



**Modelo integral de gestión para el  
desarrollo efectivo de**

**vivienda rural**

**apropiada**

**en Bogotá – Región**

( Versión No. 1)

Bogotá, D.C., Agosto 14 de 2024

# 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.



**Bogotá D.C. Mayo de 2024**

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 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; y en proyectos para la ruralidad, que potencien los valores productivos, culturales y de paisaje, así como modelos de vivienda efectiva que incorporen criterios de diseño y construcción sostenible, acorde con la vocación productiva del territorio.

Si bien 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 las soluciones de hábitat, en suelos aptos para prestación de servicios ecosistémicos asociados a la regulación, la cultura o al abastecimiento.

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 la prestación de servicios ecosistémicos, parte de generar condiciones apropiadas para el hábitat rural que ofrezcan a la población, condiciones dignas de vivienda y el desarrollo de las 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 hábitat rural.

El proyecto denominado: “Modelo integral de gestión, para el desarrollo efectivo de vivienda rural apropiada en Bogotá – Región”, pretende como resultado, concretar una guía para la atención diferencial a los programas y proyectos de vivienda rural.

# Índice

<b>Capítulo 1. Metodología y plan de trabajo</b>	<b>7</b>
1.1. Ruta metodológica.	8
1.1.1. Actividades	8
1.2. Proceso metodológico	9
1.2.1. Diagnosticar	9
1.2.2. Identificar y valorar impactos	10
1.2.3. Evaluar resultados	11
1.2.4. Definir propuesta	12
1.2.5. Co-crear	12
1.2.6. Comunicar	12
1.3. Plan de trabajo.	13
<b>Capítulo 2. Línea Base</b>	<b>14</b>
2.1. Localización geográfica del estudio.	14
2.2. Visitas de campo	19
2.2.1. Bogotá rural	19
2.2.2. La Mesa	20
2.2.3. Anapoima	21
2.2.4. Tocancipá	22
2.2.5. Zipacón	23
2.2.6. Bojacá	24
2.2.7. Sopó	25
2.2.8. La Calera	26
2.2.9. Facatativá	27
2.3. Análisis del marco normativo.	28
2.3.1. Requisitos.	35
2.4. Referentes nacionales e internacionales	39
2.4.1. Colombia, Huila, Vereda El Rosal.	39
2.4.2. Colombia, Magdalena, Fundación-Vereda El 50 (corregimiento de Santa Clara).	45

2.4.3. Chile, Región de los Ríos, Valdivia.	54
2.4.4. México, Tuzantán, Chiapas.	61
2.4.5. Argentina, Provincia de Córdoba, La Paisanita.	68
2.5. Conclusiones de reuniones con actores clave	71
2.6. Valoración de impactos y primeras conclusiones del ejercicio	78
<b>Capítulo 3. Mapeo de actores</b>	<b>82</b>
3.1. Actores para la formulación.	82
3.1.1. Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (MADR).	82
3.1.2. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT).	82
3.2. Actores para la supervisión.	83
3.2.1. Consejo Superior de Vivienda.	83
3.2.2. Comité Intersectorial de Vivienda de Interés Social Rural.	84
3.2.3. Superintendencia del Subsidio Familiar - SuperSubsidio.	84
3.3. Actores para la financiación.	84
3.3.1. Banco Agrario.	85
3.3.2. Findeter.	85
3.3.3. Finagro.	85
3.4. Actores para la información.	86
3.4.1. Departamento Nacional de Planeación (DNP).	86
3.4.2. Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).	86
3.4.3. Departamento Administrativo Nacional Estadística (DANE).	86
3.4.4. Unidad para Atención y Reparación Integral a las Víctimas (UARIV).	87
3.4.5. Agencia Nacional de Tierras (ANT).	87
3.4.6. Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA).	87
3.5. Actores para el proceso de asignación.	87
3.5.1. Entidad Otorgante.	88
3.5.2. Entidad Oferente.	88
3.5.3. Entidad Promotora.	90
3.5.4. Entidad Operadora o gerencia integral.	91
3.5.4. Entidad Ejecutora.	92
3.5.5. Interventoría	93

3.5.6. Trabajo Social y ambiental.	93
<b>Capítulo 4. Mapeo de instrumentos</b>	<b>94</b>
4.1. Instrumentos de financiación	94
4.1.1. Fuentes de financiación	94
4.1.2. Gestión de recursos	95
4.1.3. Valor y cuantía de los subsidios.	96
4.1.4. Distribución de subsidios.	98
4.1.5. Distribución de costos.	102
4.2. Instrumentos de focalización	104
4.2.1. Focalización territorial.	104
4.2.2. Focalización poblacional.	112
4.3. Instrumentos de parametrización	113
4.3.1. Parámetros bioclimáticos.	114
4.3.2. Parámetros técnicos.	115
4.4. Instrumentos de presentación técnica	119
4.4.1. Presentación técnica para vivienda nueva	120
4.4.2. Presentación técnica para mejoramiento de vivienda.	123
<b>Capítulo 5. Hipótesis para el modelo de vivienda rural</b>	<b>125</b>
5.1. Descripción del proceso.	125
PASO 1. - Asignación de Recursos.	128
PASO 2. - Convocatoria.	128
PASO 3. - Preselección de hogares.	132
PASO 4. - Publicación de asignación.	133
PASO 5. - Diagnóstico integral del predio.	133
PASO 6. - Postulación formal.	135
PASO 7. - Estructuración del Proyecto.	135
PASO 8. - Radicación y presentación del proyecto	137
PASO 9. - Revisión de la estructuración del proyecto.	139
PASO 10. - Revisoría fiscal previa a la asignación del subsidio.	141
PASO 11. - Asignación condicionada del subsidio.	141
PASO 12. - Notificación de la asignación de los subsidios.	142
PASO 13. - Remisión de la lista de beneficiarios al Sistema de Información del Subsidio Familiar de Vivienda.	143

PASO 14. - Inicio de ejecución.	143
PASO 15. - Desembolsos.	146
PASO 16. - Seguimiento a la ejecución.	148
PASO 17. - Liquidación.	150
PASO 18. - Seguimiento a la habitabilidad de la vivienda entregada.	153
5.2. Problemas encontrados en el proceso.	154
5.3. Árbol de problemas	157
5.4. Propuestas para concretar la hipótesis	157
5.4.1. Propuesta 1. Focalización.	158
5.4.2. Propuesta 2. Alteración al esquema de ejecución.	159
5.4.3. Propuesta 3. Esquemas de asociatividad.	160
5.4.4. Propuesta 4. Diseño modular de la vivienda por tipología.	161
<b>Capítulo 6. Resultados del proceso de co-construcción del modelo por componentes</b>	<b>163</b>
<b>Capítulo 7. Revisión de la hipótesis del modelo</b>	<b>177</b>
7.1. Retroalimentación propuesta 1	177
7.2. Retroalimentación propuesta 2	182
7.3. Retroalimentación propuesta 3	186
7.4. Retroalimentación propuesta 4	189
<b>Bibliografía</b>	<b>192</b>

# Índice de tablas

Tabla 1.	Cronograma del plan de trabajo.
Tabla 2.	Instrumentos normativos de la política.
Tabla 3.	Matriz multicriterio.
Tabla 4.	Financiación de proyectos de Vivienda de Interés Social Rural.
Tabla 5.	Gestión de recursos
Tabla 6.	Salarios Mínimos Mensuales Vigentes otorgados dependiendo de la modalidad.
Tabla 7.	Resumen de la distribución de costos del subsidio otorgado.
Tabla 8.	Dimensión socioeconómica para el IFVR (40%)
Tabla 9.	Dimensión poblacional para el IFVR
Tabla 10.	Dimensión productiva para el IFVR
Tabla 11.	Promedio IFVR Cuantitativo, ranking por departamentos.
Tabla 12.	Promedio IFVR Cualitativo, ranking por departamentos
Tabla 13.	Formación de cluster departamental.
Tabla 14.	Caracterizaciones del cluster.
Tabla 15.	Dimensiones de áreas operativas.
Tabla 16.	Puntaje para la focalización dependiendo del criterio (total 100 puntos).
Tabla 17.	Parámetros bioclimáticos en la estructuración del proyecto.
Tabla 18.	Parámetros técnicos programáticos de vivienda nueva.
Tabla 19.	Parámetros técnicos espaciales mejoramiento de vivienda: Tipos de mejoras
Tabla 20.	Tipologías arquitectónicas para vivienda nueva.
Tabla 21.	Mínimos para la presentación de proyectos en la modalidad de vivienda nueva.
Tabla 22.	Planimetrías necesarias para la presentación de proyectos en la modalidad de vivienda nueva.
Tabla 23.	Planimetrías necesarias para la presentación de proyectos en la modalidad de vivienda nueva nucleada.
Tabla 24.	Planimetrías necesarias para la presentación de proyectos en la modalidad de mejoramiento de vivienda.
Tabla 25.	Número y porcentaje de personas ocupadas, formales e informales según área (Cifras en Miles).
Tabla 26.	Relación de las propuestas de la hipótesis con los componentes

# Índice de figuras

- Figura 1. Mapa general localización de Municipios de Cundinamarca (primer y segundo anillo).
- Figura 2. Suelo rural (Km<sup>2</sup>) Municipios de C/marca.
- Figura 3. Suelo urbano (Km<sup>2</sup>) Municipios de C/marca.
- Figura 4. Esquemas pisos térmicos de Municipios de Cundinamarca.
- Figura 5. Caracterización área rural de Bogotá.
- Figura 6. Caracterización área rural La Mesa.
- Figura 7. Caracterización área rural Anapoima.
- Figura 8. Caracterización área rural Tocancipá.
- Figura 9. Caracterización área rural Zipacón.
- Figura 10. Caracterización área rural Bojacá.
- Figura 11. Caracterización área rural Sopó.
- Figura 12. Caracterización área rural La Calera.
- Figura 13. Caracterización área rural Facatativá.
- Figura 14. Beneficiarios de la política.
- Figura 15. Localización proyecto Pitalito - Huila concurso Pro-Hábitat.
- Figura 16. Proyecto arquitectónico proyecto en Huila concurso Pro-Hábitat.
- Figura 17. Actores proyecto en Huila concurso Pro-Hábitat.
- Figura 18. Línea de acción proyecto Huila concurso Pro-Hábitat.
- Figura 18. Gestión proyecto Huila concurso Pro-Hábitat.
- Figura 19. Localización proyecto Fundación - Magdalena concurso Pro-Hábitat.
- Figura 20. Proyecto arquitectónico proyecto en Magdalena concurso Pro-Hábitat.
- Figura 21. Actores del proyecto en Magdalena concurso Pro-Hábitat.
- Figura 22. Línea de acción proyecto Magdalena concurso Pro-Hábitat.
- Figura 23. Gestión proyecto Magdalena concurso Pro-Hábitat.
- Figura 24. Localización proyecto Valdivia - Región de los Ríos subsidio habitacional en Chile.
- Figura 25. Proyecto arquitectónico proyecto en Región de los Ríos subsidio habitacional en Chile.
- Figura 26. Actores del proyecto en Región de los Ríos subsidio habitacional en Chile.
- Figura 27. Línea de acción proyecto Región de los Ríos subsidio habitacional en Chile.
- Figura 28. Gestión proyecto Región de los Ríos subsidio habitacional en Chile.

- Figura 29. Localización proyecto Tuzantla - Michoacán Crece tu Casa.
- Figura 30. Proyecto arquitectónico proyecto en Michoacán Crece tu Casa.
- Figura 31. Actores del proyecto en Michoacán Crece tu Casa.
- Figura 32. Línea de acción proyecto en Michoacán Crece tu Casa.
- Figura 33. Gestión proyecto en Michoacán Crece tu Casa.
- Figura 34. Localización proyecto en La paisanita, Córdoba.
- Figura 35. Proyecto arquitectónico proyecto en La paisanita.
- Figura 36. Actores del proyecto en La paisanita.
- Figura 37. Línea de acción proyecto en La paisanita.
- Figura 38. Gestión proyecto en La paisanita.
- Figura 39. Árbol de desafíos para una política eficiente de vivienda rural.
- Figura 40. Promedio Índice de Focalización de Vivienda Rural Cuantitativo en millones de pesos, ranking por departamentos.
- Figura 41. Subsidios para vivienda nueva por departamento en millones de pesos.
- Figura 42. Datos segregados en programas estratégicos para vivienda nueva por Entidad Promotora en millones de pesos.
- Figura 43. Subsidios para vivienda nueva por departamento en millones de pesos.
- Figura 44. Datos segregados en programas estratégicos para mejoramiento de vivienda por Entidad Promotora en millones de pesos.
- Figura 45. Distribución del índice IFVR cuantitativo por municipio
- Figura 46. Distribución del índice IFVR cualitativo por municipio
- Figura 47. Actores en el proceso de otorgamiento del subsidio.
- Figura 48. Proceso de otorgamiento del subsidio.
- Figura 49. Proceso de otorgamiento del subsidio por Cajas de Compensación Familiar.
- Figura 51. Ficha de reunión Giovanni Cabrera y Marcela Lara.
- Figura 52. Ficha de reunión Javier Florez.
- Figura 53. Ficha de reunión Luis Acosta.
- Figura 54. Ficha de reunión María Alejandra Botiva.
- Figura 55. Ficha de reunión Mavic Hernandez.
- Figura 56. Ficha de reunión Olga Lucia López.
- Figura 57. Conclusiones reuniones para propuesta 1.
- Figura 58. Pasos propuesta 1.
- Figura 59. Conclusiones reuniones para propuesta 2.
- Figura 60. Pasos propuesta 2.
- Figura 61. Conclusiones reuniones para propuesta 3.
- Gráfico 62. Pasos propuesta 3.
- Gráfico 63. Conclusiones reuniones para propuesta 4.
- Gráfico 64. Pasos propuesta 4.

# Capítulo 1.

## Metodología y plan de trabajo

A lo largo del capítulo 1 se establece la estructura metodológica del ejercicio, la cual incluye las líneas de la metodología a seguir y sus actividades. Luego, se genera el plan general de trabajo, a partir de la consolidación de las tareas específicas por actividad, y la definición de cada capítulo esperado al final del ejercicio.

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 agrológico. Si La Sabana se sigue ocupando bajo los estándares actuales (crecimiento tendencial), se perderían cerca del 41,52% de los suelos agrológicos.

### 1.1. Ruta metodológica

Para la formulación del “Modelo integral de gestión, para el desarrollo efectivo de vivienda rural apropiada en Bogotá – Región”, 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 que se definen en cada capítulo, dispuestos 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.

#### 1.1.1. Actividades

Para lograr la formulación, se desarrollarán 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 actores.

- Actividad No. 4:** Mapeo de instrumentos.
- Actividad No. 5:** Hipótesis para el modelo de vivienda rural.
- 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.

## 1.2. Proceso metodológico

Para las actividades, se parte de un proceso metodológico el cual se basa en diagnosticar, identificar y valorar impactos, evaluar resultados, definir la propuesta, co-crear y comunicar.

### 1.2.1. Diagnosticar

Establecer una línea base de las condiciones del hábitat rural en Colombia, con especial énfasis en el Departamento de Cundinamarca, 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 de información secundaria, visitas de campo programadas a zonas rurales representativas y reuniones con actores estratégicos del ecosistema como: 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.

### 1.2.2. 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. Se llevará a cabo una caracterización general y de orden cualitativo de los núcleos familiares, las actividades productivas y las

redes sociales, comunitarias y económicas. 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, condiciones de riesgo (inundación y remoción en masa) y análisis de los tipos de propiedad recurrentes. Además, se revisarán los decretos y resoluciones reglamentarios del sector vivienda (nacional) relacionado con la vivienda de interés social, subsidios para vivienda nueva y para mejoramiento de vivienda con enfoque en el suelo rural.

**Configuración de las unidades familiares y productivas:**

Análisis de la conformación de hogares y de agrupaciones productivas (mononucleares y polinucleares), tamaño de las unidades y condicionantes físicas y sociales del hábitat y la actividad productiva.

**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. Se incorporarán fuentes secundarias como el Sistema de Información para la Planificación Rural Agropecuaria (SIPRA) (<https://sipra.upra.gov.co/nacional>) con el fin de caracterizar la vocación productiva del área de análisis.

### 1.2.3. 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.

- Acceso a servicios públicos domiciliarios.
- Tipologías de vivienda de acuerdo con la vocación productiva.
- Retos de la titularidad y el saneamiento predial.
- 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, tipos de materiales y condiciones constructivas y actividad productiva, al igual que el presupuesto base, que serán el punto de partida del modelo para la Actividad No. 5, descrita en el capítulo 5.

#### 1.2.4. Definir propuesta

El modelo de gestión integral se estructurará en cinco (5) componentes que se conformarán y desarrollarán 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 establecer el diseño y la construcción sostenible.
- Componente 4:** Esquema financiero asociado.
- Componente 5:** Modelo logístico y de escalabilidad.

#### 1.2.5. Co-crear

Construcción colectiva de propuestas a partir de talleres con grupos de interés como: formuladores de política pública, 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 las actividades a partir de las observaciones, aportes y conocimientos particulares de los diferentes actores del ecosistema.

#### 1.2.6. Comunicar

Elaborar y acompañar una estrategia de comunicación asertiva para la divulgación de resultados a partir de un documento que compile el resultado del ejercicio a múltiples actores como lo es Compensar, potenciales aliados, entidades territoriales y del orden nacional.

## 1.3. Plan de trabajo

**Tabla 1:** Cronograma del plan de trabajo.

Actividad	Días	Cronograma																																							
		1				2				3				4				5				6				7				8				9				10			
		1	2	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		
<b>1. Metodología y Plan de trabajo</b>	15	■	■																																						
<b>2. Línea Base para el modelo</b>	90		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
<b>3. Mapeo de instituciones</b>	60																																								
<b>4. Mapeo de instrumentos</b>	60																																								
<b>5. Planteamiento hipótesis para modelo</b>	60																																								
<b>6. Co-construcción por componentes</b>	60																																								
<b>7. Modelo integral de gestión</b>	30																																								

Fuente: Elaboración propia.

# Capítulo 2.

## Línea Base

La línea base va en sinergia con la primera de las líneas metodológicas, relacionada con el abordaje de los insumos técnicos e información secundaria, visitas de campo y reuniones con actores clave.

Para el desarrollo del capítulo 2. – Línea Base los equipos de Desarrollo Urbano Sostenible y Ciudades Inteligentes realizaron las siguientes actividades:

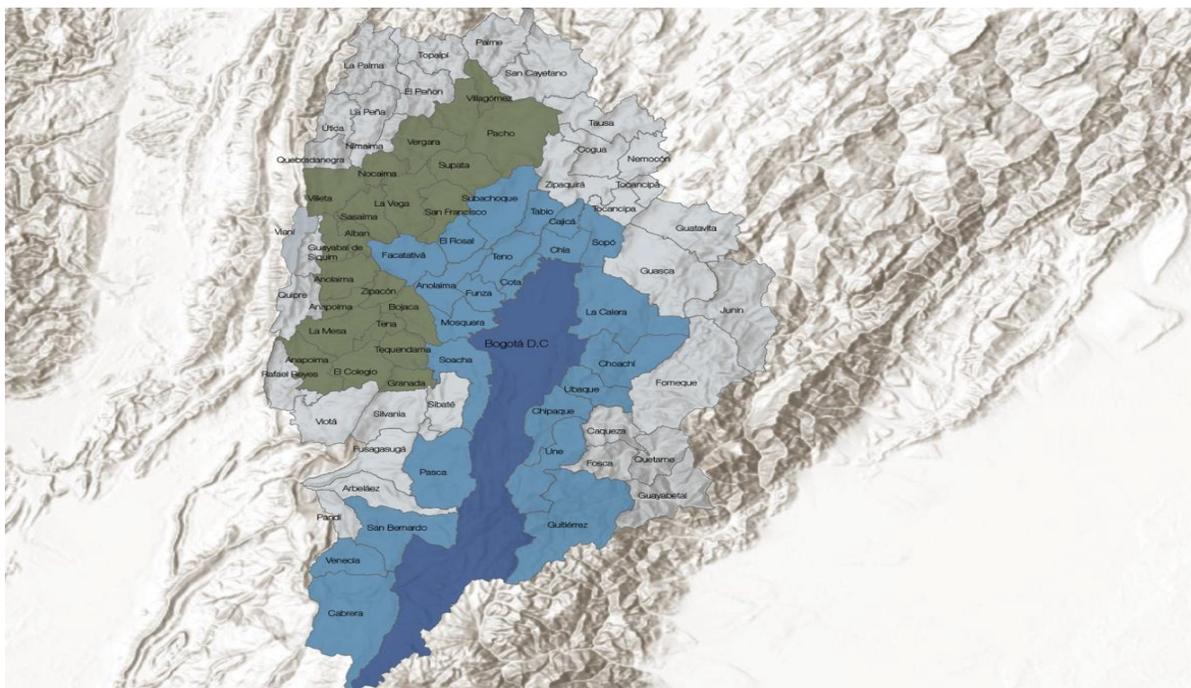
1. Se escogieron en total 54 municipios del Departamento de Cundinamarca con el fin de generar una línea base de las condiciones del hábitat rural en este territorio acotado.
2. Se analizó la normatividad referente a la ruralidad, los Planes de Ordenamiento, Planes Básicos o Esquemas de Ordenamiento Territorial de los municipios priorizados, la normatividad relacionada con los subsidios para asignar a habitantes de la ruralidad y normas relacionadas con la titularidad de tierras.
3. Se analizaron referentes nacionales e internacionales de casos de éxito y de ejemplos con los retos que nos sirven para aprender y anticiparnos a posibles soluciones.
4. Se realizaron reuniones con actores clave del sector público y privado involucrados en varias partes del ciclo de la vivienda rural con el ánimo de entender los cuellos de botella y retos a abordar en nuestra propuesta de modelo.
5. Finalmente se identificaron y valoraron los impactos de cada elemento que compone este ecosistema tan complejo que es la gestión de proyectos de vivienda rurales y se propone una matriz multicriterio como base del trabajo a ser realizado a lo largo de los meses que restan de esta consultoría.

