

---

Modelo integral de gestión para el desarrollo efectivo de

**vivienda rural**

**apropiada en Bogotá**

**y Cundinamarca.**

---

**Actividad No. 1:**

Metodología y plan de trabajo.

# Introducción

---

El crecimiento en la demanda de suelo en el país es inminente. Las políticas públicas para orientar el ordenamiento del territorio son estratégicas para el direccionamiento de modelos de ocupación orientados al fomento de la igualdad territorial, el impacto sobre el suelo agrícola, la Estructura Ecológica Principal, la reducción de la huella de carbono y la productividad de la región.

En los últimos 30 años, la huella urbana de Bogotá ha crecido más allá de sus límites administrativos pero, además, ha crecido por fuera de las zonas planeadas, lo que impone desafíos futuros de cobertura de infraestructura y servicios. Prueba de ello, es que solo el 45% del desarrollo urbano de la aglomeración de Bogotá y la Sabana se ha generado sobre suelo proyectado para el crecimiento, es decir, suelo vacante dentro del perímetro urbano o suelo de expansión. Mientras tanto, un 55% del crecimiento se ha dado en suelo no apto para la expansión, es decir, suelo rural.

Para mitigar la tendencia, es preciso trabajar desde la planificación, proponiendo acciones integradas de programas y proyectos que propendan por un desarrollo cercano, compacto y servido con equipamientos, transporte y servicios públicos para áreas urbanas, que atiendan las necesidades de los habitantes actuales y futuros de acuerdo a su vocación. Así como en proyectos para la ruralidad, que potencien los valores productivos, culturales y de paisaje, de la misma manera que modelos de vivienda efectivos que incorporen criterios de diseño y construcción sostenible, acorde con la vocación productiva del territorio.

En Colombia, el 84,2% de la población y el 88% de la riqueza del país se concentra en ciudades, motivo por el cual, la política pública de vivienda se ha concentrado mayoritariamente en subsanar los déficits derivados de la urbanización. En áreas rurales dispersas habita el 15,8% de la población del país, la cual en su mayoría

combina actividades productivas con aquellas propias de la vivienda. Esta población y sus actividades económicas está estrechamente ligadas a las actividades del agro y se desarrollan en suelos aptos para prestación de servicios ecosistémicos asociados a la regulación (conectividad biológica), la cultura (identificación y disfrute por parte de las personas) o al abastecimiento (recolección y cultivo).

Los territorios del campo, se presentan como uno de los mayores valores con los que cuenta el país para afrontar los retos climáticos y geopolíticos, actuales y futuros. La producción de alimentos, los servicios ecosistémicos y el turismo (entre otros), nos ofrecen alternativas interesantes para el desarrollo económico y social del país. Para aprovechar este potencial, se deben promover condiciones que fomenten la permanencia en el campo, particularmente de las poblaciones jóvenes, con oportunidades de formación y emprendimiento, en un contexto de seguridad.

En tal sentido, la oportunidad de potenciar la vocación del suelo rural para maximizar la producción agrícola y fomentar la prestación servicios ecosistémicos, parte de generar condiciones apropiadas para el hábitat rural que ofrezcan a la población condiciones dignas de vivienda y el desarrollo de la actividades productivas acordes con la vocación del suelo. Este proyecto busca aportar a una abanico de variables a partir de la formulación de un modelo integral para el desarrollo de vivienda en áreas rurales, que sea efectivo en sus procesos contractuales y legales; eficiente desde el punto de vista económico y operativo; que garantice estándares de calidad constructiva y arquitectónica, así como el cuidado de los valores culturales, ambientales y del paisaje local; adaptados a las condiciones y necesidades del habitad rural.

En tal sentido, el proyecto denominado: ***“Modelo integral de gestión, para el desarrollo efectivo de vivienda rural apropiada en Bogotá y Cundinamarca”***, pretende, como resultado, concretar una guía para la atención diferencial a los programas y proyectos de vivienda rural. Para lograrlo, desarrollará siete (7) actividades, a partir de las cuales se identificarán los principios rectores para el modelo.

