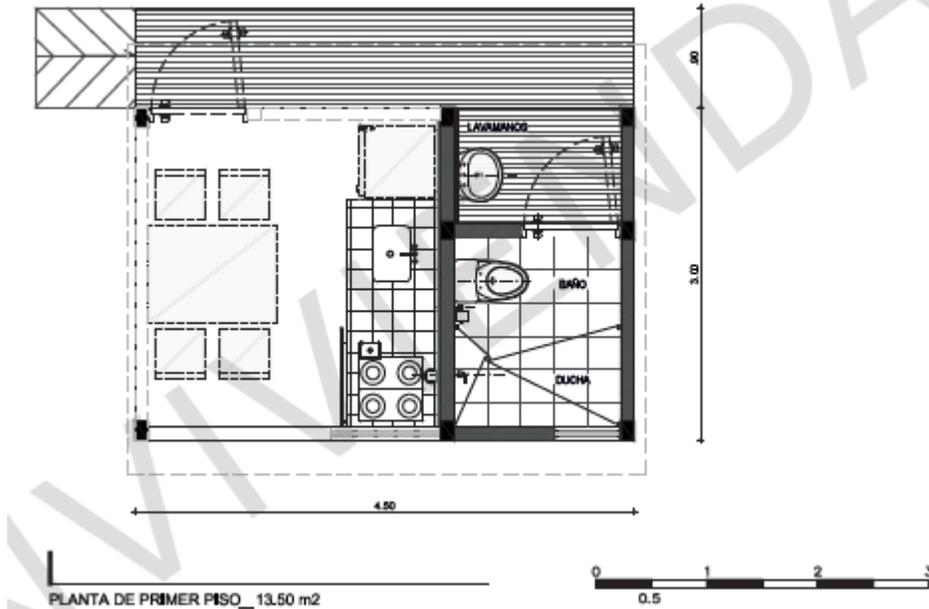
PARÁMETRO	DEFINICIÓN
Área óptima	15 m <sup>2</sup>
Altura recomendable	Desde 2.30m hasta 3.70m <sup>24</sup>
Accesos	Vano de puerta mínima de 0,90 m X 2,05 m <sup>25</sup>
Ventanería	Vano de ventana mínimo de 1,00 x1,00 m (cocina) Vano de ventana mínimo de 0,40 x 0,60 m (Baño)
<b>COCINA</b>	
Enchapes área lavaplatos / Mesón	Enchapar con dos hiladas de altura de 0,60 m que corresponde al salpicadero
Componentes Bioclimáticos: Ventilación natural	Independiente de las condiciones climáticas, rejillas de ventilación localizadas en una altura sobre fachada.
	En casos especiales se puede plantear una cocina independiente confinada por muros.
	Se puede plantear mesones lineales, en L o en U donde el lineamiento principal es el enchape del salpicadero de lavaplatos
	En caso de que se requiera de una estufa ecoeficiente, el espacio mínimo en panta es 0.80m de ancho por 1.00 metro de largo. Este elemento se



<b>Otras consideraciones</b>	debe disponer cerca de la fachada para la instalación del chifonier.
	Se sugiere una disposición planimétrica para la cocina estándar en una configuración lineal de dimensiones recomendables como aparece en la imagen de referencia.
	Se recomienda que el mesón del lavaplatos cuente con el espacio inferior libre para ser usado de acuerdo con las necesidades de la familia y permitir el acceso con una silla de ruedas, de requerirlo.
<b>BAÑO</b>	
<b>Enchapes área ducha</b>	Enchapar las 3 paredes a una altura de 1,80
<b>Enchapes área lavamanos</b>	Enchapar con dos hiladas de altura de 0,60 m que corresponde al salpicadero
<b>Accesibilidad</b>	Distancia libre de circulación entre sanitario y pared mínimo de 0,85 m
<b>Componentes Bioclimáticos: Ventilación natural</b>	Independiente de las condiciones climáticas, rejillas de ventilación localizadas en una altura sobre fachada.



**Ilustración 4. Módulo de mejoramiento: Baño - Cocina.**



*Fuente: Fichas técnicas módulos de mejoramiento.*

➤ **BAÑO - HABITACIÓN:**

El módulo de **baño - habitación** tiene como fin ser un espacio adecuado para aquellas familias que carezcan de una habitación y baño adecuados en los términos de sanidad. El principal objetivo de este módulo es un espacio utilizado como dormitorio o lugar de descanso, y un sistema hidrosanitario, el cual debe cumplir con el mejoramiento, mantenimiento y sistema de abastecimiento de agua para uso y consumo humano. El módulo de baño es un espacio destinado para el aseo personal. Este permite realizar el aseo de manos, cuerpo y evacuación de desechos humanos. Este módulo debe contar con puerta y una ventana en cada uno de los espacios. En la habitación, los muebles comúnmente usados son: una cama de 1m de ancho por 1.90m de largo, una cómoda y un espacio para un mueble de guarda ropa o un closet. El piso de este espacio no debe presentar obstáculos para el acercamiento como son los elementos constructivos de apoyo o rebanco.