## 2.1. Localización geográfica

El ámbito de estudio para la formulación del modelo de gestión de la vivienda rural se acotó a 54 municipios de Cundinamarca debido, principalmente, a la colindancia o cercanía con Bogotá y entre ellos, lograr obtener una variación en cuanto a los pisos térmicos (por la variedad de productos agrícolas, especies vegetales con potencial constructivo y potenciales técnicas constructivas propias de cada clima).

En un principio, para realizar el análisis del ejercicio, se consideró los municipios que deberían entrar a conformar la Región Metropolitana en el primer anillo, pues estos municipios tienen dinámicas territoriales y ambientales similares, lo que permite tener una visión conjunta para el desarrollo equilibrado de estos. En este primer anillo se analizaron 16 municipios alrededor de Bogotá, así como el Distrito Capital. Adicionalmente, se consideró un segundo anillo de municipios con dinámicas territoriales y ambientales similares, colindantes a el primer anillo y que nos dieran una serie de características distintas a los municipios de la Sabana de Bogotá, principalmente a partir del cambio de altura y clima.

**Figura 1.** Mapa general localización de Municipios de Cundinamarca (primer y segundo anillo).

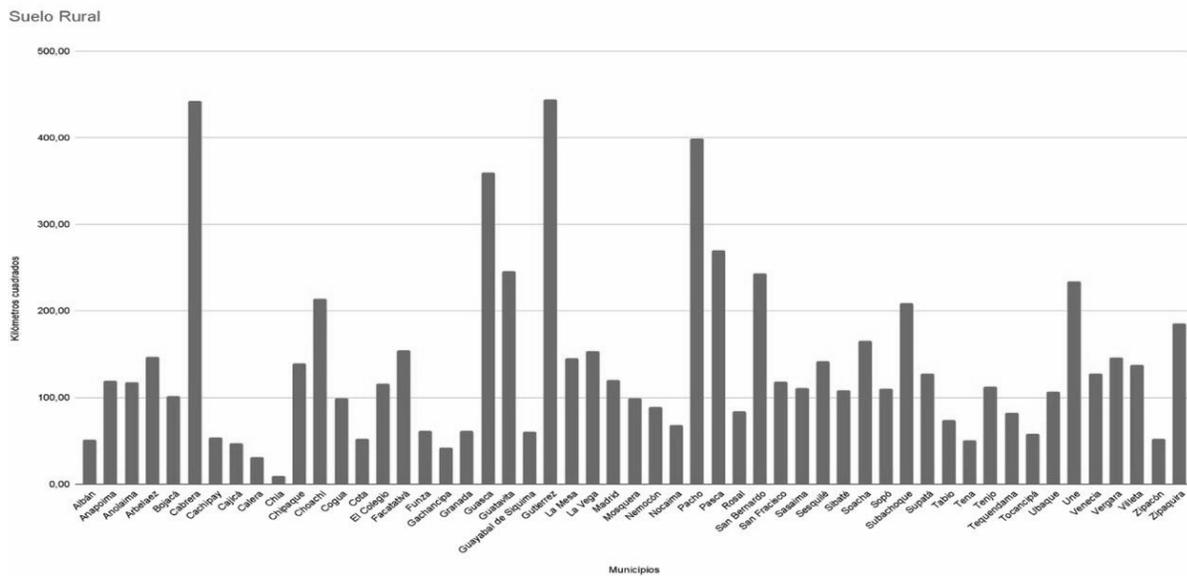


Fuente: Elaboración propia.

Cuando tomamos en consideración los municipios pertenecientes a la Región Metropolitana y los municipios aledaños y realizamos una comparación sobre el suelo rural y urbano de ambos, es posible observar que para la mayoría de los municipios el suelo rural es más representativo que el urbano.

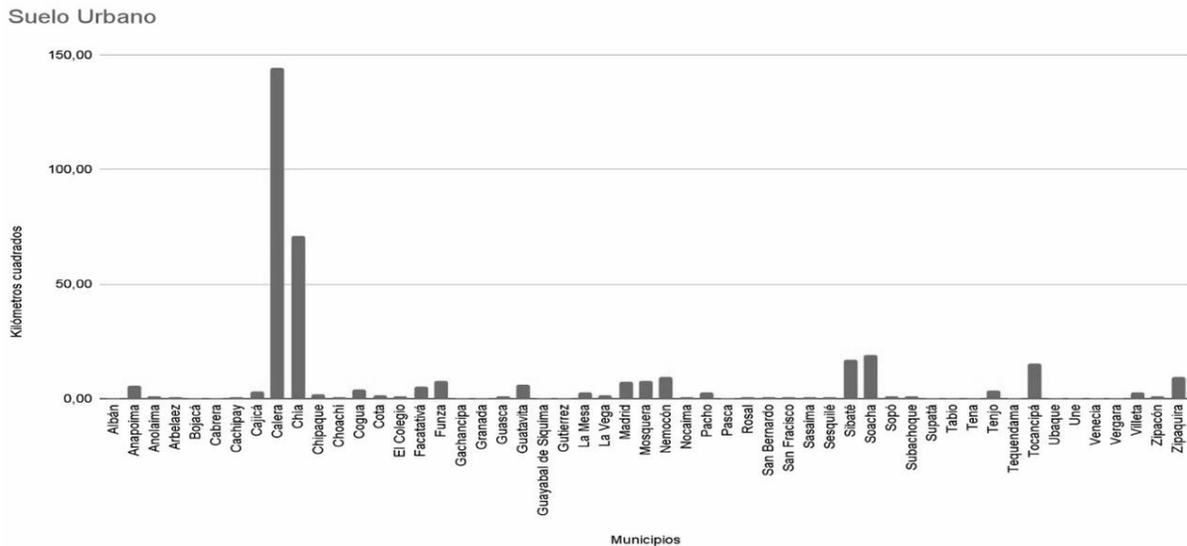
Como se observa en Gutiérrez, con una extensión de 443,84 kilómetros cuadrados, mientras que Chía, con menor suelo rural, sólo cuenta con 9,30 kilómetros cuadrados. También es posible observar que los municipios del segundo anillo cuentan en su mayoría con un suelo rural bastante amplio, como lo es en el caso de Pacho, Cabrera y San Bernardo, con una extensión de más de 200 kilómetros cuadrados. Estas cifras resultan representativas de la extensión rural de los municipios, pues es posible observar que, en la gran mayoría, a excepción de Chía, tienen un suelo extenso que representa una serie de oportunidades significativas para el desarrollo urbano.

**Figura 2.** Suelo rural (Km<sup>2</sup>) Municipios de C/marca.



**Fuente:** Elaboración propia con datos Municipios y Gob. C/marca.

**Figura 3.** Suelo urbano (Km<sup>2</sup>) Municipios de C/marca.



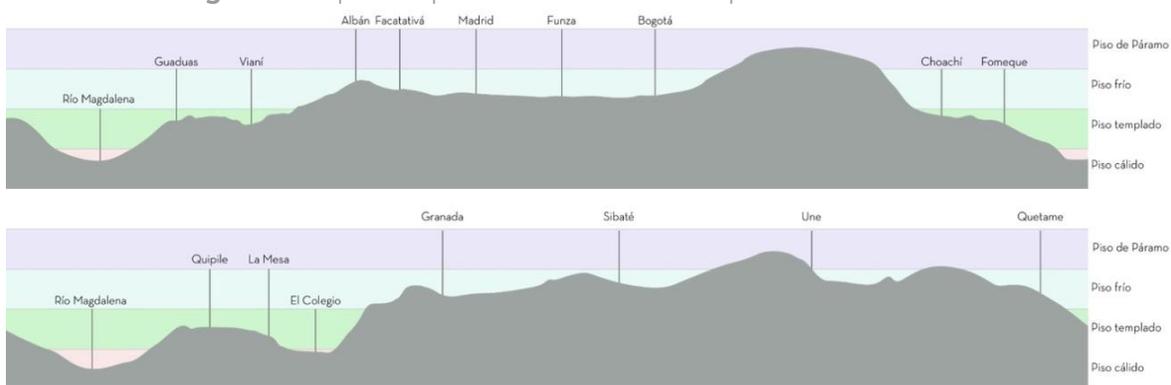
**Fuente:** Elaboración propia con datos Municipios y Gob. C/marca.

La gráfica sobre el suelo urbano nos permite observar que el desarrollo urbano en estos municipios aún es muy bajo, pues a diferencia de Chía y la Calera, el suelo urbano en estas regiones no supera los 25000 kilómetros cuadrados y en varios casos podemos observar que alrededor de quince municipios ni siquiera tienen un kilómetro cuadrado en suelo urbano. Como en el caso de Tequendama en donde el suelo urbano es tan bajo como 0,11 kilómetros cuadrados. También resulta relevante mencionar que en su gran mayoría los municipios pertenecientes al segundo anillo cuentan con un desarrollo urbano bastante bajo, que no supera los 6 kilómetros cuadrados en suelo urbano. Por lo que podemos observar el potencial crecimiento que existe en los municipios de la Región Metropolitana y municipios aledaños, y la necesidad de fomentar un desarrollo urbano equilibrado del territorio que permita el crecimiento social y económico de los municipios.

Ahora bien, para poder realizar un diagnóstico más acertado, es necesario tener en consideración diferentes variables como lo son el clima y la altitud de estos lugares, pues esto nos permitirá observar algunas de las condiciones territoriales de los municipios. Así bien, se encontró que la gran mayoría de municipios pertenecientes a la Región Metropolitana cuentan con características climáticas similares que oscilan entre los 13 °C a los 19 °C, esto, también relacionado a que gran parte de estos municipios cuentan con una altitud que va desde los 2400 metros sobre el nivel del mar hasta 2700 metros sobre el nivel del mar.

Sin embargo, cuando observamos los municipios pertenecientes al segundo anillo, como lo son Anapoima y Villeta, podemos encontrar que estos cuentan con una altitud que no supera los 1000 metros sobre el nivel del mar y que como consecuencia también cuentan con condiciones climáticas diferentes, pues su temperatura promedio llega hasta los 31 grados centígrados. Otros municipios pertenecientes al segundo anillo logístico también cuentan con condiciones climáticas similares, como lo son Tena, Nocaima y La Mesa, cuya temperatura va desde los 23 °C a los 28 °C, con una altitud de 1200 metros sobre el nivel del mar o superior.

**Figura 4.** Esquemas pisos térmicos de Municipios de Cundinamarca.



**Fuente:** Elaboración propia.

Por medio del presente esquema de pisos térmicos podemos visualizar la correlación entre altitud y clima. De manera que, aquellos municipios que tienen una mayor altitud cuentan con un piso térmico más frío. Como podemos observar en el caso de Uñe, que se encuentra a una altura de 234,50 metros sobre el nivel del mar y consecuentemente una temperatura que oscila entre los 13 a 20 grados centígrados. Mientras que municipios como El Colegio que poseen una latitud de 990 metros sobre el nivel del mar tienen un piso térmico cálido que puede llegar hasta los 31 grados centígrados.

Finalmente, debemos pensar en las implicaciones que tiene el desarrollo urbano en los siguientes municipios, pues esto no solo permite reducir el déficit habitacional rural en la región, también aumenta el acceso a la educación, a los servicios públicos y a la infraestructura social. Y para poder realizar un plan de desarrollo urbano en los siguientes municipios, resulta necesario tener en consideración diferentes modelos de vivienda que se ajusten a las variables climáticas y territoriales de la región.

## 2.2. Visitas de campo

En el transcurso de esta investigación sobre vivienda rural se hizo trabajo de campo en algunos de los municipios de la Región Metropolitana y del segundo anillo- El propósito fue revisar las diferentes tipologías de vivienda rural y así poder tomar en consideración variables que atraviesan a los municipios de la región.

### 2.2.1. Bogotá rural

Cuenta únicamente con una población de 51.203. Se compone de localidades como Usme, Sumapaz y Ciudad Bolívar. La primera es una de las que cuenta con mayor población campesina (aprox. 17.000), seguido de Sumapaz (11.600) y Ciudad Bolívar (11.100).

**Figura 5. Caracterización área rural de Bogotá.**



El área rural de Bogotá cuenta con viviendas que en su mayoría son agrupadas, basadas en volúmenes compactos de baja altura. Estos están compuestos por materiales locales y económicos, ya que presentan desarrollo basado en un modelo de autoconstrucción. El área aproximada es de 30 m<sup>2</sup>.

**Fuente:** Elaboración propia.

## 2.2.2. La Mesa

En el caso de La Mesa, cuenta con un total de 30.000 habitantes, de los cuales predomina la población menor a los 30 años de edad. Esto hace de este municipio un espacio lleno de oportunidades y expansión para esta población joven.

En términos de vivienda, La Mesa cuenta únicamente con 7413 viviendas que se distribuyen entre el suelo rural y urbano. Sin embargo, se estima que el 34,6% de las viviendas del sector rural son construidas en paredes de bahareque o poseen materiales deficientes en su construcción.

Adicionalmente, también se encontró que, en este territorio, únicamente el 31% de la población posee una vivienda propia, mientras que el resto recurre a diferentes métodos como lo son el arrendamiento, entre otros, lo cual abre la posibilidad de expandir la oferta de vivienda rural en el sector para así reducir el déficit habitacional y brindar oportunidades de tenencia de un hogar propio.

**Figura 6.** Caracterización área rural La Mesa.



La Mesa cuenta con un carácter productivo que se basa en la agricultura y en algunas actividades agropecuarias. Las viviendas ligadas a este carácter son de baja altura con materiales locales como: ladrillo, madera y acero. Muchas son desarrolladas bajo un modelo de autoconstrucción. El área aproximada es de 40 m<sup>2</sup>.

### 2.2.3. Anapoima

En el caso del municipio de Anapoima, este cuenta con 12.731 habitantes, en donde existen alrededor de 16.554 propietarios de vivienda y a pesar de que esta cifra parece ser alta, es necesario que tener en cuenta que el municipio de Anapoima es receptor de turismo y vivienda campestre. Por lo que estas cifras elevadas pueden verse influenciadas por esta variable.

En el suelo rural del municipio, la construcción de vivienda pasó de tener 182 construcciones a 1.176 en los últimos años y a pesar de que el aumento de vivienda en la región ha aumentado significativamente.

**Figura 7.** Caracterización área rural Anapoima.



**El municipio de Anapoima posee un carácter productivo que se basa en el comercio de fruta, panela y productos cárnicos, y sus procesados, la tipología de vivienda ligada al carácter productivo se basa en unidades, en su mayoría de un piso, compuesta de materiales tradicionales, como: concreto, acero, madera y aluminio, contando con un área aproximada de entre 40 m<sup>2</sup>.**

**Fuente:** Elaboración propia.

## 2.2.4. Tocancipá

Tocancipá es un municipio que cuenta con una población de 23.981 habitantes. Adicional a esto, se estima que hay alrededor de 11.658 viviendas, de las cuales 5.097 pertenecen al área rural y 6.561 al área urbana. También, resulta relevante mencionar que los estratos uno y dos son predominantes en esta región, lo cual nos lleva a pensar en las posibilidades de desarrollo urbano en el municipio y los beneficios que esto representaría.

**Figura 8.** Caracterización área rural Tocancipá.



**Tocancipá posee un carácter productivo derivado de la industria principalmente, en donde las viviendas rurales se componen de volúmenes compactos de baja altura, usando materiales tanto tradicionales, como comerciales: concreto, piedra, madera y acero, el área aproximada de las viviendas es de 35 m<sup>2</sup>.**

**Fuente:** Elaboración propia.

## 2.2.5. Zipacón

El municipio de Zipacón cuenta con una población de 5072 habitantes y con 1335 viviendas, sin embargo, se encontró que para el área urbana hay un déficit de 296 viviendas y 211 para el suelo rural, influenciado ya sea por la falta de recursos o porque los habitantes se encuentran arrendando una vivienda. Adicionalmente, el municipio también cuenta con un porcentaje alto de viviendas que necesitan mejoramiento en las fachadas, acceso a servicios públicos o se encuentran en zonas de riesgo.

**Figura 9.** Caracterización área rural Zipacón.



**Zipacón posee un carácter productivo basado en la agricultura. La tipología arquitectónica de las viviendas rurales en el municipio es tradicional, volúmenes de baja altura con áreas extensas, los materiales más comunes son: concreto, piedra y madera, contando con áreas aprox. de 50 m<sup>2</sup> a 60 m<sup>2</sup>.**

**Fuente:** Elaboración propia.

## 2.2.6. Bojacá

El municipio de Bojacá cuenta con 11250 habitantes y 2639 viviendas. Dentro de esta cifra, 1376 viviendas pertenecen al área urbana. No obstante, alrededor del 50% de estas viviendas no cuentan con servicios públicos.

**Figura 10.** Caracterización área rural Bojacá.



Las viviendas en el municipio de Bojacá que están ligadas a un carácter productivo, poseen una tipología arquitectónica basada en volúmenes de baja altura, compuestos por materiales como: ladrillo, acero y madera, contando con un área aproximada de 35 m<sup>2</sup>.

**Fuente:** Elaboración propia.

## 2.2.7. Sopó

Sopó, es un municipio de la Región Metropolitana que cuenta con una población de 25.053 habitantes. De estos habitantes existe una mayor densidad poblacional en el suelo urbano con alrededor de 17.435 habitantes, con un grupo etario mayoritario que va de los 20 a los 24 años de edad.

Adicionalmente, en este municipio hay alrededor de 37.198 viviendas y cuenta con un déficit de vivienda del 12,21%. En los últimos años, también se ha percibido que tan solo 4854 personas cuentan con una vivienda propia, mientras que la gran mayoría de la población del municipio viven por medio del arriendo.

**Figura 11.** Caracterización área rural Sopó.



Sopó posee un carácter productivo derivado de la agricultura y la ganadería, las viviendas ligadas a este carácter productivo presentan una tipología de volúmenes de baja altura, compuestos de materiales locales como: piedra, concreto y madera, el área aproximada es de 40 m<sup>2</sup>.

**Fuente:** Elaboración propia.

## 2.2.8. La Calera

También se realizó trabajo de campo en el municipio de La Calera, el cual cuenta con una población de 26.449 habitantes y aproximadamente 20.816 viviendas, de las cuales únicamente 4.617 están ubicadas en la zona urbana, mientras que 16.199 de las viviendas hacen parte del área rural del municipio.

**Figura 12.** Caracterización área rural La Calera.



El municipio de La Calera posee un carácter productivo derivado de la exploración minera, las viviendas ligadas a este carácter productivo se componen por volúmenes compactos de baja altura, compuestos de materiales como: concreto, ladrillo, madera y acero, contando con un área aproximada de 30 m<sup>2</sup>.

**Fuente:** Elaboración propia.

## 2.2.9. Facatativá

Otro municipio que se visitó fue el de Facatativá, el cual cuenta con una población de 139.441 habitantes y alrededor de predios, en donde predominan los estratos dos y tres. Así bien, para cubrir el déficit habitacional del municipio, existe el reto de brindar alrededor de 27.612 nuevas viviendas.

**Figura 13.** Caracterización área rural Facatativá.



El municipio de Facatativá posee un carácter productivo derivado de la agricultura y floricultura, las viviendas ligadas a este carácter productivo se componen por volúmenes compactos de baja altura, compuestos de materiales como: concreto, ladrillo, madera y acero, contando con un área aproximada de 35 m<sup>2</sup>.