**Actividad No. 1:** Metodología y plan de trabajo.

**Actividad No. 2:** Línea Base.

**Actividad No. 3:** Mapeo de instituciones.

**Actividad No. 4:** Mapeo de instrumentos.

**Actividad No. 5:** Planteamiento de la hipótesis para el modelo.

**Actividad No. 6:** Co-construcción por componentes.

**Actividad No. 7:** Modelo integral de gestión, para el desarrollo efectivo de vivienda rural apropiada en Bogotá – Región.

El presente documento desarrolla la “**Actividad No. 1: Metodología y plan de trabajo**”, el cual establece la estructura metodológica del ejercicio y el plan general de trabajo, a partir de la consolidación de las tareas específicas por actividad, y la definición de los productos esperados al final del ejercicio.



**Fuente:** Probogotá Región.



Según el **IGAC**, la región cuenta con 81.362 hectáreas de suelos agrológicos clase II y 9.932 hectáreas de suelos agrológicos III, para un total de **91.294 hectáreas** de suelos con valor agrologico.

Si la sabana se sigue ocupando bajo los estándares actuales (crecimiento tendencial), se perderían cerca del **41,52%** de los suelos agrológicos.

# Ruta metodología

---

Para la formulación del *“Modelo integral de gestión, para el desarrollo efectivo de vivienda rural apropiada en Bogotá y Cundinamarca”*, se proponen dos (2) líneas metodológicas que se consolidan en la siguiente ruta. La primera relacionada con el abordaje del proyecto para la consolidación de insumos técnicos de las siete (7) actividades dispuestas para la consolidación del modelo; y la segunda, con el proceso de co-construcción a partir del cual se pretende integrar diferentes actores al proceso para nutrir los resultados y desarrollar propuestas asertivas.

- a. **DIAGNOSTICAR:** Establecer una línea base de las condiciones del hábitat rural en Colombia, a partir del estudio del marco normativo vigente, estudio de iniciativas públicas y/o privadas en el ámbito nacional e internacional.

Dicho estudio se realizará a partir del análisis de fuentes secundarias, visitas de campo programadas y reuniones con actores estratégicos del ecosistema como: Universidades, Hábitat para la Humanidad, la Fundación Berta Martínez, la Federación Colombiana de Cafeteros, Findeter, Compensar, Apiros, Amarillo, el Departamento Nacional de Planeación, el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, la Secretaría Distrital del Hábitat, las Secretarías o Departamentos de Planeación de los municipios objeto de estudio y la Gobernación de Cundinamarca. Los actores mencionados anteriormente cuentan con amplia experiencia en la formulación e implementación de proyectos de vivienda rural desde diversas miradas complementarias. El diagnóstico se consolidará con las Actividades No. 2, 3 y 4.

- b. **IDENTIFICAR Y VALORAR IMPACTOS:** A partir de los estudios de caso analizados se identificará el impacto de los marcos regulatorios, y de los proyectos en el mejoramiento del hábitat rural, así como en la generación de vivienda campesina nueva. Esta parte del ejercicio tiene como objetivo

identificar buenas prácticas para incorporar a las nuevas propuestas de política pública y/o iniciativa privada.

Para lograrlo se conformará una “**Matriz de Multicriterio**”, que evaluará los siguientes factores:

- **Tipologías de localización de los asentamientos:** Cabecera municipal, Veredal, Rural disperso.
  - **Situación geográfica y clima:** Definición de pisos térmicos recurrentes en la región (cálido, templado y frío) y la adaptación tipológica de las viviendas en materiales y morfología, así como las formas de implantación de las edificaciones de acuerdo a las condiciones geográficas.
  - **Norma urbanística y propiedad:** Usos del suelo permitidos y compatibles, traslapo con áreas de reserva forestal, condiciones de riesgo ( inundación y remoción en masa) y análisis de los tipos de propiedad recurrentes.
  - **Configuración de las unidades familiares y productivas:** Análisis de la conformación de hogares y de agrupaciones productivas (mononucleares o polinucleares), tamaño de las unidades y condicionantes físicas y sociales de del hábitat y actividades económicas.
  - **Vocación productiva del territorio:** Análisis cartográfico de las vocaciones productivas del territorio, identificación de oportunidades de desarrollo y requerimientos morfológicos de las áreas de producción individuales o comunitarias.
- c. **EVALUAR RESULTADOS:** A partir del análisis de los factores incluidos en la matriz multicriterio, se identificarán constantes y variables que permitirán definir lineamientos para el modelo relacionados con:
- Condiciones de localización.
  - Tipologías de vivienda.
  - Factibilidad normativa y modelos diferenciados de abordaje de acuerdo con las condiciones de propiedad.
  - Configuración modular de la vivienda.
  - Requerimientos funcionales para el desarrollo de actividades productivas.