El área de baño debe contar con puerta y una ventana, debe entregarse completamente equipado con los aparatos e instalaciones hidráulicas necesarias tales como: un lavamanos, un sanitario y una ducha. Toda el área útil de este espacio debe ser impermeabilizado y enchapado para cumplir con estándares de salubridad básicos.

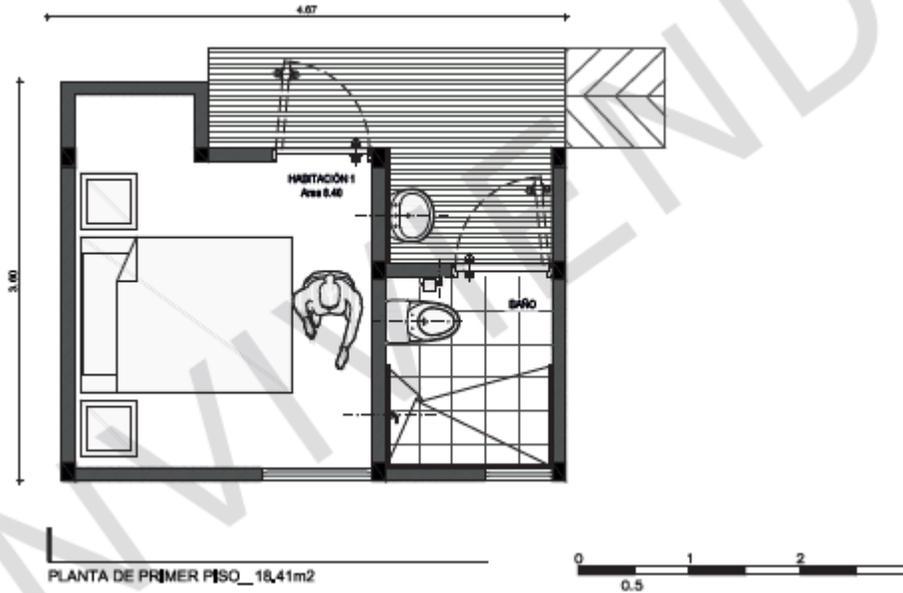
**Tabla 4. Parámetros Módulo Baño - Habitación (B+H).**

PARÁMETRO	DEFINICIÓN
-----------	------------



<b>Área óptima</b>	15 m <sup>2</sup>
<b>Altura recomendable</b>	Desde 2.30m hasta 3.70m <sup>26</sup>
<b>Acceso</b>	Vano de puerta mínima de 0,90 m X 2,05 m <sup>27</sup>
<b>Ventanería</b>	Vano de ventana mínimo de 1,00 x1,00 m (cocina)
	Vano de ventana mínimo de 0,40 x 0,60 m (Baño)
<b>HABITACIÓN</b>	
<b>Componentes Bioclimáticos: Ventilación natural</b>	Dependiendo de las condiciones climáticas, se podría establecer mecanismo de ventilación cruzada a través de las ventanas y de rejillas localizadas en la parte superior de la puerta o fachadas.
<b>BAÑO</b>	
<b>Enchapes área ducha</b>	Enchapar las 3 paredes a una altura de 1,80
<b>Enchapes área lavamanos</b>	Enchapar con dos hiladas de altura de 0,60 m que corresponde al salpicadero
<b>Accesibilidad</b>	Distancia libre de circulación entre sanitario y pared mínimo de 0,85 m
<b>Componentes Bioclimáticos: Ventilación natural</b>	Independiente de las condiciones climáticas, rejillas de ventilación localizadas en una altura sobre fachada.

**Ilustración 5. Módulo de mejoramiento: Baño - Habitación.**



**Fuente: Fichas técnicas módulos de mejoramiento.**

A su vez, es importante tener en cuenta la proximidad de dichos módulos de mejoramiento en relación con la vivienda existente; ya que, la ubicación de éstos debe corresponderse en una proximidad pertinente tanto técnica como visual y en el que los módulos complementarios y la vivienda existente se entiendan como un solo componente. Los módulos mencionados anteriormente, deberán garantizar que los beneficiarios cuenten con:

- Un espacio dotado adecuadamente para la prestación de servicios de aseo personal, general y disposición de residuos.
- Un espacio adecuado para la disposición y preparación de alimentos.
- Espacios adecuados que eviten condiciones de hacinamiento.
- Pisos en buen estado y contruidos en materiales adecuados.
- Cubierta en buen estado y en materiales adecuados que garanticen protección ante las condiciones climáticas.
- Condiciones de habitabilidad que guarden consonancia con los aspectos socioculturales propios de su entorno.

Las tipologías presentadas en ningún caso incluyen o definen materialidad o sistema



constructivo. Esta definición y desarrollo se hacen en la etapa de preconstrucción a cargo del ejecutor designado.

Bajo las consideraciones antes señaladas, el MVCT considera que el indicador adecuado corresponde a “servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda para el complemento de los beneficios otorgados a través de convocatorias o programas del orden nacional”.