**Fuente:** Elaboración propia.

Finalmente, debemos pensar en las implicaciones que tiene el desarrollo urbano en los municipios visitados, pues esto no solo permite reducir el déficit habitacional rural en la región, también aumenta el acceso a la educación, a los servicios públicos y a la infraestructura social. Y para poder realizar un plan de desarrollo urbano en los siguientes municipios, resulta necesario tener en consideración diferentes modelos de vivienda que se ajusten a las variables climáticas y territoriales de la región.

## 2.3. Análisis del marco normativo

Desde la Constitución Política del año 1991, en su artículo 51 dispone que todos los colombianos tienen derecho a la vivienda digna y en óptimas condiciones de habitabilidad, higiene, materialidad y espacialidad para que las personas no pongan en riesgo su integridad física al ocupar esta vivienda. A partir de este postulado como uno de los derechos fundamentales para cualquier colombiano o colombiana, se creó mediante la Ley 3 de 1991 el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, mediante el cual se definen los roles y responsabilidades de entidades públicas y privadas para la formulación, desarrollo, construcción, mejoramiento y financiación de proyectos de vivienda de interés social y prioritario.

La Ley 388 de 1997, conocida como la Ley de Ordenamiento Territorial determina que todos los municipios del país, dependiendo de su categoría, deben formular cada 12 años su Plan, Plan Básico o Esquema de Ordenamiento Territorial. Además, en su artículo No. 96 determinó que este instrumento cuáles entidades son otorgantes de subsidios de vivienda de interés social: “ (...) las instituciones públicas constituidas en las entidades territoriales y sus institutos descentralizados establecidos conforme a la ley, cuyo objetivo sea el apoyo a la vivienda de interés social en todas sus formas, tanto para las zonas rurales como urbanas.”

Inicialmente, a partir de la Ley 3 de 1991 – artículo 2, el Subsistema de Financiación se conforma a partir de las entidades que captan ahorros, créditos directos, subsidios y descuentos como lo son Findeter, la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero (hoy Banco Agrario), las Cajas de Compensación Familiar y lo que fue el Banco Central Hipotecario.

Un derrotero importante para garantizar el derecho a la vivienda, particularmente por las poblaciones rurales como las campesinas, indígenas y afro, así como facilitar el acceso a una vivienda y hábitats dignos fue el Decreto 1133 de 2000 que tiene como objetivo principal crear la política pública en vivienda de interés social rural la cual tiene por objeto, “el mejoramiento de la calidad de vida de los hogares rurales de bajos ingresos, mediante acciones de intervención en el hábitat y la vivienda (...) y que, por lo tanto, corresponde a ofrecer a la población rural e indígena los medios y las condiciones que les permitan ampliar sus oportunidades económicas y facilitar el acceso a los servicios básicos, a través de procesos autosostenidos de cambio social y progreso económico”.

En el artículo 13 del Decreto citado crea la Comisión Intersectorial de Vivienda de Interés Social Rural, conformada por:

- a. El Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural
- b. El Ministro de Desarrollo Económico o su delegado
- c. El Ministro de Salud o su delegado
- d. El Jefe de la Unidad de Desarrollo Agrario del Departamento Nacional de Planeación o su delegado
- e. El Presidente de Finagro o su delegado
- f. El Presidente Banco Agrario o su delegado

Adicionalmente, asistirán como invitados el Gerente de la Federación Nacional de Cafeteros o su delegado y el Director Administrativo de Comcaja o su delegado. Esta Comisión tuvo una modificación en la normativa con el Decreto 2243 de 2005, en donde se le modificó su carácter y esquema.

La Comisión Intersectorial de Vivienda de Interés Social Rural es la llamada a establecer las condiciones para que los hogares sean priorizados como beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural, así como a determinar que la asignación de los subsidios se debe hacer por parte del potencial beneficiario a través de una postulación para una de las tres modalidades de adjudicación:

- a. Mejoramiento de vivienda y saneamiento básico
- b. Construcción de vivienda nueva
- c. Adquisición de vivienda nueva

Posteriormente, este Decreto fue sustituido en varias ocasiones con el fin de ampliar la población objetivo o definir en mayor detalle los procedimientos y con la entrada en vigencia del Decreto 1160 de 2010, el cual reglamentó el subsidio en dinero o en especie para la ruralidad, ordenó que todas las viviendas construidas con dichos subsidios y dentro de los parámetros del programa de otorgamiento debían cumplir las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (NSR – 98, modificada por la NSR – 10).

Después, en el Decreto Único Reglamentario para el Sector Agrario (Decreto 1071 de 2015 y su posterior modificación Decreto 1934 de 2015) adicionaron a este entramado normativo la responsabilidad a las entidades otorgantes, oferentes, promotoras, ejecutoras u operadoras de los subsidios de vivienda de interés social

rural para que efectivamente se cumplan con eficacia a los beneficiarios priorizados. Además, incluye la posibilidad de que el beneficiario amplíe su vivienda por medio de la autoconstrucción y el desarrollo progresivo, acorde con las condiciones geográficas, climáticas, culturales y topográficas de la zona.

A partir de la firma del Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera del 24 de noviembre de 2016 entre el Gobierno de Colombia y las Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia (FARC) se incorpora, como una de los ejes temáticos la Reforma Rural Integral, en donde la habitabilidad y la vivienda rural se convierten en uno de los mecanismos principales para garantizar acceso a víctimas y reinsertados del conflicto como uno de los bienes públicos establecidos para garantizar la vida digna de las personas que habitan el campo con enfoque diferencial. En el Decreto Ley 890 de 2017 se establece la obligación para el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural de expedir un Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Social Rural basado en los criterios que se resumen a continuación:

1. Generación de unidades habitacionales acorde con las condiciones particularidades de la ruralidad colombiana y las comunidades que la habitan (enfoque diferencial)
2. Fomento de soluciones tecnológicas que mejoren las condiciones precarias actuales de agua potable y residual.
3. Conceder subsidios de construcción y mejoramiento de vivienda rural priorizando a la población en pobreza extrema, víctimas del conflicto armado, familias beneficiarias del Plan de distribución de tierras y madres cabeza de familia.
4. Establecer que el monto total del subsidio no se puede destinar en su totalidad a la solución de vivienda misma. Se debe tener en cuenta los costos de construcción y logística de cada región.
5. Tener en cuenta a las familias beneficiarias en la definición de las unidades habitacionales y la ejecución de los proyectos de vivienda.

En cuanto a las fuentes de financiación para la vivienda social rural, desde el año 1990, mediante la Ley 16 del mismo año, se creó la Línea de Crédito del Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario (FINAGRO).

Mediante el Decreto Ley 890 de 2017 se modificó el artículo 32 de la Ley 546/99 y se estableció la obligación que el 20% de las inversiones forzosas de FINAGRO deben destinarse al financiamiento para el mejoramiento, construcción o la adquisición, de vivienda de interés social rural.

Adicionalmente, el ejercicio realizado por el Gobierno Nacional en el CENSO del 2018 dejó en evidencia un déficit de vivienda de más de 5 millones de hogares colombianos, de los cuales, 2,3 millones están ubicados en el suelo rural, alcanzando un 80,9% en carencias físicas (déficit cualitativo 57,2% y déficit cuantitativo 23,7%), superando en más de tres veces a las del suelo urbano (DANE, 2020). Este desbalance entre el suelo rural y urbano motivó al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a formular la Política Pública de Vivienda Social Rural con el fin de abordar las problemáticas ambientales, sociales, culturales y económicas de la población rural en Colombia, particularmente en una nueva realidad del post conflicto.

Finalmente, en el año 2019 modificó parcialmente el Decreto 1071 de 2015 y estableció criterios de propiedad del inmueble para otorgar los subsidios de vivienda rural. Se abrió la posibilidad de que el potencial beneficiario demuestra la posesión del inmueble, el lote sea de una entidad oferente, esté en proceso de adquisición o sea de propiedad de una entidad promotora o sea de propiedad colectiva (indígenas, ROM o afrocolombianas, raizales o palenqueras). Este nuevo decreto enfatiza en el enfoque de derechos humanos, específicamente para las etnias, y subraya la importancia de que la vivienda rural sea uno de los mecanismos que generen equidad en los territorios compensando la situación que han sufrido muchos de los potenciales beneficiarios. Este mismo año se adoptó el Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022 "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad el cual estableció que a partir del año 2020 la formulación, ejecución y seguimiento de la política de vivienda rural volverá a estar a cargo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y que FONVIVIENDA administraría a partir de ese año los recursos del presupuesto general de la nación destinado a la vivienda rural.

En la actualidad, el Gobierno Nacional cuenta con la Política de Vivienda Rural vigente, la cual tiene como objetivo disminuir el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda rural y le pega directamente a la meta de reducción de pobreza de la población habitante de la ruralidad. Por medio de esta política pública se busca beneficiar a más de 36.000 hogares rurales con una solución de vivienda nueva o de mejoramiento de su vivienda actual, en la ruralidad dispersa o en centro

nucleados a 2022, meta que no se ha cumplido hasta el momento. Los beneficiarios de la política son:

**Figura 14.** Beneficiarios de la política.



**Fuente:** Ministerio de vivienda, Ciudad y Territorio, 2020.

La política pública creó un índice de focalización territorial de la vivienda rural para el país, desarrollada por medio de un diálogo social denominado “Construyamos Juntos” el cual clasifica todos los municipios del país en el déficit cualitativo como cuantitativo de vivienda.

**Tabla 2.** Instrumentos normativos de la política.

<b>NORMATIVA</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>CONSIDERACIONES</b>	<b>MODIFICACIONES</b>
Artículo 51 de la Constitución Política de Colombia	Vivienda Digna como derecho	Para ser efectivo este derecho, el Estado fijará las condiciones que permitan promover planes de vivienda de interés social, mecanismos de financiación a largo plazo y ejecución de estos programas	N/A
Artículo 64 de la Constitución Política de Colombia	Obligación del Estado promover una serie de beneficios para los trabajadores agrarios	Para mejorar las condiciones de la vida de la población campesina	N/A
Artículo 1 de la Ley Tercera de 1991	Creación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social	Mediante la articulación de entidades públicas y privadas cuyas funciones estuvieran encaminadas a la	Leyes 281 de 1996 617 de 2000 1469 de 2001 1537 de 2012

		financiación, construcción, mejoramiento, habilitación y legalización de títulos VIS	
Artículo 6 de la Ley Tercera de 1991	Creación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social	Como un aporte estatal tanto en dinero como en especie, otorgado una única vez y donde el monto de dicho subsidio sería determinado por el Gobierno Nacional de acuerdo con los recursos disponibles, el valor de la solución de vivienda y las condiciones de los beneficiarios	Leyes 281 de 1996 617 de 2000 1469 de 2001 1537 de 2012
Artículo 91 de la Ley 388 de 1997	Concepto de Vivienda de Interés Social -VIS	Para garantizar el derecho de la vivienda de los hogares de menos ingresos y los parámetros para definir los objetivos, estrategias e instrumentos para la ejecución de programas	N/A
Artículo 1 del Decreto 1133 de 2000	Política Pública en vivienda de Interés Social Rural	Para ofrecer a la Población Rural e indígenas los medios y condiciones que permitan ampliar sus oportunidades económicas y facilitar el acceso a servicios básicos por intermedio del mejoramiento de la calidad de vida de los hogares de bajos ingresos a través de acciones de intervención en el hábitat y la vivienda	N/A
Artículo 2 del Decreto 1133 de 2000	Ámbito de aplicación de la política	Áreas definidas como suelo rural en los POT acorde con las disposiciones del Capítulo IV de la Ley de Ordenamiento Territorial.	N/A
Artículo 9 del Decreto 1133 de 2000	Destinación y valor del subsidio	Para la generación de soluciones de mejoramiento de vivienda y saneamiento básico, construcción de vivienda en sitio propio y vivienda nueva	N/A
Decreto Ley 890 de 2017	Hacia un Nuevo Campo Colombiano, Reforma Rural Integral	Formulación del Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Social Rural, y de una política de vivienda rural por el MADR	N/A
Sentencia C-570 de 2017	Conexidad entre el Decreto Ley y el Acuerdo de Paz	Creación de instrumentos como el Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda de Interés Social Rural y la Política de vivienda de Interés Social Rural	N/A

CONPES 3932 de 2018	Lineamientos para la articulación	Plan Marco de implementación - PMI alineado con los instrumentos de Planeación, programación y seguimiento a las políticas públicas del orden Nacional y Territorial	N/A
Sentencia T-420 de 2018	Condición de habitabilidad	Definición para una vivienda adecuada en condiciones y espacios para garantizar seguridad	N/A
Artículo 255 de la Ley 1955 de 2019	Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad"	Gobierno Nacional diseñará un plan para la implementación efectiva de una política de vivienda Rural asignado al MVCT y administrado y ejecutado por Fonvivienda con recursos del PGN	N/A
Decreto 1077 de 2015	Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio	Disposiciones correspondientes a la Política Pública de Vivienda Rural y Subsidio Familiar de Vivienda Rural	Decreto 1341 de 2020
Resolución No. 536 de 2020	MVCT	metodología de focalización de beneficiarios del Subsidio de Vivienda Interés Social Rural - SVISR, reglamentar el SFVR en sus modalidades de Vivienda nueva de Interés Social Rural y Mejoramiento de Vivienda Rural	

**Fuente:** Elaboración propia con los artículos de la matriz.

### 2.3.1. Requisitos

**Requisitos básicos:** Los requisitos básicos para poder postularse y ser beneficiario de un subsidio de vivienda rural, según la resolución 00428 de 2022, son los siguientes:

- Ser nacional colombiano
- Formulario de Inscripción al programa de VISR digitalizado y cargado en la plataforma <https://visr.minagricultura.gov.co/>
- Identificación (Cédula de Ciudadanía, Tarjeta de Identidad o Registro Civil de Nacimiento)
- Conformar un hogar (mínimo 2 miembros)
- Vivir en área Rural del Territorio Nacional y haber sido focalizado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Tener título o posesión del predio o vivienda donde se realizará la vivienda o el mejoramiento

- Resolución por INCORA o INCODER: Si el predio tiene resolución o acto administrativo de adjudicación a titular
- Contar con suministro inmediato de agua apta para el consumo humano según el ARTÍCULO 2.2.1.2.6 del decreto 1071 de 2015
- Puntaje Sisbén:
  - o Zona rural dispersa: inferior a 40,75
  - o Zona rural de las 14 principales ciudades del país: inferior a 56,32
  - o Se exceptúan los hogares indígenas, afectados por desastres, víctimas del conflicto armado interno y los hogares de San Andrés, Providencia y Santa Catalina
- Para víctimas del conflicto armado interno: estar inscritos en el Registro de Población Víctima de la UARIV
- No haber recibido subsidio de vivienda antes
- Certificado ambiental del predio rural no ubicado en zona de riesgo, carretera o ronda hídrica, área de reserva forestal o parque natural
- Certificado de viabilidad de construcción de la vivienda (expedido por alcalde o secretario de planeación)
- Certificado de Habeas Data o tratamiento de datos

Además, para estos requisitos se debe tener en cuenta el artículo 2.2.1.2.6. del Decreto 1071 de 2015 Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural acerca del suministro de agua, en donde sólo se podrá destinar el Subsidio de Vivienda de Interés Social Rural a las soluciones de vivienda, en cualquiera de las modalidades, que cuenten con suministro inmediato de agua apta para el consumo humano, requisito que se verificará en la forma señalada en el Reglamento Operativo.

El suministro de este recurso podrá prestarse mediante tecnologías tradicionales o alternativas siempre que éstas aseguren la correcta prestación del servicio. En el caso del subsidio otorgado por las Cajas de Compensación Familiar en la modalidad de adquisición de vivienda nueva, este requisito deberá verificarse mediante certificado emitido por la entidad territorial en donde conste el suministro inmediato de agua apta para consumo humano.

**Requisitos para vivienda nueva dispersa o agrupada:** El potencial beneficiario de un subsidio para vivienda nueva (dispersa o agrupada) debe poseer:

- Un inmueble del que uno o varios miembros del hogar sean propietario

- Certificado de tradición y libertad.
- Un inmueble del que uno o varios miembros del hogar demuestren posesión regular por mínimo 5 años para prescripción adquisitiva ordinaria y mínimo 10 años para extraordinaria (ley 791 de 2002).
  - Certificado de sana posesión.
  - Autodeclaración de sana posesión en el formato suministrado por la Entidad Otorgante, suscrita por el jefe de hogar, el Presidente de la Junta de Acción Comunal y 2 testigos.
- Un lote de terreno propiedad de la Entidad Oferente.
- Un lote de terreno de propiedad colectiva (indígenas, ROM, negras, afro, raizales y palenqueras).
- Un lote adquirido en proceso de adquisición por cualquier Entidad Promotora, la Agencia Nacional de Tierras, una Entidad de nivel territorial o cualquiera del Gobierno Nacional para atender población focalizada.

**Requisitos para mejoramiento de vivienda:** El potencial beneficiario de un subsidio para mejoramiento de vivienda debe poseer:

- Una propiedad de uno o varios miembros del hogar.
  - Certificado de tradición y libertad.
- Un inmueble del que uno o varios miembros del hogar demuestren posesión regular por mínimo 5 años.
  - Certificado de sana posesión.
  - Autodeclaración de sana posesión en el formato suministrado por la Entidad Otorgante, suscrita por el jefe de hogar, el Presidente de la Junta de Acción Comunal y 2 testigos.

**Requisitos para subsidios por Cajas de Compensación Familiar:** Según el Artículo 2.1.1.1.5.1.1. del Decreto 1077 de 2015, en el caso de adquisición de vivienda nueva los documentos necesarios para otorgar el subsidio por parte de las cajas de compensación son:

- Copia del certificado de tradición y libertad del inmueble, con una vigencia no mayor a treinta (30) días, que evidencie la adquisición de la vivienda por el hogar postulante (puede ser verificado por la Entidad Otorgante por medio de la Ventanilla Única de Registro).
- Autorización de cobro por parte del beneficiario del subsidio familiar de vivienda.

- Certificado de existencia y recibo a satisfacción de la vivienda, debidamente suscrito por el oferente y por el beneficiario del subsidio o por quién hubiere sido autorizado por éste para tales efectos.
- En el caso de construcción en sitio propio o mejoramiento:
- Certificado de existencia y recibo a satisfacción de la obra del oferente al beneficiario.
- En el caso de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra:
- Certificado de recibo a satisfacción de la vivienda por el beneficiario del subsidio o por quién hubiere sido autorizado por éste para tales efectos.

## 2.4. Referentes nacionales e internacionales

Como parte del ejercicio se realizó el análisis de un total de seis (6) proyectos referentes. Realizamos el esfuerzo de seleccionar la totalidad de los proyectos construidos, distribuidos en diferentes pisos climáticos y que fueran iniciativas destacadas a nivel nacional o internacional.

Realizamos un formato con variables muy similares de análisis, con el fin de poder hacer el ejercicio de manera comparativa. Desafortunadamente no todos los proyectos cuentan con la misma información detallada, pero la muestra da cuenta de aprendizajes propios de cada referente, así como variables que se pueden confrontar en todos los ejemplos.

### 2.4.1. Colombia, Huila, Vereda El Rosal

**Nombre del proyecto:** Prototipo flexible de vivienda rural cafetera.

**Iniciativa:** Ganador premio Corona Pro-Hábitat 2015 - Zona Sur.

**Diseño:** Germán Andrés Ramírez Tovar, Valentina Collazos Díaz, Andrés Navarro Ortiz.

**Área construida:** 80 m<sup>2</sup>

**Sistema constructivo:** Bahareque encementado (columnas en madera aserrada y guadua), muros con estructura en madera y guadua con yaripa y pañete de acabado tipo bahareque encementado sobre malla de gallinero.