Dichos insumos permitirán definir las unidades mínimas tipo para la vivienda y actividad productiva, al igual que el presupuesto base, que serán el punto de partida del modelo para la Actividad No. 5.

- d. **DEFINIR PROPUESTA:** El modelo de gestión integral se estructurará en cinco (5) componentes que se conformarán y desarrollan durante las Actividades No. 5, 6 y 7.
- **Componente 1:** Marco jurídico administrativo.
  - **Componente 2:** Gestión de suelo (norma y propiedad)
  - **Componente 3:** Lineamientos para el diseño y la construcción sostenible.
  - **Componente 4:** Esquema financiero asociado.
  - **Componente 5:** Modelo logístico y de escalabilidad.
- e. **CO-CREAR:** Construcción colectiva de propuestas a partir de talleres con grupos de interés como: formuladores de política pública, asociaciones y habitantes de entornos rurales, desarrolladores y promotores de iniciativas de vivienda de la sociedad civil. En esta etapa se presentarán los resultados obtenidos en los diferentes frentes de trabajo y se retroalimentarán los productos a partir de las observaciones, aportes y conocimientos particulares de los diferentes actores del ecosistema.
- f. **COMUNICAR:** Elaborar y acompañar una estrategia de comunicación asertiva para la divulgación de resultados a partir de presentaciones y de un documento impreso, editado para tener una fácil lectura e interpretación, que compile el resultado del ejercicio.





# Plan de trabajo

Actividad	Producto	Duración en días	Cronograma										Fecha entrega estimada	Comentarios/Compensar/ reunión de trabajo	Versión ajustada			
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						
<b>1. Metodología y Plan de trabajo</b> Recolección de información secundaria Visitas de campo vivienda campesina y reuniones con actores relevantes Consolidación de un banco de proyectos Clasificación y análisis de la información (Matriz multicriterio) Diagnóstico y recomendaciones	Documento word: Metodología y plan de trabajo.	15	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	18/08/23	28/08/23	04/09/23
<b>2. Línea Base</b> Recolección de información secundaria Visitas de campo vivienda campesina y reuniones con actores relevantes Consolidación de un banco de proyectos Clasificación y análisis de la información (Matriz multicriterio) Diagnóstico y recomendaciones	Documento word: Diagnóstico de la vivienda rural en Colombia y estudios de caso.	90	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	16/11/23	23/11/23	30/11/23
<b>3. Mapeo de instituciones</b> Identificación y clasificación de entidades Revisión de capacidades Definición de roles	Documento word: Diagnostico estructura institucional y operativa.	60	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	15/01/24	22/01/24	29/01/24
<b>4. Mapeo de instrumentos</b> Identificación de instrumentos Clasificación de instrumentos Análisis instrumentos existentes y fallantes	Documento word: Identificación de herramientas para la formulación y gestión.	60	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	15/03/24	22/03/24	29/03/24
<b>5. Planteamiento hipótesis para modelo</b> Modelo técnico en cinco componentes Diseños técnicos Modelo financiero	Documento word: Modelo teórico esquema de gestión.	60	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	14/05/24	21/05/24	28/05/24
<b>6. Co-construcción por componentes</b> Taller 1: Marco Jurídico administrativo Taller 2: Gestión de suelo (norma y propiedad) Taller 3: Lineamientos para el diseño Taller 4: Esquema financiero asociado Taller 5: Modelo logístico y escalabilidad Consolidación resultados	Documento word: Principales resultados del procesos de co-construcción del modelo por componentes.	60	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	15/07/24	22/07/24	29/07/24
<b>7. Modelo integral de gestión</b> Revisión hipótesis modelo Articulación de componentes Definición de estructura operativa	Documento word: Modelo integral de gestión, para el desarrollo efectivo de vivienda rural apropiada en Bogotá – Región	30	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	14/08/24	21/08/24	28/08/24