- Condiciones de ejecución - Contrato de Fiducia Mercantil

Para la aplicación de estos lineamientos, en todos los casos, el ejecutor del proyecto será FONVIVIENDA, el cual está habilitado a contratar a través de encargos fiduciarios, de acuerdo con el <sup>3</sup>artículo 2.1.10.1.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

De manera particular, para la ejecución del PPVISR, FONVIVIENDA constituyó el Patrimonio Autónomo “Programa de Promoción de Vivienda Rural” mediante contrato de fiducia mercantil No 027 de 2020 con la sociedad Fiduagraria S.A., el cual opera actualmente para todos los programas y convocatorias del MVCT.

Además, FONVIVIENDA realiza la contratación a través de la fiducia teniendo en cuenta, entre otras, las siguientes consideraciones:

- Contratación derivada. Se realiza bajo la modalidad de contratación “llave en mano” con un tercero; la cual incluye el diagnóstico integral, la estructuración y la ejecución de las obras. El contratista realiza estas actividades acorde las guías y formatos diseñados por el MVCT y de acuerdo con los parámetros establecidos en el Plan Nacional de Construcción.
- Fonvivienda contrata la interventoría. Los costos asociados a esta actividad, podrán formar parte de la contrapartida del proyecto a presentar, de acuerdo con los parámetros establecidos por MVCT.
- Se utiliza la fórmula de “Precio Global fijo sin fórmula de reajuste”<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> ARTÍCULO 2.1.10.1.1.3.1. Contrato de Fiducia Mercantil. De acuerdo con las facultades atribuidas por el artículo 3° del Decreto-ley 555 de 2003, artículo 23 de la Ley 1469 de 2011, artículo 6° de la Ley 1537 de 2012 y el párrafo único del artículo 255 de la Ley 1955 de 2019, el Fondo Nacional de Vivienda podrá administrar los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda Rural en todas sus modalidades, a través de la celebración de uno o varios contratos de fiducia mercantil y la consecuente constitución de uno o varios patrimonios autónomos.

A través del patrimonio autónomo podrán contratarse todas las actividades relacionadas con la asignación del Subsidio, incluida la asistencia técnica y operación del programa, encargos de gestión, ejecución de obras, interventoría, compraventa de viviendas y predios rurales, así como el acompañamiento social.” (Se subraya).

<sup>4</sup>DECRETO 222 DE 1983. Artículo 88. De la definición del contrato a precio global. Los contratos a precio global son aquellos en los que el contratista, a cambio de las prestaciones a que se compromete, obtiene como remuneración una suma global fija en la cual están incluidos sus honorarios, y es el único responsable de la



## 5 Presupuesto y Cronograma



Para la ejecución de los proyectos que se lleven a cabo en el marco de los programas de vivienda rural de orden nacional desarrollados por el MVCT, el presupuesto estará acorde a la definición del valor del SFVR, el cual se encuentra reglamentado mediante la Resolución 0536 de 2020 en el Título 3, artículo 11 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen, de la siguiente manera:

- Mejoramiento de vivienda: Hasta veintidós (22) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) en cualquier parte del territorio nacional.

Ahora bien, como la norma lo indica, este valor podrá ser aumentado, por una sola vez, para los casos en que se requiera incrementar el rubro de transporte conforme a la disposición vigente y aplicable. En la actualidad el cálculo se encuentra normado por el artículo Art. 6 de la Resolución 725 de 2023 (modificadorio del Art. 11 A de la Resolución 536 de 2020).

- **Cronograma:**

Una vez el proyecto sea aprobado en el marco del SGR y se cuente con la facultad de contratar a través del patrimonio autónomo, se requiere realizar las actividades previstas en el siguiente cronograma:

*Ilustración 6. Cronograma de ejecución.*

CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN																						
DESCRIPCIÓN		MESES DE EJECUCIÓN																				
Etapa	Detalle	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Financiera	Firma de convenio	■																				
Financiera	Proceso de adjudicación		■	■	■																	
Financiera	Legalización contrato de obra					■	■															
Física	Diagnóstico y estructuración							■	■													
ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO										■												
Física	Construcción efectiva										■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Financiero	Legalización y cierre																				■	■

vinculación de personal, de la elaboración de subcontratos y de la obtención de materiales, todo lo cual realiza en su propio nombre y por su cuenta y riesgo, sin que el dueño de la obra adquiera responsabilidad alguna por dichos actos.



## 6 Operación y mantenimiento



En el marco de la cofinanciación correspondiente a los hogares beneficiarios de los subsidios de vivienda de interés social rural otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda, la operación y el mantenimiento de estas.

## 7 Anexos

Este documento cuenta con cinco (5) anexos, los cuales son:

- Anexo 1. Ficha técnica de módulos de mejoramiento de vivienda rural.
- Anexo 2. Guía de diagnóstico integral y estructuración técnica.
- Anexo 3. MGA - Web diligenciada - Mejoramiento Vivienda Rural.
- Anexo 4. Metodología para la focalización de beneficiarios de subsidios de vivienda de interés social rural.
- Anexo 5. Plan Nacional de Construcción - Incluye anexos técnicos y glosario.