**Tiempo de construcción propuesto:** 42 días.

**Tiempo de construcción final:** 90 días.

**Costo inicial:** \$36'041.000 (2015).

**Costo final:** \$37'500.000 (2015).

**Figura 15.** Localización proyecto Pitalito - Huila concurso Pro-Hábitat.



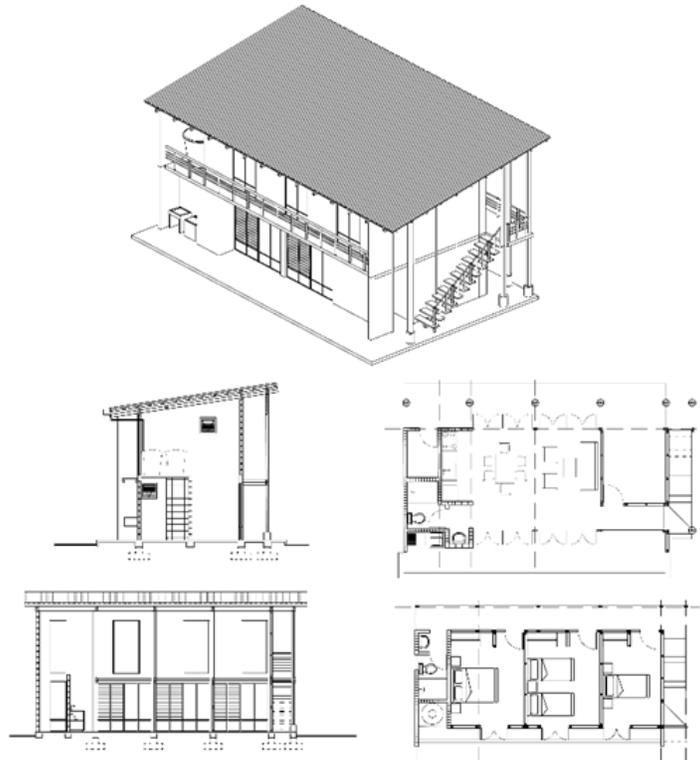
**Fuente:** Google Earth.

**Tipología:** Proyecto ubicado a 1.300 msnm en parcela de 2 hectáreas que busca el diseño de propuesta de vivienda nueva flexible y adaptable a las diversas necesidades de la familia cafetera, que busque con el tiempo el desarrollo de vivienda progresiva y de fácil ejecución:

**Etapas 1:** En la primera etapa se ubica 1 planta con espacios privados y sociales, 2 habitaciones, cocina sala-comedor, baño, depósito y lavadero, delimitados con divisiones ligeras y doble altura (destinada a ampliación).

**Etapa 2 (ampliación):** Remoción de divisiones ligeras en la planta 1 para la construcción de un entrepiso en la doble altura. En esta etapa los espacios de dormitorio se trasladan al segundo piso, liberando el primer nivel para crear un gran espacio social, con la posibilidad de incorporar una cuarta alcoba, un área de trabajo o una tienda veredal.

**Figura 16.** Proyecto arquitectónico proyecto en Huila concurso Pro-Hábitat.



**Fuente:** Elaboración propia a partir de Ramírez G. Collazos V. y Navarro A, 2015.

**Materialidad:** Se buscó el empleo de materiales naturales y la recuperación de técnicas tradicionales que se consolidan como un proceso impulsado por el Tecnoparque Agroecológico Yamboró, que desde hace algunos años promueve la guadua como material estructural de construcción.

Se plantea una estructura de pórticos en guadua y la aplicación de bahareque encementado, complementado por el ladrillo de arcilla estructural para las áreas húmedas y de servicio, dada la posibilidad de fabricarlo en el municipio. La cubierta se plantea en teja de zinc sobre esterilla de guadua por su durabilidad, fácil ejecución y economía. Estos materiales, además de mejorar y tecnificar el sistema constructivo tradicional, se caracterizan por su bajo costo inicial y de mantenimiento, durabilidad y aprovechamiento de los recursos.

Se conserva el uso tradicional de las circulaciones o corredores como espacio de transición y de fortalecimiento de la relación de la vivienda rural cafetera con el contexto, que se enfatiza con la implementación de puertas y ventanas con dobles batientes en el primer piso del área flexible. Además, se propicia el encuentro social y la recreación pasiva.

Se proponen cerramientos ecológicos: en la escalera se hacen con guadüilla y en otras partes se usan cerramientos verdes elaborados con botellas plásticas recicladas, de fácil elaboración por la misma comunidad (Corona industrial S.A.S; Federación Nacional de Cafeteros de Colombia , 2016).

### **Condiciones del proyecto:**

- Convocatoria profesional 2015 para profesionales
- Diseño de anteproyectos arquitectónicos de vivienda rural para tres zonas cafeteras de Colombia ubicadas en el centro, sur y norte del país por parte de arquitectos colombianos que residieran dentro o fuera del país y demostraran experiencia en el diseño de vivienda.
- El presupuesto de la unidad de vivienda no debía superar \$36 millones, incluyendo todos los costos directos e indirectos de construcción y transporte, y las acometidas de acueducto, energía y alcantarillado con su correspondiente tratamiento, si no estaba conectado a una red.
- Área máxima de construcción: 40 m<sup>2</sup>.

### **Selección y juzgamiento de propuestas:**

- Una vez concluida la premiación, el Premio Corona Pro-Hábitat entregó a la Federación Nacional de Cafeteros los tres anteproyectos ganadores para adelantar los planos constructivos (contratados el Premio Corona con los profesionales ganadores), y los diseños estructurales, hidráulico/sanitario y eléctrico (responsabilidad de la FNC). El anteproyecto ganador recibió \$17 millones destinados a financiar los planos constructivos.
- La Federación Nacional de Cafeteros busca poder replicar estos prototipos en asocio con entidades que estén interesadas en construir un mejor futuro para las comunidades rurales y aprovechar los subsidios que el gobierno le otorga a la vivienda rural.

**Actores:**

- Corona Industria S.A.S: encargados de realizar la convocatoria Corona Pro-Hábitat 2015 y escoger a los anteproyectos ganadores.
- Federación Nacional de Cafeteros: encargados de escoger los anteproyectos ganadores, realizar la construcción del prototipo.
- Arquitectos ganadores.

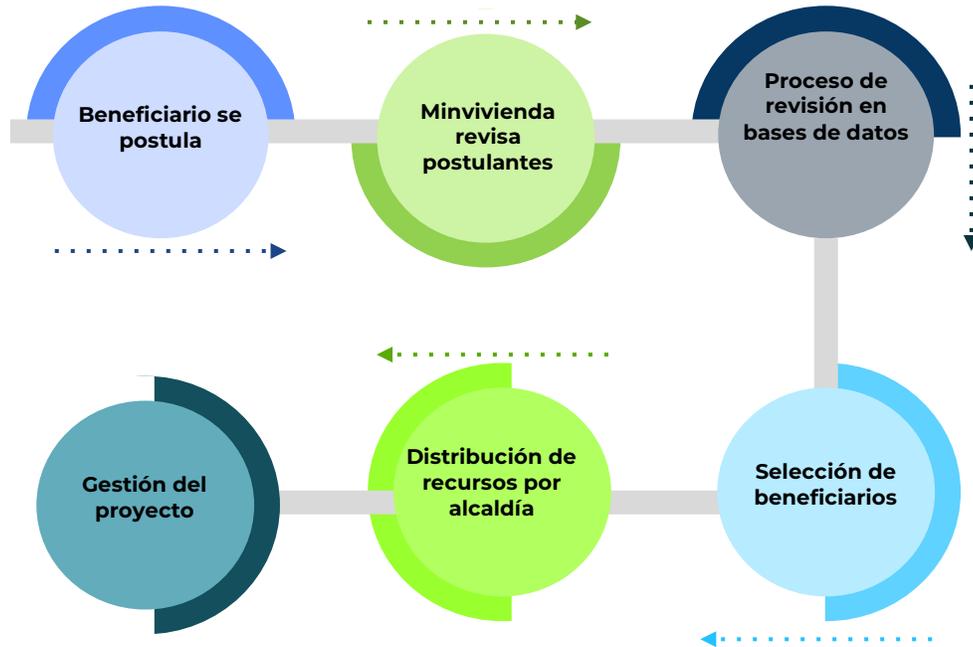
**Figura 17.** Actores proyecto en Huila concurso Pro-Hábitat.



**Fuente:** Elaboración propia a partir de Ramírez G. Collazos V. y Navarro A, 2015.

## Línea de acción concurso Pro-Hábitat:

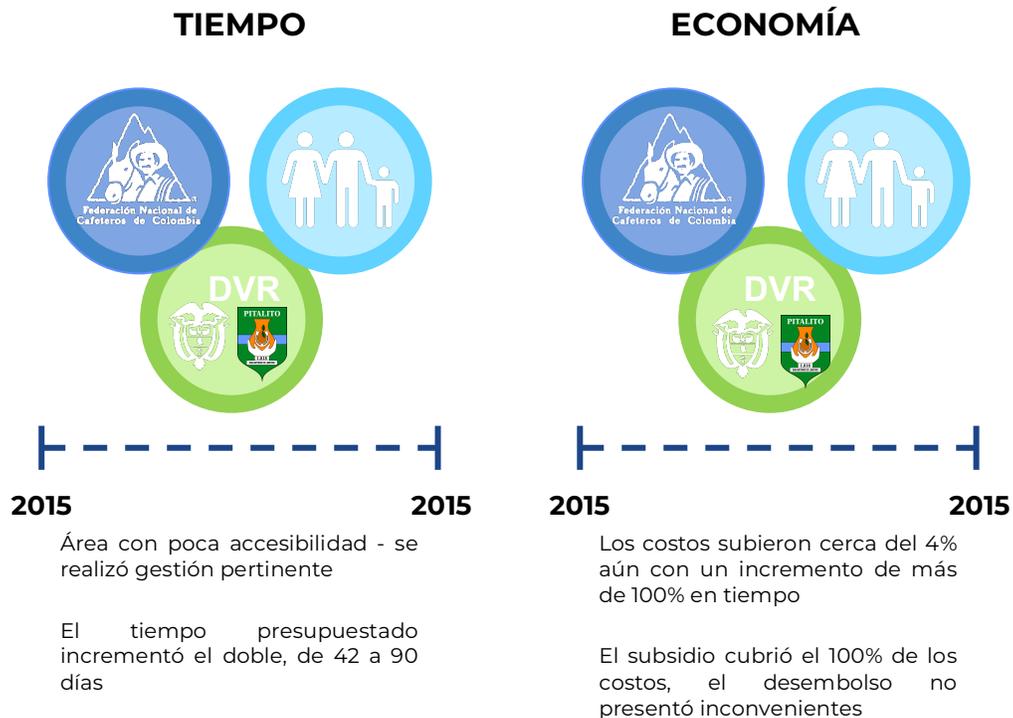
Figura 18. Línea de acción proyecto Huila concurso Pro-Hábitat.



Fuente: Elaboración propia.

## Diagrama conclusión de gestión de proyecto:

Figura 18. Gestión proyecto Huila concurso Pro-Hábitat.



Fuente: Elaboración propia.

### Puntos por resaltar:

- Diseño con posibilidad de expansión dentro del mismo volumen por el diseño a doble altura, buscando una mejora y flexibilidad a futuro para las personas que viven en el proyecto.
- Rememora la imagen de las casas rurales del siglo pasado, más aceptada por los campesinos que las actuales propuestas de vivienda social.
- Espacio para beneficiario o secadero para la producción local del café.
- Emplea un lenguaje que recupera elementos de la tradición constructiva cafetera.

## 2.4.2. Colombia, Magdalena, Fundación-Vereda El 50 (corregimiento de Santa Clara)

**Nombre del proyecto:** Sistema arquitectónico para la vivienda cafetera (Prototipo D1 construido).

**Iniciativa:** Primer puesto Concurso para el diseño de propuestas arquitectónicas (prototipos y sistemas) de vivienda de interés social rural (VISR) en tres regiones de Colombia 2013. y primer puesto Premio Corona Pro-Hábitat 2015 / Vivienda Cafetera, Modalidad profesional, arquitectura. Zona norte. (Construido).

**Diseño:** ENSAMBLE Arquitectura Integral

**Área construida:** 63,58 m<sup>2</sup>

**Sistema constructivo:** Módulos en madera estructural grupo 5 eucalipto tereticornis, recubrimiento en OSB5 y fibrocemento.

**Tiempo de construcción final:** 90 días.

**Costo inicial:** Entre \$34.229.930 y \$36.397.637 (2015).

**Costo final:** \$49.942.877 (2015).

**Figura 19.** Localización proyecto Fundación - Magdalena concurso Pro-Hábitat.

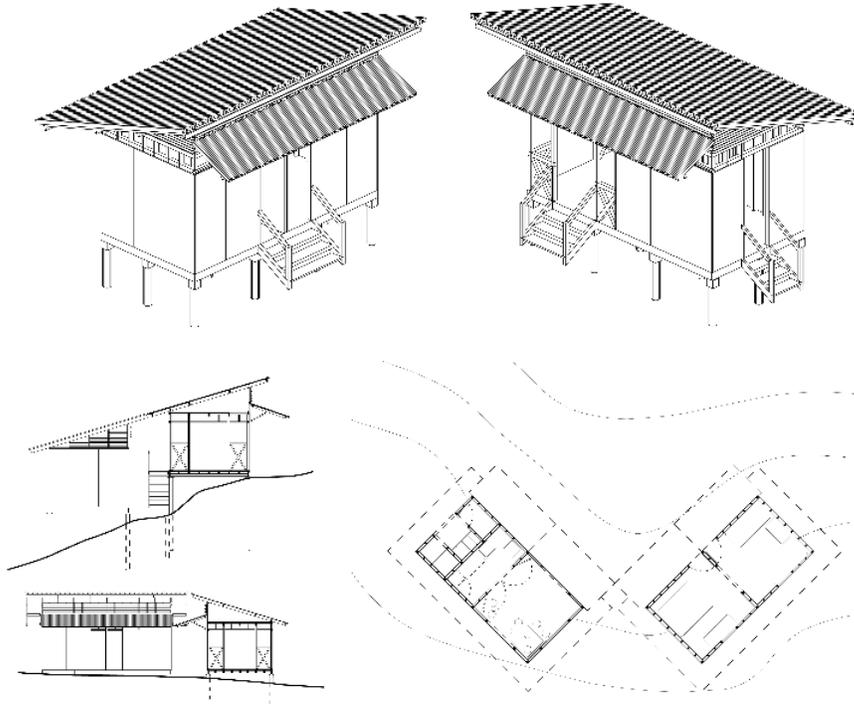


Fuente: Google Earth.

**Tipología:** Sistema flexible en donde se pueden configurar diversos prototipos que se adaptan a las distintas condiciones sociales, climáticas y topográficas de buena parte de las regiones de Colombia; por medio de dos módulos principales (habitación / área común y servicios) y tres complementarios (pisos, aleros, cumbreras). Protagonismo al espacio exterior, se relaciona mediante elementos de transición o de articulación (corredores, portales, patios, solares, miradores) y diversos grados de cerramiento. Relaciones funcionales propias de la vivienda campesina, como la estrecha relación entre la cocina y el espacio múltiple, la separación del acceso al baño, el alto grado de cerramiento y diferenciación de las habitaciones, y la diversidad de opciones de ocupación y amoblamiento. (ENSAMBLE Arquitectura Integral, 2016).

**Materialidad:** Se observa el uso principalmente de madera y derivados para entramados y paneles.

**Figura 20.** Proyecto arquitectónico proyecto en Magdalena concurso Pro-Hábitat.



**Fuente:** Elaboración propia a partir de Ensamble AI, 2015.

### **Línea de acción Concurso Pro-Hábitat:**

- Convocatoria profesional 2015 para profesionales
- Diseño de anteproyectos arquitectónicos de vivienda rural para tres zonas cafeteras de Colombia ubicadas en el centro, sur y norte del país por parte de arquitectos colombianos que residieran dentro o fuera del país y demostraran experiencia en el diseño de vivienda.
  - El presupuesto de la unidad de vivienda no debía superar \$36 millones, incluyendo todos los costos directos e indirectos de construcción y transporte, y las acometidas de acueducto, energía y descoles (alcantarillado) con su correspondiente tratamiento, si no estaba conectado a una red.
  - Área máxima de construcción:40 m<sup>2</sup>.
- Selección y juzgamiento de propuestas.
- Una vez concluida la premiación, el Premio Corona Pro-Hábitat entregó a la Federación Nacional de Cafeteros los tres anteproyectos ganadores para

adelantar los planos constructivos (contratados por la organización del Premio Corona con los profesionales ganadores), y los diseños estructurales, hidráulico/sanitario y eléctrico (responsabilidad de la FNC).

- El anteproyecto ganador recibió \$17 millones destinados a financiar los planos constructivos.
- La Federación Nacional de Cafeteros busca replicar estos prototipos en asocio con entidades que estén interesadas en construir un mejor futuro para las comunidades rurales y aprovechar los subsidios que el gobierno le otorga a la vivienda rural.

### **Línea de acción Subsidio de Vivienda de Interés Social Rural - VIS Rural – 2013:**

- El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, determina las fechas de apertura y cierre de la convocatoria para la presentación de proyectos.
  - Para la Bolsa Departamental y los hogares afectados por situación de desastre o calamidad pública, la postulación deberá hacerla la Entidad Oferente ante la Entidad Otorgante dentro del periodo comprendido entre las fechas de apertura y cierre de la Convocatoria.
  - Para los hogares en situación de desplazamiento podrán postularse al Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural, mediante convocatoria de acuerdo con la disponibilidad de recursos provenientes del Presupuesto General de la Nación o los que se obtengan de otras fuentes con este destino. No obstante, la Entidad Oferente podrá optar por acogerse al tratamiento diferencial que fijan las normas vigentes, para atender bajo postulación permanente a la población en situación de desplazamiento y presentar el o los proyectos de vivienda que se requieran.
  - Estarán habilitados para postularse al Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural los hogares que se encuentren en el Nivel 1 y 2 del SISBÉN de acuerdo con la Resolución 75 de 2012 del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.
- Elaboración del Proyecto de Vivienda de Interés Social Rural a cargo de la Entidad Oferente, para postular a los hogares preseleccionados al subsidio familiar de vivienda, definiendo la modalidad, valor del subsidio a solicitar y Bolsa a la cual se postularon, utilizando los formatos y el medio, acorde a la normatividad vigente y a lo estipulado en el Reglamento Operativo del Programa.

- Construcción de Vivienda Nueva: Es la modalidad que le permite a un hogar habilitado, se le construya una solución habitacional la cual debe contar con un área mínima de 36 m<sup>2</sup> construidos que permitan por lo menos un espacio múltiple (Sala y Comedor), 2 habitaciones, baño, cocina y las instalaciones y acometidas domiciliarias, salvo para el caso de la población indígena, para quienes prevalecerán sus usos y costumbres.
- Mejoramiento de Vivienda y Saneamiento Básico: Es la modalidad que permite al hogar beneficiario del subsidio superar o subsanar en la solución de vivienda, una o varias carencias, cómo: deficiencias en la estructura principal, cimientos, muros o cubierta, carencia o deficiencia en los sistemas de alcantarillado o sistema para la disposición final de aguas servidas, carencia o deficiencia de baño(s) y/o cocina, pisos en tierra o en materiales inapropiados, construcción en materiales provisionales, tales como latas, tela asfáltica y madera de desecho, entre otros, existencia de hacinamiento crítico, cuando en el hogar habitan más de tres personas por cuarto, incluyendo espacio múltiple, comedor y dormitorios.
- Radicación y Presentación del Proyecto, la Entidad Oferente radica y presenta el Proyecto en el medio y lugar que la Entidad Otorgante establezca para su verificación, evaluación y calificación, en el Reglamento Operativo del Programa.
- El Aporte de Contrapartida son los aportes de la Entidad Oferente y de otras entidades que concurren a la cofinanciación de las soluciones de vivienda, exceptuando los de la Entidad Otorgante. El aporte que debe hacer la Entidad Oferente es mínimo del veinte por ciento (20%) del valor total de la solución de vivienda, del cual, el 18% por ciento es en efectivo y el dos por ciento (2%) restante estará representado en el diagnóstico, formulación y presentación del proyecto.
- Evaluación Documental y Técnica es cuando la Entidad Evaluadora verificará la entrega efectiva por parte de la Entidad Oferente, de los documentos requeridos en la guía de evaluación dispuesta para el efecto, el cumplimiento de los aspectos técnicos, económicos, financieros, jurídicos y sociales requeridos por la Entidad Otorgante del Subsidio de Vivienda de Interés Social Rural, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida la Entidad Otorgante.
- La Entidad Evaluadora requerirá a la Entidad Oferente por una sola vez, de manera detallada y por escrito, para que dentro del término de quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de remisión de las observaciones, complete la información requerida.

**Nota:** Las Entidades Oferentes que hayan sido afectadas por la ejecutoria del acto administrativo de declaratoria de ocurrencia del siniestro de incumplimiento de sus obligaciones o el acto equivalente según la clase de mecanismo de cobertura de riesgo adoptado, con arreglo al procedimiento que determine el Reglamento Operativo del Programa, no podrán participar en calidad de oferentes, para presentar proyectos de vivienda rural, durante los diez (10) años siguientes a la ejecutoria del respectivo acto. En caso de que el oferente sea una entidad territorial, dicho período será igual al término de duración de la administración que haya incurrido en el incumplimiento.

**Causas de no elegibilidad:** No se expedirá Certificado de Elegibilidad a los proyectos que no hubieren entregado, dentro del término previsto, los documentos requeridos en el proceso de evaluación; los que no cumplan con la totalidad de los requisitos exigidos y aquellos que no presenten las respuestas o que las mismas no sean satisfactorias a los requerimientos de la entidad evaluadora, realizados en el curso del proceso de evaluación. En ningún caso serán elegibles proyectos con predios en: zonas no declaradas como pertenecientes a suelo rural, zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de los recursos naturales, zonas de reserva de obra pública o de infraestructura básica del nivel nacional, regional o municipal, áreas no aptas para la localización de vivienda de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (Minagricultura, 2013)

#### **Actores Subsidio de Vivienda de Interés Social Rural - VIS Rural – 2013:**

- Minagricultura
- Banco Agrario de Colombia: entidad ejecutora.
- Entidades Oferentes: encargadas de radicar y presentar el proyecto.
- Beneficiarios

#### **Actores Concurso Pro-Hábitat:**

- Corona Industria S.A.S: encargados de realizar la convocatoria Corona Pro-Hábitat 2015 y escoger a los anteproyectos ganadores.
- Federación Nacional de Cafeteros: encargados de escoger los anteproyectos ganadores, realizar la construcción del prototipo.
- Arquitectos ganadores.

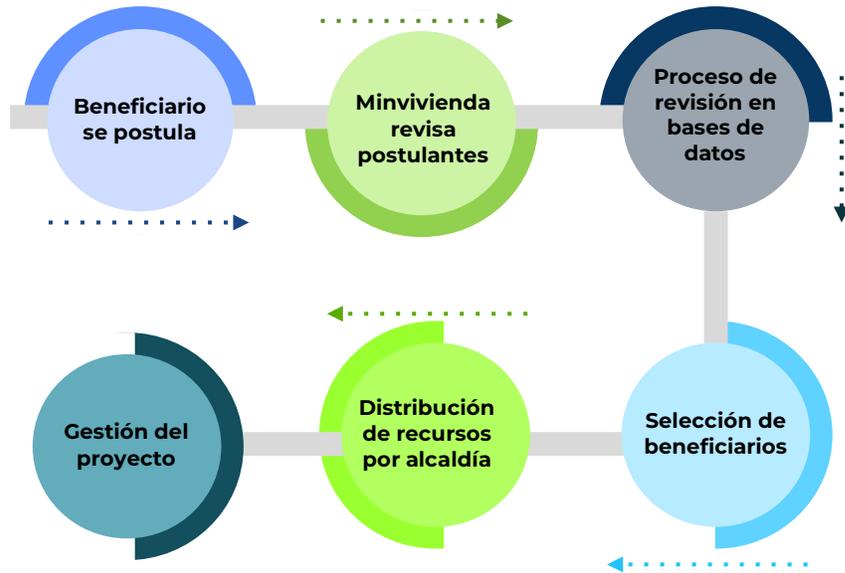
**Figura 21.** Actores del proyecto en Magdalena concurso Pro-Hábitat.



Fuente: Elaboración propia.

**Línea de acción concurso Pro-Hábitat:**

**Figura 22.** Línea de acción proyecto Magdalena concurso Pro-Hábitat.

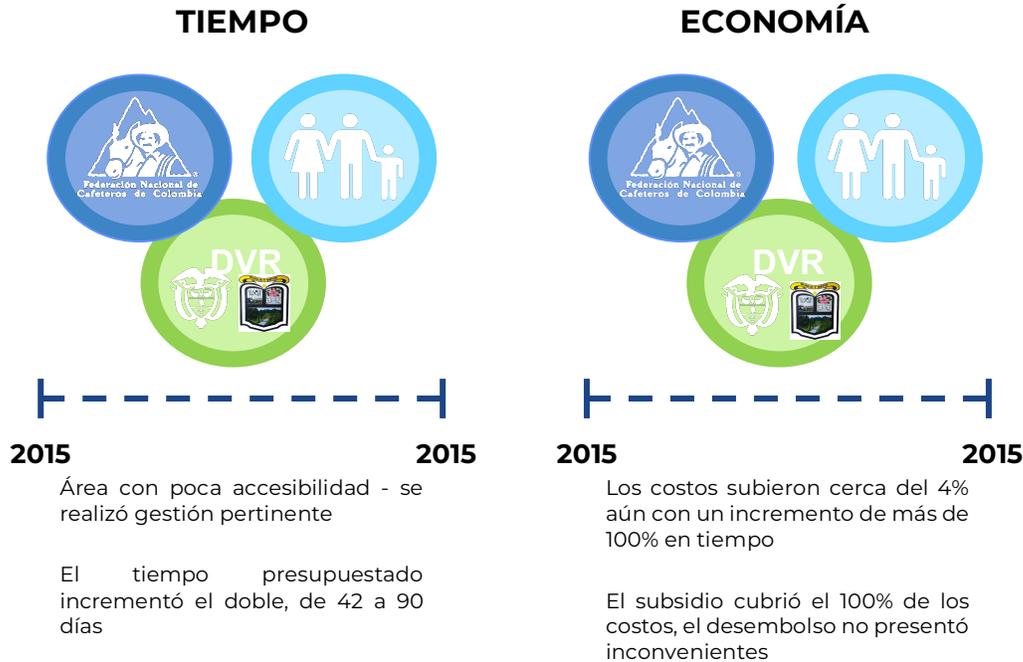


\*Mismo proceso que para Corona Pro-Hábitat 2015

Fuente: Elaboración propia.

## Diagrama conclusión de gestión de proyecto:

**Figura 23.** Gestión proyecto Magdalena concurso Pro-Hábitat.



Fuente: Elaboración propia.

### Puntos por resaltar:

- Ensamble:
  - Se destaca por plantear una vivienda que se presta para localizarse en terrenos de topografía variable, que, gracias a la modulación, ofrece posibilidades de crecimiento y se adecúa a las condiciones climáticas del entorno cafetero de la región.
  - El lenguaje arquitectónico contiene elementos de la arquitectura tradicional cafetera y lo adapta a las condiciones contemporáneas.
  - Se involucra a la comunidad por medio de la asistencia técnica para ensamblar en sitio la estructura de la vivienda.
  - Empleo de materiales de la región con menos impacto ambiental.
  - Plantear un sistema arquitectónico flexible, apropiable y económico de punto intermedio entre la producción industrializada y la regionalización de programas participativos para la producción de vivienda (asistencia técnica para los habitantes).

- Programa de interés social rural en Colombia (2013): Al realizar este tipo de subsidios se debe dar la relevancia de contar con espacios productivos en la vivienda, establece, dentro de sus objetivos, tener un impacto en las finanzas del hogar, definiendo que la vivienda debe ser un activo generador de ingresos y reductor de gastos. (Rojas Calle & Prieto Sánchez, 2017, pág. 5).

### 2.4.3. Chile, Región de los Ríos, Valdivia.

**Nombre del proyecto:** Vivienda social rural región de los Ríos.

**Iniciativa - Política:** Subsidio Habitacional Gubernamental.

**Área construida:** 75,02 m<sup>2</sup>

**Sistema constructivo:** Entramado en madera.

**Recursos económicos:** Aplicación de subsidio según RSH (2018).

**Figura 24.** Localización proyecto Valdivia - Región de los Ríos subsidio habitacional en Chile.



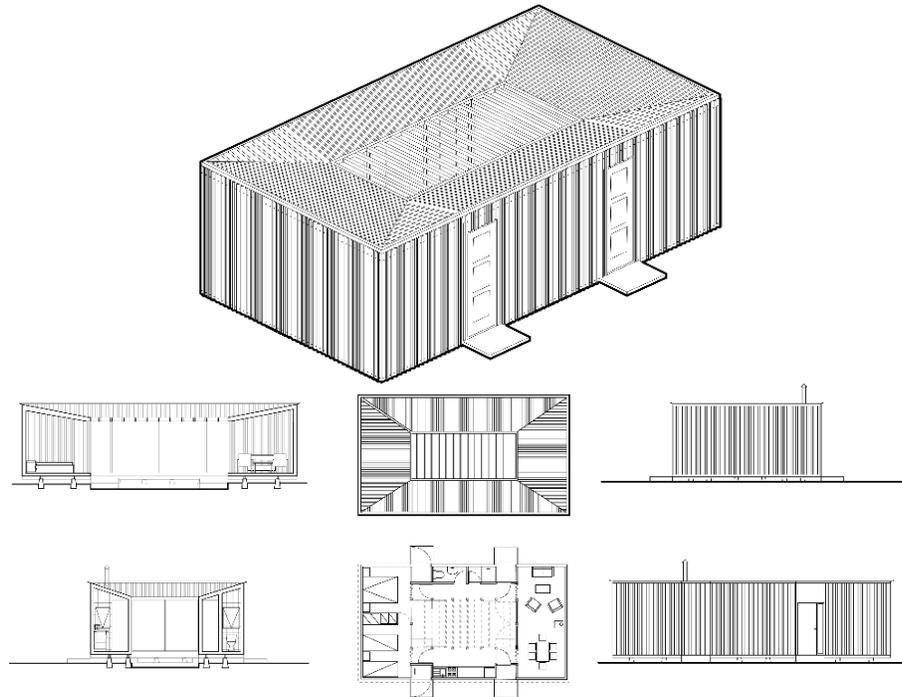
Fuente: Google Earth.

### Tipología:

- Volúmenes de geometrías diversas, donde no existe un volumen único como tal, se da el espacio a partir de la fragmentación o la proyección de sus partes. El diseño de las viviendas se puede generar dependiendo de las personas o comunidad que va a habitar el espacio.
- Las fachadas de estas se caracterizan por la hermeticidad, propiciando los vanos necesarios para generar los accesos ya que las aberturas para iluminación o ventilación se disponen en la cubierta, generando luz cenital difusa.
- Busca el habitar hacia afuera, con una fachada permeable (ventilación e iluminación).
- Distribución en una planta alrededor de un patio central (16,93 m<sup>2</sup>), con cocina, sala- comedor, baño, lavandería, 2 habitaciones, bodega y nicho.

- Es posible adicionar un tercer dormitorio y/o un recinto de almacenamiento o productivo (leñera, invernadero, bodega, gallinero, otros con fines productivos, si la familia acredita desarrollo de actividad como venta de artesanías, tejidos, producción de quesos, mermeladas, miel, etc.).

**Figura 25.** Proyecto arquitectónico proyecto en Región de los Ríos subsidio habitacional en Chile.



**Fuente:** Elaboración propia a partir de: Facultad de arquitectura y artes UA Chile, 2017.

**Materialidad:** Se observa el uso principalmente de madera y lata en las construcciones, siendo estas las constantes tradicionales de los habitantes que incluso llegan a complementarse con un tipo de construcción más efímera como la Mapuche, representada con el tejido de fibras vegetales y/o paja que se disponen de madera vertical para conformar los entramados de los muros y cubiertas de las viviendas.

**Actores:**

- Minvu: encargado de plantear y radicar los decretos relacionados con el sistema integral de subsidio habitacional.

- Serviu: encargado de gestionar y controlar el proceso de selección de los beneficiarios, así como la distribución de los recursos.
- Beneficiarios: encargados de verificar los requisitos necesarios, así como de presentar su postulación para el programa subsidiario.
- Contratistas: en el caso de ser requerido son los encargados de gestionar el proceso constructivo de los proyectos de vivienda.

**Figura 26.** Actores del proyecto en Región de los Ríos subsidio habitacional en Chile.



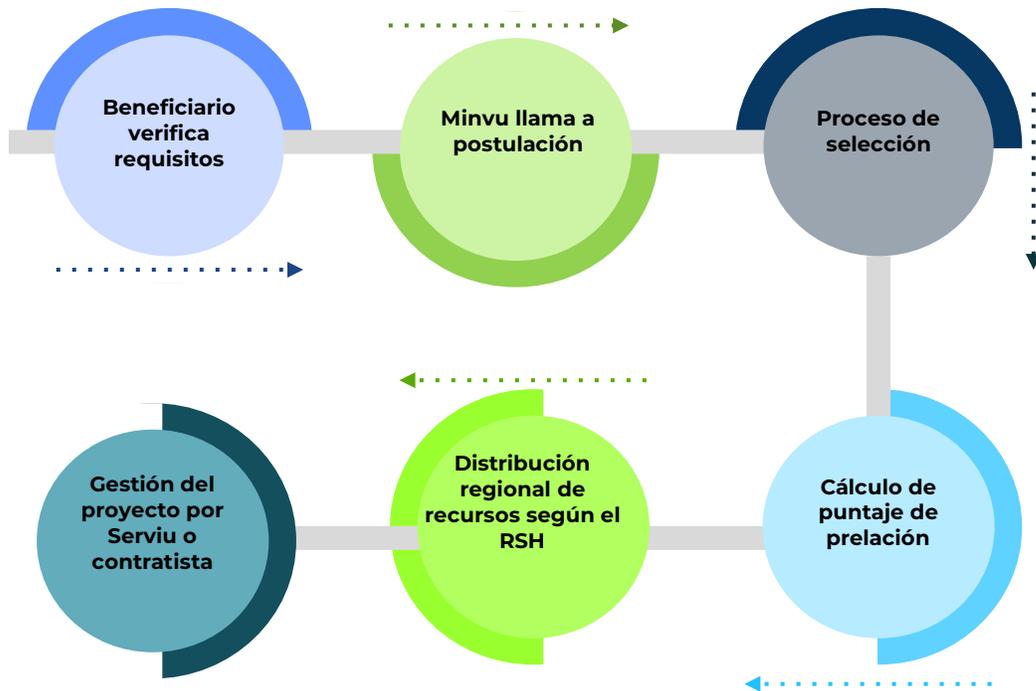
**Fuente:** Elaboración propia.

### Línea de acción:

- El beneficiario verifica los requisitos para iniciar la postulación.
  - Se debe contar con un ahorro mínimo el cual dependerá del tramo del Registro Social de Hogares al que pertenezca la familia. En caso de postular a obras adicionales (tercer dormitorio o recinto complementario) se debe acreditar un ahorro adicional. El monto del subsidio puede variar según el Registro Social de Hogares (RSH) de la familia y del aislamiento geográfico de la localidad en que habita.
  - Se debe acreditar la disponibilidad del terreno para que sea apto para la construcción (existen 13 alternativas de acreditarlo, SERVIU de la región).
- Minvu llama a las regiones para la postulación (mínimo 2 anuales).
  - El beneficiario puede postularse de manera individual o colectiva.
- Proceso de selección.
- Cálculo de puntaje de prelación.

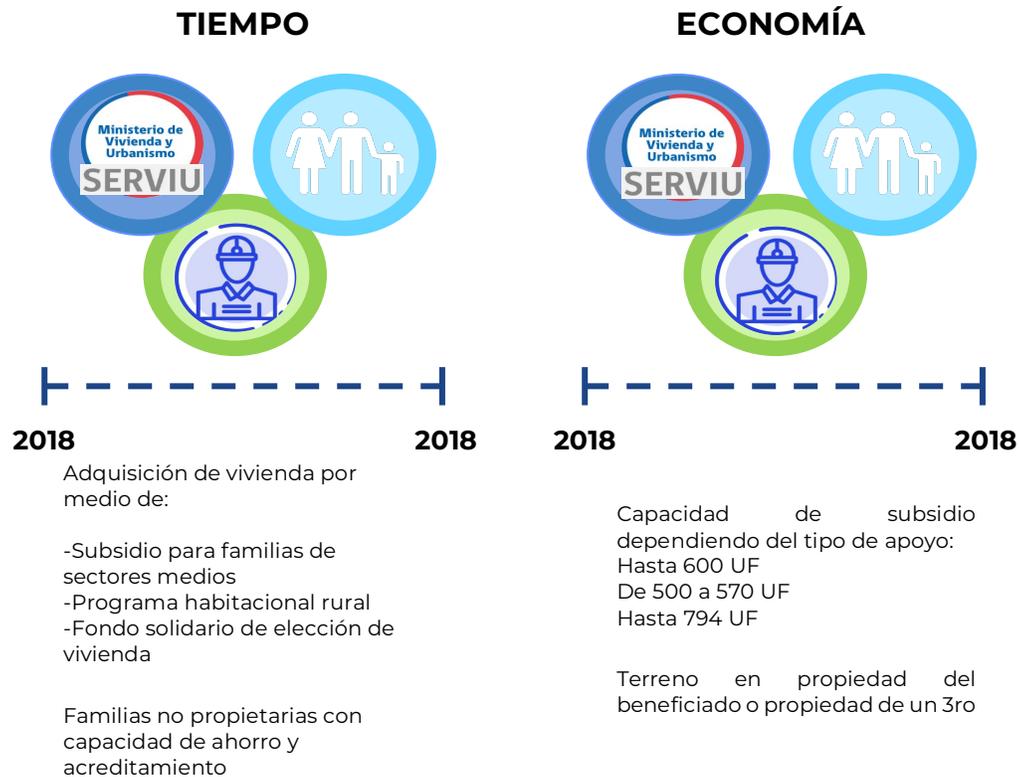
- Distribución regional de recursos según el RSH.
- Gestión del proyecto a cargo del Serviu o contratista.

**Figura 27.** Línea de acción proyecto Región de los Ríos subsidio habitacional en Chile.



Fuente: Elaboración propia.

**Figura 28.** Gestión proyecto Región de los Ríos subsidio habitacional en Chile.



**Fuente:** Elaboración propia.

**Nota:** Quienes se postulan podrán acceder a subsidios complementarios para financiar los mayores costos de construcción que tengan relación con las siguientes condiciones:

- Mejoramiento del terreno.
- Construcción de alcantarillado particular.
- Construcción de proyecto particular para agua potable.
- Conexión eléctrica a red pública.
- Requerimientos de arquitectura local.
- Discapacidad: aporte que permite adaptar la vivienda a la condición acreditada.
- Acondicionamiento térmico y eficiencia energética.

- Las siguientes obras podrán ser consideradas sin costo adicional para la familia postulante:
- Panel fotovoltaico (reduce el consumo eléctrico en la vivienda).
- Colector solar térmico (reduce el consumo de gas para calentar agua en cocina y baño).
- Acondicionamiento térmico (reduce el consumo de leña y otros para calefacción de la vivienda).

#### **Puntos por resaltar:**

- Soluciona los problemas en cuanto a la integración de variables contextuales cómo clima, cultura, morfología e historia y las necesidades específicas de cada zona del país, de modo que se reconozcan y visibilicen las diversas identidades y particularidades específicas, ligadas a quehaceres campesinos y/o indígenas (Facultad de arquitectura y artes Universidad Austral de Chile, pág. 8).
- Desarrollo en la gestión del subsidio para la vivienda rural en Chile.

#### 2.4.4. México, Tuzantán, Chiapas.

**Nombre del proyecto:** Crece tu casa.

**Diseño:** Lucila Aguilar arquitectos.

**Sistema constructivo:** Se plantean diferentes sistemas de muro: bahareque, bloques de tierra compactada (BTC), paja y pamacon.

**Área construida:** El módulo básico es de 46 m<sup>2</sup> habitables, con posibilidades de expansión hasta 138 m<sup>2</sup> en dos niveles.

**Tiempo de construcción:** Aproximadamente de 7 – 8 semanas.

**Costo:** \$52'800.000 pesos colombianos (2018)

**Figura 29.** Localización proyecto Tuzantla - Michoacán Crece tu Casa.



**Fuente:** Google Earth.

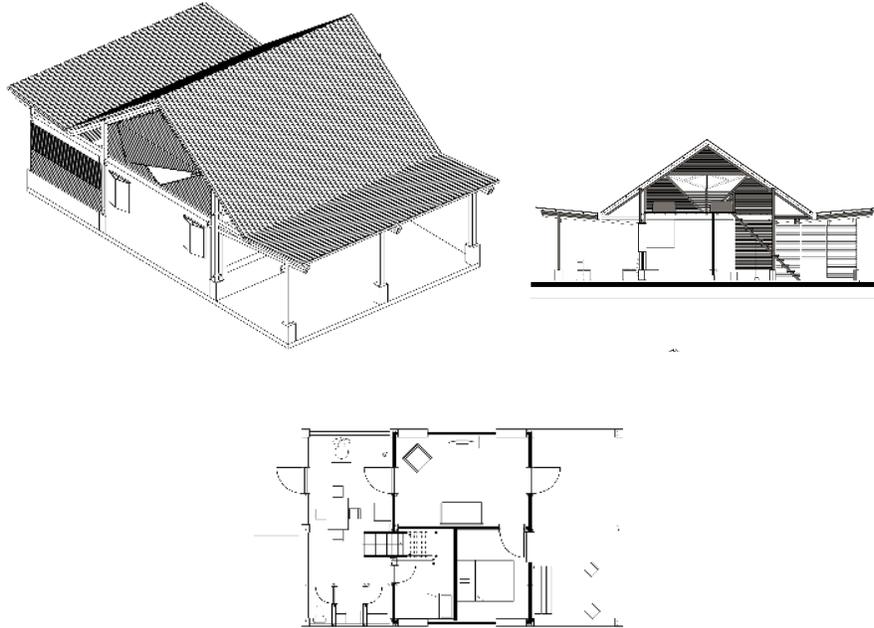
Propuesta de Vivienda Sustentable que busca ser una inspiración y un catalizador de cambio al proponer un esquema que fomente la conciencia social y ambiental, a la vez que genere bienestar en sus habitantes y comunidades, rescatando la esencia de la arquitectura tradicional mexicana, de sus pueblos mágicos, aportando belleza, color, alegría y espacios amplios que le dan dignidad a aquellos que la habitan. (Lucila Aguilar arquitectos, 2018).

**Tipología:** Modelo replicable, modular, fácil de construir, accesible y adaptable en diferentes climas, circunstancias y a los materiales accesibles en la zona donde se vaya a construir, mientras se conserva el concepto constructivo sustentable del bambú. Para esto se plantean diferentes sistemas de muro, que son bahareque, bloques de tierra compactada, paja y pamacón. La distribución interna y el material para muros se personaliza según el clima, materiales locales, ubicación, necesidades y preferencias. Con una distribución en primera planta con cocina, comedor, área de estar, 2 habitaciones, baño y vestíbulo, y en el segundo nivel se encuentra una tercera habitación.

### **Materialidad y sistema estructura:**

- Bahareque: Sistema modular de elementos prefabricados en bambú de armado rápido, combinación de Guadua y Olhami (dos tipos de bambú). Muros en bahareque como sistema de tres capas de materiales naturales que funciona como aislante térmico. La primera es una mezcla de barro muy húmedo, con arena y una alta cantidad de fibras, que se coloca dentro del esqueleto de latas de bambú y es el núcleo del muro. La segunda capa es una mezcla de barro y arena con una humedad media y una menor cantidad de fibras, que se coloca una vez que la primera capa seca y da forma al muro. Por último, se aplica una tercera capa de arcilla, arena y sellador para dar el acabado. Y cubierta en lámina galvanizada.
- Bloques de tierra compactada (BTC): Para la estructura se utiliza el mismo armado en bambú. Muros en bloques de tierra comprimida, o BTC son un sistema muy parecido al de los ladrillos de arcilla tradicionales: bloques traslapados unidos con un mortero (una mezcla de materiales que sirve de adhesivo). La principal diferencia es que los BTC pueden ser producidos con mano de obra y tierra local y tienen propiedades térmicas especiales; esto los convierte en un material ideal para el proyecto. La cubierta se realiza en esterilla de bambú al interior, en las fachadas posterior y principal, lámina galvanizada para captación de agua y al centro, un doble “sándwich” de esterilla e impermeabilizante asfáltico para mitigar el calor al interior de la vivienda.
- Paja: Para la estructura se utiliza el mismo armado en bambú del ejemplo anterior. Muros en paja hechos con pacas de trigo, avena, cebada o alpiste sin semilla. Estas pacas secas, compactas y uniformes son alternadamente y unidas con varillas corrugadas de acero, las cuales forman el núcleo de un muro revestido con barro o mortero que recibe pintura vinílica. La cubierta se elabora en esterilla de bambú.
- Pamacón: Para la estructura se utiliza el mismo armado en bambú del ejemplo anterior. Muros en pamacón, es un panel prefabricado de fibras de madera con concreto, fácil de colocar y con excelentes propiedades aislantes. En este prototipo, se reforzó la estructura con postes de bambú que sostienen los paneles de pamacón. Para la cubierta se emplea la esterilla de bambú al interior, una capa de pamacón como aislante térmico y lámina galvanizada para captación de agua al exterior.

**Figura 30.** Proyecto arquitectónico proyecto en Michoacán Crece tu Casa.



**Fuente:** Elaboración propia a partir de Lucila Aguilar arquitectos, 2018.

### **Línea de acción:**

- Umbal inicia con un proyecto de vivienda social para sus trabajadores del campo.
- A través de una investigación sobre la situación actual de la vivienda, necesidades, costumbres y retos a resolver, se propusieron soluciones que promuevan el bienestar, generen transferencia de tecnología, soporten la economía local y aporten soluciones viables para una mejor calidad de vida.
- Se crea un “Consejo Consultivo”, un grupo multidisciplinario que aporta guía, ideas, experiencia para enriquecer el proyecto. Entre los participantes están Jorge Esteve, de AMSA, Juan Pablo Serrano, quien colabora activamente en el diseño, Luis Atias, de COPRI, Enrique Lomnitz y Delfin Milton de Isla Urbana, Raúl de Villafranca, y Lorena Vazquez Ordaz, de The Hunger Project.
- Se contactan a los beneficiarios.

- Se investiga las condiciones climáticas del sector con el fin de identificar el sistema constructivo adecuado para la construcción de la vivienda (bahareque, bloques de tierra compactada (BTC), paja y pamacón).
- Se inicia la construcción de la vivienda con ayuda de los beneficiarios y la comunidad, por medio del manual constructivo del método constructivo seleccionado.

### Actores:

- Umbal.
- Lucila Aguilar arquitectos: encargados de realizar los diseños y de introducir a la comunidad por medio de manuales los métodos constructivos para la construcción de la vivienda.
- Beneficiarios: encargado de aprender y entender los manuales con el fin de generar una expansión de este.

**Figura 31.** Actores del proyecto en Michoacán Crece tu Casa.



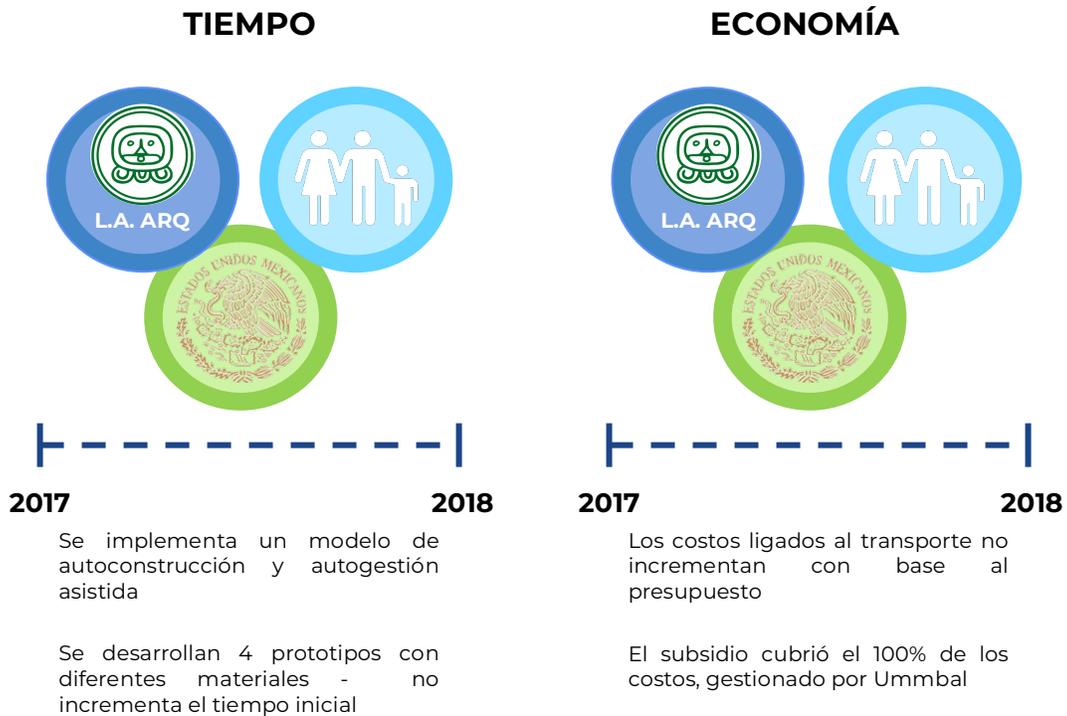
**Fuentes:** Elaboración propia.

**Figura 32.** Línea de acción proyecto en Michoacán Crece tu Casa.



**Fuente:** Elaboración propia.

**Figura 33.** Gestión proyecto en Michoacán Crece tu Casa.



**Fuente:** Elaboración propia.

**Puntos por resaltar:**

- Proporcionar a las comunidades no sólo la oportunidad de tener una vivienda digna, sino de aprender el proceso constructivo y el tratamiento del material (bambú) para que ellos mismos puedan después cultivarlo y tener un material de construcción prácticamente gratuito.
- El diseño modular es fácil y estratégico para la expansión de la vivienda, desde un módulo base que comienza de 48 m<sup>2</sup> y adicionarle secciones que incrementan el espacio hasta llegar a un hogar de 138 m<sup>2</sup> de esta forma la posibilidad de vivir en un espacio digno, estético y económico permite expandir en función de las necesidades y posibilidades que requiera la familia.
- Duda de la comunidad frente a la construcción de la vivienda en materiales tradicionales como el Bambú, sin embargo, ese estigma se transformó al

integrar a los beneficiados con la construcción de la casa y generar ligas de colaboración dentro de la comunidad, el participar en la construcción de una casa se aprende que es posible con lograr proyectos con los materiales que vienen de tu entorno y cómo estos pueden ayudarlos a crear un espacios dignos de convivencia familiar y que regrese el concepto de estética y funcionalidad al inconsciente colectivo.

- Se genera un sentido de pertenencia a la vivienda y al método constructivo.

### 2.4.5. Argentina, Provincia de Córdoba, La Pisanita.

**Nombre del proyecto:** Refugio en La Pisanita. Diseño: STC Arquitectos

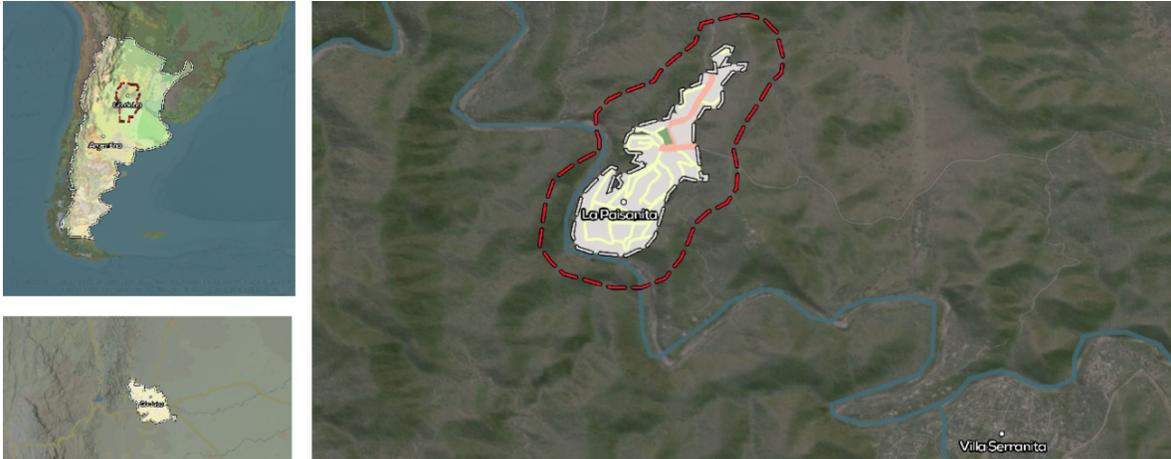
**Área construida:** 60 m<sup>2</sup>

**Sistema constructivo:** Estructura metálica con perfiles reciclados, cerramientos en láminas metálicas.

**Tiempo de construcción:** Menos de 12 meses, no hay información exacta.

**Costo inicial:** No hay información de costos.

**Figura 34.** Localización proyecto en La pisanita, Córdoba.



**Fuente:** Google Earth.

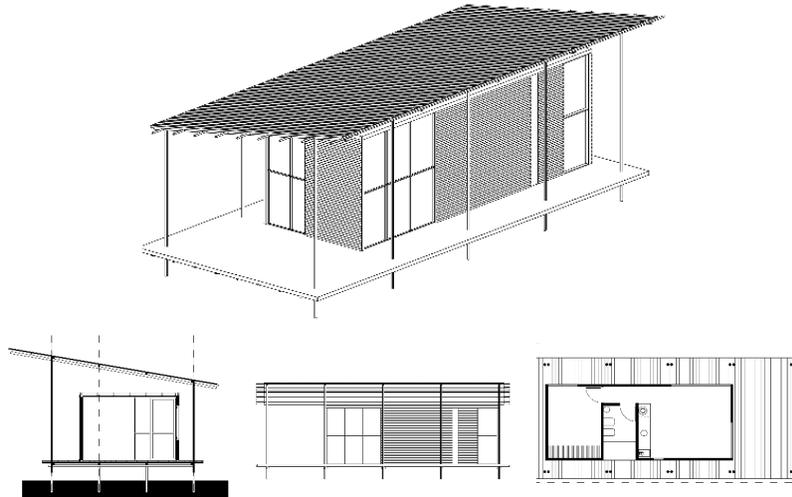
**Tipología:** El proyecto se define a partir de tres elementos:

- Techo metálico que genera una cubierta liviana que protege a modo de doble techo la vivienda, cubriendo circulaciones y galerías.

- Un prisma metálico con cierres móviles que resuelven el programa de una planta con una distribución con cocina-comedor, baño y dormitorio.
- Una plataforma de madera levantada, materializada con tablas machimbradas de eucalipto recuperadas, que se cepillaron para su reutilización.

Al estar en un terreno montañoso y las condiciones climáticas era importante tener anclada la estructura por medio de una cimentación por medio de zapatas puntuales en los puntos donde hay columnas (estas no están arriostradas entre sí). (STC Arquitectos, 2020).

**Figura 35.** Proyecto arquitectónico proyecto en La paisanita.



**Fuente:** Elaboración propia a partir de STC arquitectos, 2020.

**Materialidad:** Reciclaje y la recuperación de elementos constructivos, como los tubos petroleros o las chapas y maderas de demoliciones. Todos los revestimientos exteriores, tanto verticales como horizontales, se trabajaron con chapas metálicas sinusoidales recuperadas de una antigua caseta de campo, mientras que en el interior se instalaron placas de cemento y yeso.

**Línea de acción:**

- El propietario dispone del terreno y parte del material necesario para desarrollar el proyecto.

- STC Arquitectos plantea el proyecto en base a la disponibilidad de material y el espacio, teniendo en cuenta el concepto de sostenibilidad y segunda vida a materiales.
- STC Arquitectos consulta al gobierno argentino y a la comunidad de La Paisanita en busca de recomendaciones y alternativas para el diseño.
- La comunidad de La Paisanita aporta recursos materiales con base al diseño, algunos de los materiales tienen que ser comprados, al ser reciclados poseen un precio menor.
- Se realiza un tratamiento a los materiales para soportar las necesidades estructurales del proyecto.
- STC Arquitectos, en compañía del propietario, inicia el proceso constructivo, en modalidad de autoconstrucción.

**Actores:**

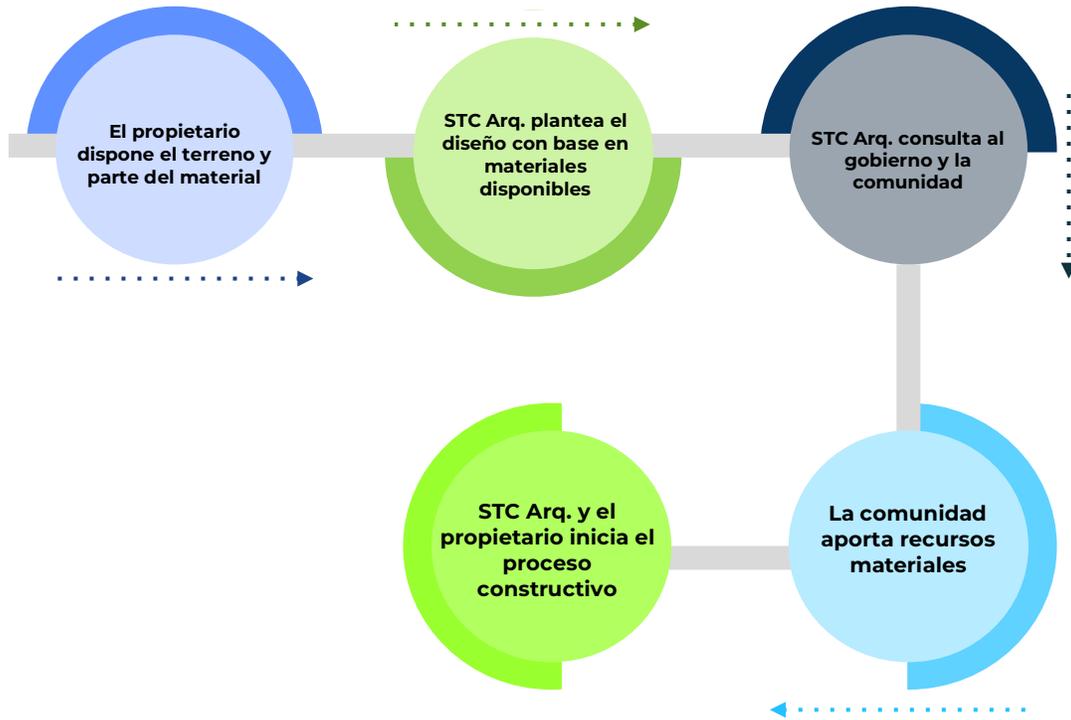
- Propietario.
- STC Arquitectos (Arquitecto Juan Salassa).
- Gobierno argentino SPVI
- Comunidad de La Paisanita

**Figura 36.** Actores del proyecto en La paisanita.



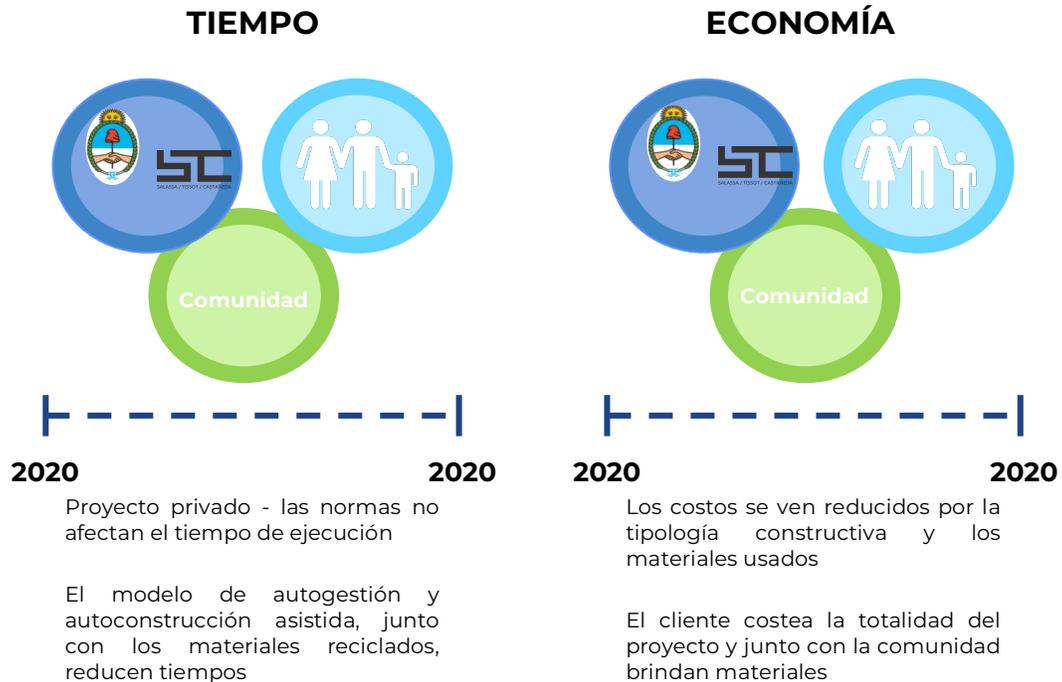
Fuente: Elaboración propia.

Figura 37. Línea de acción proyecto en La paisanita.



Fuente: Elaboración propia.

**Figura 38.** Gestión proyecto en La paisanita.



**Fuente:** Elaboración propia.

### Puntos por resaltar:

- Plantea un modelo arquitectónico a partir de materiales reciclados, reduciendo costos y complicaciones en transporte de material, generando conciencia en la comunidad y generando un antecedente para el desarrollo arquitectónico futuro en la ruralidad.
- Facilita el proceso de gestión, implementando estrategias como la autoconstrucción y autogestión, apoyado por el grupo de arquitectos que se integra en la construcción.

## 2.5. Conclusiones de reuniones con actores clave

En el marco del ejercicio de estructuración del capítulo 2 y con el ánimo de recibir de primera mano los retos, cuellos de botella y rutas de solución de parte de actores públicos y privados involucrados en la promoción, formulación de políticas, gestión, promoción y construcción de la vivienda rural, se realizaron unas reuniones preliminares con personas conocedoras e involucradas en este ecosistema.

Nos reunimos con Alejandro Florián consultor en asentamientos humanos y hábitat, ex director de Hábitat para la Humanidad Colombia, Fedevivienda y Center On Housing Rights And Evictions (COHRE), Guillermo Arcila Director de Desarrollo Social y Hernán Barrera Especialista en Infraestructura de la Federación de Cafeteros, Santiago Higuera y María Fernanda Cepeda de la Sub Dirección de Vivienda y Desarrollo Urbano del Departamento Nacional de Planeación, Edna Patricia Giraldo de la Dirección de Desarrollo Rural del Departamento Nacional de Planeación, con María Margarita Ruiz, ex Directora de Servivienda y Sergio Andrés Riveros, Coordinador de Ordenamiento de Asocolflores. También hemos sostenido varias reuniones con el equipo de Compensar, con Gloria Gutiérrez, Sebastián Bautista y Álvaro Moreno, las cuales han sido fundamentales para el desarrollo, orientación y complemento del proyecto.

A continuación, presentaremos un resumen de las reuniones realizadas y de las principales conclusiones con cada actor:

### **1. Alejandro Florián – Consultor:**

El entendimiento del desarrollo de vivienda rural debe ser entendido por medio de su escala. Es diferente el desarrollo de vivienda en zonas urbanas al desarrollo en zonas rurales, debido a su accesibilidad, la calidad de servicios públicos, la disponibilidad de materiales, entre otros retos. Por eso es necesario pensar en las condiciones de la ruralidad, y cómo atender la demanda de vivienda por medio de la disponibilidad de materiales y servicios locales, comprender las alternativas tanto constructivas y de diseño, como de acceso alternativo y tecnológico a los servicios públicos.

En Colombia se han presentado problemas a la hora de implementar modelos de vivienda rural, en cuanto a la gestión, modelo subsidiario y los roles de actores

implicados. Es necesario replantear el modelo legislativo y de gestión para el desarrollo de vivienda rural, así como, implementar alternativas normativas que logren optimizar el proceso de acceso al subsidio. Además, se deben definir creativamente alternativas de gestión que busquen reducir tiempo y costos de la vivienda, como modelos de autoconstrucción y autogestión.

## **2. Federación Nacional de Cafeteros - Guillermo Arcila y Hernán Barrera:**

El enfoque de la Federación de Cafeteros se basa en una política de equidad de género, integrándose en los proyectos de vivienda rural, en conjunto con una visión prospectiva en el desarrollo de las zonas cafeteras del país orientado a su economía, producción y cultura. El paradigma de la ruralidad en el país, debido a las complicaciones que se dan para adquirir estabilidad económica y las consecuencias derivadas de la violencia, genera que los jóvenes prefieren migrar hacia los centros urbanos. Otro gran reto que tenemos en estos territorios es la baja cobertura de las Cajas de Compensación en zonas rurales (al verlas como un aliado estratégico para la asignación de subsidios y otorgamiento de créditos) ya que la población rural es difícilmente empleada formalmente. Otras de las complicaciones que ha evidenciado la Federación para sus proyectos es la dispersión de los potenciales beneficiarios, la accesibilidad a las zonas rurales, principalmente dispersas y la cobertura de servicios públicos.

El enfoque de la Federación Nacional de Cafeteros está ligado a generar mayor apropiación y arraigo de la población rural hacia su territorio. Una de las estrategias de la Federación, en conjunto con Fundación Corona, es el concurso Pro Hábitat que se realiza anualmente, buscando alternativas arquitectónicas, de implantación y gestión de la vivienda rural dispersa en diferentes regiones del país, con el fin de generar un cambio en el modelo de vivienda rural, pero principalmente, brindando alternativas de habitabilidad a las familias cafeteras de Colombia.

## **3. Compensar - Gloria Gutiérrez, Sebastián Bautista y Álvaro Moreno:**

El equipo de Compensar hace un especial énfasis en las diferentes modalidades del subsidio de vivienda rural (mejoramiento y obra nueva), los requerimientos para acceder al mismo como el soporte de tenencia o propiedad del suelo, el arraigo y las capacidades económicas del beneficiario. También hacen un recuento detallado del proceso en sí de escogencia de los beneficiarios y los tiempos de adjudicación y desembolso por parte de la Caja de Compensación. Se discute este escenario como ejemplar para el ciclo de asignaciones y cómo se podría ampliar la cobertura de afiliados a la Caja, requisito sine qua non para que la Caja pueda intervenir y asignar un subsidio.

Es muy importante categorizar a la población rural por tipologías de familias para llevar un mejor proceso ya que no se pueden hacer procesos masivos en la ruralidad, como se hace en los asentamientos urbanos, por la limitada cobertura de la Caja, el estado normativo y de regulación de cada municipio, sus capacidades en cuanto al capital humano con el que cuentan los municipios para la asignación de subsidios y la demostración de arraigo de todos los posibles beneficiarios.

La disponibilidad económica actual para los programas de subsidios es de 70 salarios mínimos legales vigentes (SMMLV) para vivienda nueva y 22 SMMLV para mejoramiento de vivienda. Esto limita el alcance de ciertos proyectos, pero impulsa la búsqueda de nuevas alternativas en materiales y saberes locales y en nuevos procesos de gestión local, pero sin dejar la de lado la eficiencia por medio de arquetipos base modulares y con posibilidad de crecimiento.

#### **4. Subdirección de Vivienda y Desarrollo Urbano del Departamento Nacional de Planeación - Santiago Higuera y María Fernanda Cepeda:**

Los proyectos públicos de vivienda rural se han desarrollado por medio de subsidios en su mayoría como mecanismo de financiación. Algunos de los entes encargados de gestionar y asignar los subsidios habitacionales, han presentado un rezago en la concesión de aproximadamente 42 mil subsidios, generado por problemas en la estructura de titulación de tierras, cambio en las condiciones del potencial beneficiario, corrupción y las limitaciones de los actores locales que están involucrados. Uno de los municipios con mayor intervención dentro de Cundinamarca es La Palma, el cual posee diversos proyectos de vivienda rural aislada, los cuales no requieren de una licencia de construcción (caso contrario a los proyectos que se encuentran en un núcleo poblacional).

Dentro de las estrategias mencionadas para complementar el sistema de financiación, está un sistema combinado de subsidio y crédito, en donde los beneficiarios puedan intervenir de forma directa en el proceso de gestión y construcción del proyecto. El gran reto que enfrenta esta población son los altos índices de informalidad y bajo acceso al sistema financiero. La autogestión e involucramiento de la comunidad en la construcción del proyecto aliviana costos y el monto límite del subsidio puede ser utilizado más eficientemente.

Una estrategia complementaria es generar apropiación de la población a nuevas tipologías constructivas y materiales locales, atendiendo todos los requerimientos de la norma sismo resistente nacional, logrando una diversidad constructiva ligada al carácter de cada región del país, sin dejar de lado los requisitos estructurales. Como

se mencionó, se debe tener en cuenta la disponibilidad de materiales, mano de obra y recursos económicos para llevar a cabo esta intención.

### **5. Dirección de Desarrollo Rural Sostenible del Departamento Nacional de Planeación - Edna Patricia Giraldo:**

Se recalca el estado de la modalidad de subsidios, haciendo énfasis en el rezago de 40 mil subsidios aproximadamente, sumado a las dificultades presentadas que generan retrasos en el proceso de selección de beneficiarios y desembolso de recursos, derivadas de la gestión interrumpida de los recursos, los cambios en las normas ligadas a subsidio habitacional, el incremento de costos asociados a proyectos de vivienda, inconvenientes como fatalidades en las familias beneficiarias o cambio de domicilio.

La disponibilidad de los recursos, tanto materiales como humanos, delimitan la capacidad de acción de los organismos del estado, por lo que pensar en alternativas que reduzcan dichas limitaciones o permitan alivianar la carga son pertinentes, una de ellas es la posibilidad de autogestión y autoconstrucción por parte de las familias beneficiadas, de tal forma que puedan culminar el proceso de construcción de su vivienda sin estar atados a los tiempos que dictan los organismos estatales, esto reduce costos y tiempos en el proyecto.

Otra de las estrategias es el trabajo social para cambiar el paradigma que tienen las familias en cuanto al proceso, materiales y tipologías constructivas, ya que, en muchos de los casos, las comunidades tienen una preferencia por los materiales tradicionales, aunque tengan un costo mayor con respecto a los materiales alternativos, pero el trabajo que se ha llevado a cabo en los últimos años ha generado un cambio en la visión y aprobación por parte de la población rural.

### **6. María Margarita Ruiz, ex directora de Servivienda:**

Servivienda enfocó sus esfuerzos en la atención a la población rural del país, trabajando de la mano con diferentes actores, cumpliendo el rol de gerente u operador en los proyectos de vivienda rural, los cuales presentan dificultades en la ejecución, enfocándose en la gestión de los proyectos, cada caso tiene sus particularidades, por lo que la tipología propuesta debe ser enfocada en la gestión, el diseño arquitectónico responde al contexto geográfico y social.

Las áreas que presentan mayor complejidad dentro de un proyecto de vivienda son la financiación, los materiales y el transporte, teniendo en cuenta que algún cambio puede generar retrasos y por ende sobrecostos, perjudicando a uno o más actores

involucrados en el proyecto. La financiación va ligada a las capacidades de los actores, principalmente de los propietarios del terreno o beneficiarios del proyecto, sea por medio de un subsidio de vivienda o por un crédito, entendiendo que un proyecto al ser 100% subsidiado posee variedad de problemas e impedimentos que perjudican el desarrollo del proyecto; una alternativa es sectorizar y proporcionar los subsidios en conjunto con un modelo de financiación que puede ser por medio de crédito destinado a formales e informales, liberando así carga económica hacia las cajas de compensación y el estado.

Parte de la experiencia que se ha tenido, indica un proceso discontinuo en los proyectos de vivienda, como, por ejemplo, problemas con la gestión del estado en cuanto al proceso de selección de beneficiarios y su prioridad de atención, también con el manejo de la caja y como se usan y distribuyen los recursos. Por último, se hace un aporte hacia las alternativas de materiales, y fuentes de servicios, procurando reducir los gastos y reprocesos en la gestión de los proyectos de vivienda en el país.

#### **7. Sergio Andrés Riveros, Coordinador de Ordenamiento de Asocolflores:**

Asocolflores está presente en 21 municipios del departamento de Cundinamarca, donde se producen el 70% de las flores del país. El Aeropuerto El Dorado, el puerto seco más importante de carga en Latinoamérica, exporta flores a 100 países del mundo. El 80% de estas exportaciones son flores. Esta operación genera un total de 200.000 empleos 100% formales, los cuales corresponden al 30% de los empleos totales del agro colombiano. El 60% de los empleados del sector son mujeres cabeza de familia.

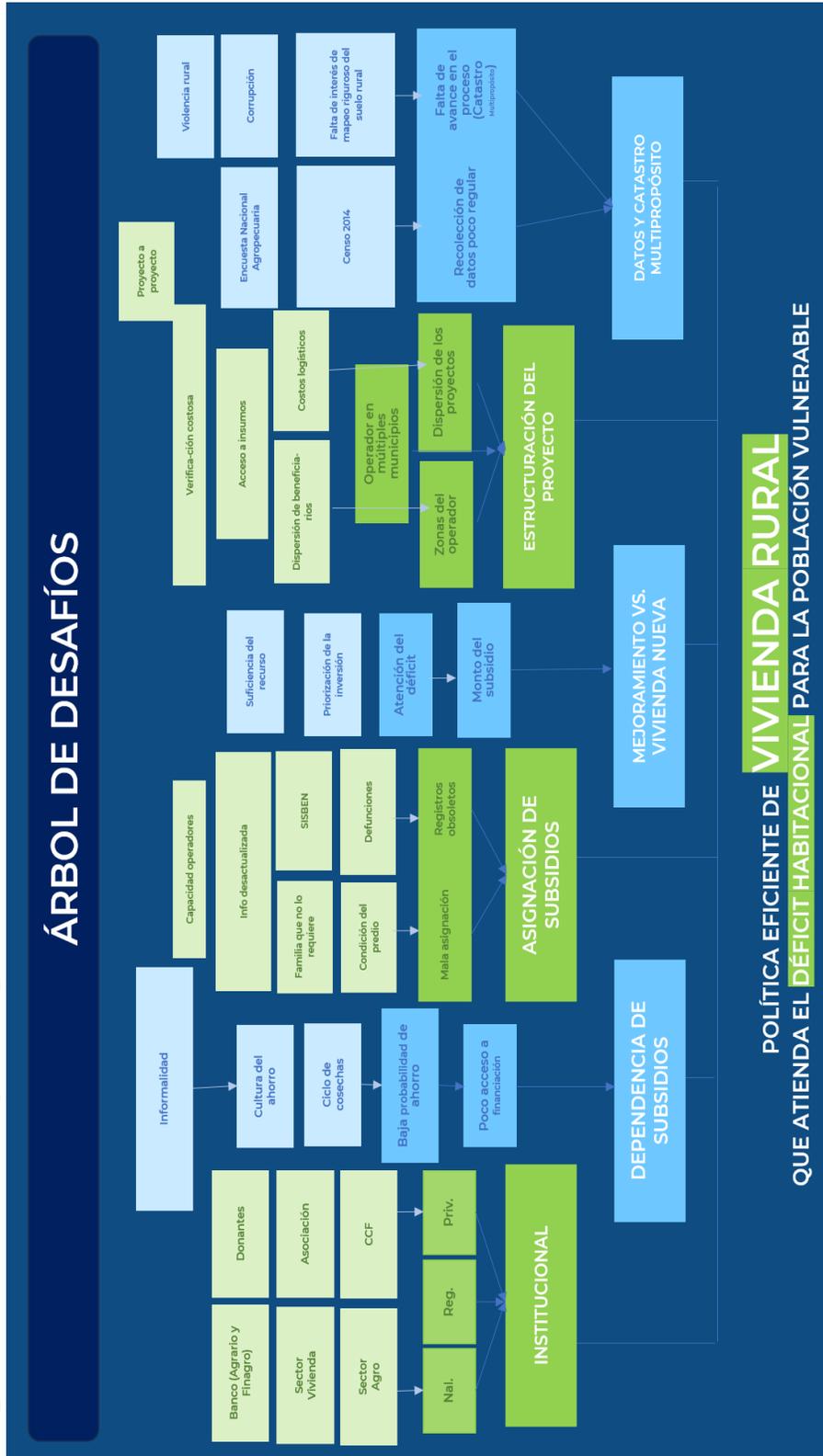
Asocolflores se perfila como un potencial aliado en el desarrollo del modelo de gestión rural, dada las relaciones laborales formales, constantes y prolongadas que tienen las empresas agremiadas con sus empleados. Todos cuentan con acceso a las Cajas de Compensación familiar, las cuales quisiéramos fortalecer como eslabones clave de la cadena de soluciones en el modelo de gestión de vivienda rural. Este vínculo les da actualmente beneficios a los trabajadores rurales del sector floricultor en cuanto a la formalización laboral y por ende acceso a crédito, mejores tasas de interés y una productividad constante.

## **2.6. Valoración de impactos y primeras conclusiones del ejercicio**

A partir de las actividades realizadas en el marco del capítulo 2 de esta consultoría, las consultas preliminares de políticas públicas, los análisis de referentes nacionales e internacionales, las reuniones iniciales con actores clave, levantamos una lista de seis (6) desafíos importantes para el modelo de gestión de la vivienda rural a ser desarrollado en los capítulos venideros. Estos desafíos tienen encadenados una serie de causas y efectos que deben abordarse como foco de solución para generar un modelo de vivienda rural eficiente y que les llegue a las personas adecuadas. El capítulo 2 de la consultoría es un primer esbozo de las alertas y posibles caminos de solución.

A continuación, presentamos el árbol de desafíos identificados preliminarmente que se irá nutriendo a lo largo de los próximos meses de los análisis normativos más detallados que realicemos, de las reuniones con nuevos actores y con los consultados en esta fase para ahondar en las discusiones previamente iniciadas.

Figura 39. Árbol de desafíos para una política eficiente de vivienda rural.



Fuente: Elaboración propia

Los principales desafíos generales levantados en esta fase inicial del ejercicio son:

### **1. Falta de una institucionalidad robusta.**

El modelo de gestión de vivienda rural requiere de diferentes instituciones gubernamentales (nacionales, regionales y locales) para cerrar el ciclo, principalmente, de la asignación de subsidios y la generación de políticas públicas. Adicionalmente, vemos un potencial importante en continuar vinculando diferentes actores privados en diferentes puntos de la cadena de valor de la vivienda rural.

### **2. Esquema dependiente de los subsidios.**

Dada la situación de informalidad de los potenciales beneficiarios, su acceso limitado a la financiación y baja capacidad de ahorro, las familias rurales dependen en un altísimo porcentaje del acceso a subsidios para poder mejorar sus condiciones de habitabilidad. Se deben explorar mecanismos de asociatividad, vinculación de actores nuevos, principalmente privados, a la ecuación para poder romper barreras de acceso a la financiación de proyectos actuales.

### **3. Asignación de los subsidios.**

Uno de los retos asociados a la institucionalidad es la falta de agilidad del sistema público para la asignación de los subsidios. Hay familias que no lo necesitan, predios que no pueden ser priorizados, cambio en las condiciones de los beneficiarios y en general, la información para la toma de decisiones no está debidamente actualizada.

### **4. ¿La población debe aplicar al subsidio de mejoramiento o de vivienda nueva?**

Esta pregunta está muy ligada a dos factores; el valor del monto del subsidio al que puede acceder la familia y qué tanto va a impactar la solución de vivienda en la superación de los déficits cualitativos y cuantitativos. Todo esto ligado a si los recursos son suficientes, en qué se debe priorizar al tener que escoger en qué se invierte y, por ende, si la inversión estatal está atendiendo su objetivo principal para superar la pobreza multidimensional.

## **5. Estructuración de proyectos dispersos y con logística compleja.**

La estructuración de proyectos dispersos, propios de la ruralidad, le imprime un reto enorme en términos de recursos, logística, acceso a insumos, eficiencia en las obras y capacidad de optimización de costos. Esto, sumado a la tercerización de los operadores y que no se asignan necesariamente con una lógica de zona, redundante en que los proyectos se pueden tornar a pérdida para los operadores, que cuentan generalmente con sobrecostos y que queden en manos de unos pocos que tradicionalmente han hecho este tipo de proyectos.

## **6. Fiabilidad en los datos de las familias beneficiarias y el catastro multipropósito inexistente.**

Hoy en día existe un solo Censo Nacional Agropecuario realizado en 2014 y surgió hace unos años de una manera un poco más recurrente la Encuesta Nacional Agropecuaria que busca tomar datos del Sector de manera más regular. Tres Gobiernos Nacionales han puesto dentro de sus prioridades realizar el Catastro Multipropósito Rural, y desde la firma del Acuerdo de Paz se ha vuelto aún más apremiante el esclarecimiento de las condiciones de la ruralidad en Colombia. Aún falta aunar muchos esfuerzos para poder culminar el ejercicio que se vuelve base para saber qué tipologías de vivienda se deben plantear, cómo se pueden vincular aspectos en torno a la vocación productiva de las familias entre otros.

### **2.6.1 Matriz multicriterio**

La matriz multicriterio presentada a continuación busca consolidar una serie de variables a analizar en detalle en los próximos entregables de la consultoría, con el fin de ir estructurando el modelo de gestión de la vivienda rural.

**Tabla 3.** Matriz multicriterio.

Criterios		Factores				
<b>Localización</b>	Cabecera municipal	Núcleo veredal	Rural disperso	Cercanía	Río	
					Lago	
<b>Situación geográfica y clima</b>	Clima frío	Clima templado	Clima cálido	Riesgos no mitigables	Factibilidad de llevarse a cabo	
	Plano	Pendiente	Muy pendiente			
<b>Norma y propiedad</b>	Usos del suelo			Formalización de la propiedad		
	Protección	Agrológico	Vivienda campestre	Propietario	Poseedor	No cumple
<b>Financiación</b>	Subsidio de vivienda nueva	Subsidio de mejoramiento	Esquemas de asociatividad	Acceso a crédito	Otro	Ninguno
Tipos de familia	Pareja nuclear	Pareja con uno, dos, tres o cuatro hijos	Pareja con hijos y otros familiares	Dos parejas con hijos	Núcleo con algún miembro con discapacidad	Mujer cabeza de familia

**Fuente:** elaboración propia.

# Capítulo 3.

## Mapeo de actores

Consiste en la realización de un mapeo de las instituciones públicas, privadas o de la sociedad civil que cumplan algún rol en el proceso de formulación, gestión, diseño, construcción o financiación de proyectos de vivienda rural. En este entregable se realizó un análisis de la normativa vigente y de reglamentación que haya sido emitida en el pasado pero que haya trazado una ruta importante en las diferentes funciones o roles que los diferentes tipos de organizaciones cumplen hoy en día. Se hace un recuerdo de Actores o entidades, las áreas o dependencias dentro de dichas organizaciones, su naturaleza, la norma que le dio sus funciones (Decreto o Ley con sus respectivos artículos) y su función.

### 3.1. Actores para la formulación

Los actores para la formulación de la política para los subsidios de vivienda rural son los siguientes:

#### 3.1.1. Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (MADR)

La Dirección de Desarrollo Rural del MADR, de naturaleza público nacional, tiene la función es la formulación y dirección de la ejecución de política VISR. Encargada, según la Ley 1537 de 2012, de las tareas de focalización, legalización y entrega de los subsidios de VISR a las familias beneficiarias. Para las vigencias 2018 y 2019 la Entidad Otorgante fue el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, la cual es actualmente FonVivienda.

#### 3.1.2. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT)

En virtud de lo establecido en el artículo 255 de la Ley 1955 de 2019 contentiva del Plan Nacional de Desarrollo: "Pacto por Colombia Pacto por Equidad", a partir del 1 de enero de 2020, los procesos de otorgamiento y ejecución del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social y Prioritario Rural queda en competencia del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

La Dirección de Vivienda Rural del MVCT es una institución de carácter público nacional que tiene la función de la formulación, seguimiento y evaluación de política de VISR desde el 2019. Además, según la Ley 1955 de 201, en su artículo 255, sus capacidades son el diseño, la implementación y la actualización de las estrategias dentro del Plan Nacional de Vivienda de Interés Social Rural como la focalización para la asignación de SFVISR así como la parametrización de la vivienda dentro de los proyectos VISR.

## **3.2. Actores para la supervisión**

Los actores que están encargados de supervisar la política para los subsidios de vivienda rural son los siguientes:

### **3.2.1. Consejo Superior de Vivienda**

Dentro del marco público nacional, el Consejo Superior de vivienda tiene una serie de dependencias encargadas de la política de Vivienda Rural, las cuales son: el Ministro de Desarrollo Económico, el Ministro de Hacienda y Crédito Público, el Director del DNP, el Superintendente Bancario, el Superintendente de Valores, el Superintendente de Sociedades, el Superintendente de Subsidio Familiar, el Representante de Organizaciones Populares de Vivienda, el Representante de Constructores, el Representante de Establecimientos de Crédito, el Representante de Trabajadores, el Representante de Cajas de Compensación Familiar y el Representante del sector inmobiliario. Estos tienen la función de supervisar y asesorar al Gobierno Nacional en la formulación, ejecución y evaluación de la política VISR (Ley 3 de 1991 Art. 3, Ley 546 de 1999 Art. 6 y Decreto 418 del 2000).

### **3.2.2. Comité Intersectorial de Vivienda de Interés Social Rural**

Los despachos encargados desde su naturaleza pública nacional son: el Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural, el Ministro de Desarrollo Económico, el Ministro de Salud, e, Ministro de Transporte, el Director de Desarrollo Agrario del DNP, el Presidente de Finagro, el Presidente del Banco Agrario y demás invitados según se disponga. Ellos tienen en su función la supervisión, coordinación y seguimiento de la política VISR desde el apoyo al Consejo Superior de Vivienda hasta la evaluación periódica de los resultados obtenidos en el desarrollo de los programas de ejecución y la priorización de programas para la distribución de recursos (Decreto 1133 del 2000 Art. 13 y 14, Decreto 1042 de 2003 Art. 37 y 38 y Decreto 1160 de 2010 Art. 25).

### 3.2.3. Superintendencia del Subsidio Familiar - SuperSubsidio.

Como entidad pública nacional adscrita al Ministerio del Trabajo, se encarga de ejercer la supervisión, inspección, el control y la vigilancia sobre las cajas de compensación familiar, otras entidades recaudadoras y pagadoras del subsidio familiar y las entidades que constituyan o administren las entidades sometidas a su vigilancia, siempre que comprometan fondos del subsidio familiar (Ley 21 de 1982).

## 3.3. Actores para la financiación

Los actores que financian la política para los subsidios de vivienda rural son:

### 3.3.1. Banco Agrario

La Gerencia de Vivienda Rural del Banco Agrario tiene la función público nacional de administrar recursos nacionales destinados al SFVISR, asistir técnicamente a entidades oferentes para la formulación de proyectos VISR, evaluar las postulaciones de hogares y proyectos de las entidades oferentes, y hacer el desembolso y seguimiento de recursos del SFVISR y la intervención o ejecución de los proyectos directa o indirectamente (Ley 3 de 1991 Art. 2, Decreto 2419 de 1999, Decreto 1042 de 2003 y Ley 2079 de 2021 Art. 47). Para las vigencias 2000 a 2017 la Entidad Otorgante de los subsidios de vivienda de interés social rural fue el Banco Agrario de Colombia-BAC, la cual es actualmente FonVivienda.

### 3.3.2. Findeter

Hace parte de la financiación y desarrollo para los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario, la administración de los recursos del subsidio, la priorización de recursos para infraestructura social y de servicios públicos domiciliarios en proyectos de vivienda así como la garantía de la nación para la financiación de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. Estas funciones las hace desde su carácter público nacional.

### 3.3.3. Finagro

Hace parte de la financiación y desarrollo para los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario desde lo público nacional, además de la administración de los recursos del subsidio, la priorización de recursos para infraestructura social y de servicios públicos domiciliarios en proyectos de vivienda, y la garantía de la nación para la financiación de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario.

## 3.4. Actores para la información

Los actores que recogen la información para poder focalizar a la población beneficiaria de los subsidios de vivienda rural son:

### 3.4.1. Departamento Nacional de Planeación (DNP)

Desde la Dirección de Desarrollo Rural Sostenible proporciona información para la aplicación de la metodología de focalización en su fase territorial para la asignación de SFVISR a partir del cálculo del Índice de Focalización de Vivienda Rural (IFVR) y la subregionalización funcional del territorio nacional identificando municipios vulnerables en materia de vivienda. Es de carácter público.

### 3.4.2. Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)

Así como el DNP, el IGAC, que es un instituto de carácter público, proporciona información a través de sus bases de datos para poder hacer una focalización territorial en cuanto a accesibilidad al territorio por capas geográficas de vías, ríos navegables, límites municipales y pendiente de los terrenos. Además, información acerca de la vocación del suelo por medio de capas geográficas agrícolas y forestales.

### 3.4.3. Departamento Administrativo Nacional Estadística (DANE)

El DANE, desde su carácter público, proporciona información y actualización de los datos para la aplicación de la focalización en su fase poblacional para la asignación de SFVISR a partir de la identificación de potenciales hogares en municipios seleccionados.

### 3.4.4. Unidad para Atención y Reparación Integral a las Víctimas (UARIV)

Es un actor importante para la convocatoria especial, el cual brinda información de la cantidad de hogares víctimas del conflicto armado con registro de víctimas, sin vivienda y en zona rural. Es de carácter público.

### 3.4.5. Agencia Nacional de Tierras (ANT)

Brinda información acerca de la formalización de la tierra en Colombia desde su naturaleza pública.

### 3.4.6. Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA)

Proporciona información a la población beneficiada acerca de la construcción de viviendas brindándole conocimiento acerca del mejoramiento de las viviendas rurales, bajo una lógica de flexibilidad y progresividad de la vivienda. Es de naturaleza pública.

## 3.5. Actores para el proceso de asignación.

Los actores que asignan los subsidios a las familias son:

### 3.5.1. Entidad Otorgante

Es encargada de comunicar a la Entidad Oferente para convocatoria abierta a los hogares (convocatoria ordinaria) y a las Entidades Promotoras para el envío de los listados de hogares a postular (convocatoria especial). Las fechas las define la Entidad Otorgante.

- **Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda:** Se establece que la Entidad Otorgante es el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda para los recursos del presupuesto General de la Nación. Sin embargo, para las vigencias 2000 a 2017 la Entidad Otorgante de los subsidios de vivienda de interés social rural fue el Banco Agrario de Colombia- BAC, y para las vigencias 2018 y 2019 fue el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

- **Cajas de Compensación Familiar:** Para contribuciones parafiscales, la entidad otorgante establecida son las Cajas de Compensación Familiar según el Decreto 1247 de 2022.

### 3.5.2. Entidad Oferente

Se encuentran encargadas de presentar a la entidad otorgante los postulantes al SFVISR a través de proyectos, aportar las contrapartidas ofrecidas para la ejecución del proyecto y realizar la formulación del mismo. Además, se encargan de certificar la entrega efectiva de la solución de vivienda al hogar beneficiario, gestionar la participación de los hogares seleccionados dentro del proyecto, verificar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de la solución de vivienda entregada al hogar beneficiario y responder por los perjuicios y asumir las sanciones por el incumplimiento de las condiciones de asignación del SFVISR. Deben tener Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP), que respalde el aporte ofrecido en dinero o en especie para el transporte de materiales al sitio de construcción de cada solución de vivienda (Resolución 00428 de 2022: Modificación al Reglamento operativo del programa de Vivienda de Interés Social Rural, banco agrario de Colombia, 2019). Para la política de vivienda rural podrán ser oferentes:

- **Entidades Territoriales:** los cuales pueden incluir el Departamento de Planeación de Gobiernos Departamentales, las Secretarías de Planeación de los Gobiernos Municipales y la Secretaría Distrital de Hábitat del Gobierno Distrital (Decreto 1042 de 2003 Art. 14).
- **Resguardos indígenas:** los cuales deben ser resguardos legalmente constituidos de acuerdo a lo dispuesto por la Agencia Nacional de Tierras (ANT), con su respectivo título de propiedad comunitaria y que se rige como organización de acuerdo a sus tradiciones (Ley 1755 de 2015).
- **Consejos Comunitarios:** los cuales deben estar legalmente reconocidos de acuerdo a la administración de propiedad colectiva de tierras adjudicables.
- **Comunidades negras:** familias de ascendencia afrocolombiana cuya identidad es reflejo de su historia, tradiciones y costumbres y las distinguen de otros grupos étnicos. (Ley 70 de 1993 Art. 2).

- **Comunidades afrocolombianas:** familias cuya descendencia histórica, étnica y cultural es africana.
- **Comunidades Raizales:** población nativa de las Islas de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, usualmente con lengua creole y tradiciones religiosas asociadas a la iglesia bautista.
- **Comunidades Palenqueras:** familias descendientes de esclavizados que se refugiaron en palenques para adquirir libertad.
- **Entidades gremiales del sector agropecuario:** estas entidades serán oferentes sólo para el caso de los subsidios de los programas de Desarrollo Rural. Algunas de ellas son:
  - Federación Colombiana de Cafeteros
  - Asocolflores
- **Organizaciones Populares de Vivienda (OPV):** organizaciones público privadas que tengan por objeto el desarrollo de programas de vivienda de interés social.
- **Organizaciones No Gubernamentales (ONG):** organizaciones privadas cuyo objeto social incluya la promoción y desarrollo de VIS. Algunas de estas son:
  - Habitat for Humanity Colombia
  - Fundación Tierra Viva
  - Techo Colombia
  - Fundación Corona
  - Fundación Berta Martínez (AFE)
  - Fundación Grupo Bios (AFE)
- **Otras personas jurídicas:** en donde obligatoriamente deben incluir en su objeto social la promoción y desarrollo de viviendas de interés social.
- **Cajas de Compensación Familiar:** de acuerdo a su propia normatividad. Algunas de estas son:
  - Compensar
  - Comfama

### 3.5.3. Entidad Promotora

Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas (URT): para víctimas la Entidad Promotora es la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas URT, la cual es encargada de la convocatoria especial para esta población en específico, de acuerdo a lo dispuesto por Despachos Judiciales Especializados en Restitución de Tierras. La URT es encargada de preseleccionar a los beneficiarios.

Agencia para la Reincorporación y Normalización (ARN): para personas en ruta de reincorporación es la Agencia para la Reincorporación y Normalización, la cual está encargada de la convocatoria de los subsidios y preselección de beneficiarios para establecer la ruta con la entidad Otorgante.

### 3.5.4. Entidad Operadora o gerencia integral

Es una entidad contratada por la Entidad Otorgante. cuyas funciones son elaborar los diagnósticos técnicos correspondientes y estructurar el proyecto de vivienda; administrar los recursos efectivamente a los beneficiarios (incluyendo el pago a contratistas de obra, ejecutor de obra, interventoría y trabajo social y ambiental); y presentar mensualmente al BAC informes (sobre ejecución técnica y financiera y resultados alcanzados). Esta entidad además subcontrata a la Entidad Ejecutora, la interventoría y el trabajo social y ambiental a través de contratos de prestación de servicios o convenios interadministrativos. No puede tener a la vez el carácter de Entidad oferente, de Entidad ejecutora o interventora o realizar directamente el Trabajo Social dado que esta entidad contrata a las ejecutoras, interventoras y de trabajo social (Decreto 1071 de 2015). Pueden ser:

- **Personas jurídicas:** aquellas personas jurídicas sin ánimo de lucro conforme a lo establecido en el marco legal civil, con objeto social en una misma actividad (agrícola, pecuaria, forestal, piscícola o acuícola), o cuyo objeto social permita la administración de recursos de recursos públicos en cualquiera de sus modalidades.
- **Cajas de Compensación Familiar:** de acuerdo a su propia normativa.
- **Entidades públicas:** que estén vinculadas de alguna forma al desarrollo territorial o de desarrollo rural.

- **Uniones Temporales o Consorcios:** donde cada uno de sus miembros deberá cumplir con las exigencias de ser una persona jurídica sin ánimo de lucro debidamente constituida y con la antigüedad de constitución requerida.

### 3.5.4. Entidad Ejecutora

Entidad encargada de ejecutar obras de acuerdo con las condiciones técnicas, financieras y operativas determinadas por la Entidad Otorgante.

**Persona jurídica:** contratada por la Entidad Operadora. Debe:

- Contar con la experiencia, idoneidad y habilitación legal, enfocados a la mejor satisfacción de los intereses de los beneficiarios y del proyecto.
- Ser informado por la Entidad Operadora al Banco Agrario los nombres e identificación de las personas jurídicas para verificar la existencia o no de antecedentes que eventualmente impidan su contratación.
- Cumplir con las condiciones mínimas que se establezcan en cada uno de los contratos celebrados entre el Banco Agrario y la Entidad Operadora, sin perjuicio de su autonomía contractual para tal efecto.
- Constituir garantía a favor de la Entidad Operadora y que ampare los recursos entregados por la misma, así como el cumplimiento de la labor a ejecutar, la estabilidad de la misma y los demás amparos estipulados en el contrato de la Entidad Operadora.

### 3.5.5. Interventoría

Según el artículo 2.2.1.5.6.1 del Decreto 1071 de 2015, su función es asesorar y verificar la correcta ejecución en aspectos técnicos, administrativos, económicos y financieros. El costo de la interventoría usualmente es de hasta un diez por ciento (10%) del valor del subsidio y es determinado en la estructura financiera del proyecto, la cual está a cargo de la entidad operadora que la contrata.

- **Persona natural o jurídica profesional de ingeniería civil o arquitectura:** que cumpla con los aspectos técnicos, económicos, financieros y administrativos aprobados por la Entidad Otorgante, y contratado por la Entidad Operadora

### 3.5.6. Trabajo Social y ambiental

Los proyectos de VIS rural deben siempre contar con un encargado en trabajo social y ambiental. El costo del trabajo social que demande la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social Rural deberá ser aplicado hasta en el tres por ciento (3%) con cargo al subsidio efectivamente asignado a cada proyecto. En todo caso, el costo de trabajo social para un proyecto de Vivienda de Interés Social Rural, sin que pueda sobrepasar el tope antes fijado, se determinará de acuerdo con la estructura financiera del proyecto.

- **Persona natural o jurídica profesional en trabajo social, psicología o sociología:** contratado por la Entidad Operadora, el cual está a cargo de persona natural o jurídica quien en todo caso deberá garantizar que se ejecute a través de un profesional de perfil social (Trabajador Social, Psicólogo y/o Sociólogo). Además, debe demostrar idoneidad, seriedad, experiencia y acreditación en el ramo.

# Capítulo 4.

## Mapeo de instrumentos

A partir de los documentos técnicos de la Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) se logra una matriz de instrumentos dividida en a) las fuentes de financiación y la gestión de recursos, b) la focalización de beneficiarios de los programas y proyectos, c) los lineamientos de parametrización arquitectónica para las modalidades de construcción y de mejoramiento de vivienda, y por último d) la presentación técnica de los contenidos mínimos del proyecto.

### 4.1. Instrumentos de financiación

#### 4.1.1. Fuentes de financiación

La descripción de las fuentes de financiación con el presupuesto aproximado fue adquirida del documento técnico del Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Social Rural - PNVISR, capítulo 7, el cual describe las proyecciones de los recursos.

**Tabla 4.** Financiación de proyectos de Vivienda de Interés Social Rural.

FINANCIACIÓN						
TIPO DE FINANCIACIÓN	RECURSOS DE FINANCIACIÓN	ENTIDAD ENCARGADA	INSTRUMENTOS	LEGALIZACIÓN (implementación, monitoreo, seguimiento y evaluación)	ENTIDAD OTORGANTE	NORMA
Por recursos del Presupuesto General de la Nación	Recursos del Marco Fiscal de Mediano Plazo	Fondo Nacional de Vivienda	Contrato de Fiducia Mercantil y constitución de un patrimonio autónomo	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio	Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda	Decreto No. 1341 de 2020
	Marco de Gasto de Mediano Plazo					
Esfuerzo fiscal adicional	Entes territoriales					Res. 0536 de

	Sistema General de Regalías - SGR					2020
	Organismos multilaterales					Res. 0410 de 2021
	Inversión privada					
Por contribuciones parafiscales	Cajas de Compensación Familiar					Decreto No. 1341 de 2020

**Fuente:** Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Social Rural - PNVISR, 2020.

## 4.1.2. Gestión de recursos

Se establece una matriz de gestión de los recursos, la cual se describe a continuación.

**Tabla 5.** Gestión de recursos.

COMPONENTE	NORMATIVA	ACTORES	DESCRIPCIÓN
Apropiación de recursos	Decreto 1077 de 2015	Fonvivienda	Se determina que se debe disponer el 20% de los recursos del Presupuesto General de la Nación para el subsidio VIS en atención a demanda rural.
Distribución de recursos	Decreto 1160 de 2010	MADR	Se distribuye entre bolsas: 60% para la Bolsa Departamental y el 40% para las Bolsas Nacional y para atención a población rural víctima
	Decreto 900 de 2012	MVCT	
Distribución Bolsa Departamental	Decreto 1042 de 2003	Gobierno	Naturaleza descentralizada. La Bolsa Departamental (ordinaria) busca ampliar oportunidades económicas y acceso a servicios básicos de la población rural.
	Decreto 973 de 2005	Departamental	
Distribución Bolsa Nacional	Decreto 1934 de 2015	MVCT por recomendación de Comisión Intersectorial	Naturaleza centralizada. Para Programas de Desarrollo Rural y Programas Estratégicos de Atención Integral.
Distribución Bolsa para	Decreto 1160 de 2010	ADR	Naturaleza centralizada. Para atención a hogares vinculados dentro de programas estratégicos para la

víctimas	Resolución 428 2022	ANT	población rural víctima del conflicto armado interno de acuerdo a los términos y condiciones de la Ley 1448 de 2011.
----------	------------------------	-----	--

**Fuente:** Decretos en la matriz.

### 4.1.3. Valor y cuantía de los subsidios

De acuerdo a la Resolución 00428 de 2022, que toma en consideración el Decreto 1071 de 2015, el valor de los subsidios depende de la modalidad, en donde para vivienda nueva el subsidio incluyendo el transporte es de máximo 70 SMMLV dependiendo de la infraestructura de la zona para el transporte de materiales. Según el Decreto 1247 de 2022, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio adoptará la metodología para la definición de las zonas de difícil acceso, y podrá establecer la asignación de los recursos que se requieran para incrementar el rubro de transporte de materiales a zonas rurales dispersas que cuenten con dicha condición.

**Tabla 6.** Salarios Mínimos Mensuales Vigentes otorgados dependiendo de la modalidad.

Modalidad	Convocatoria ordinaria		Convocatoria especial y de Programas	Convocatoria CCF	
	Con transporte	Sin transporte	Con transporte	Con transporte	Sin transporte
Vivienda nueva	No mayor a 70 SMMLV	55 SMMLV	No mayor a 60 SMMLV	No mayor a 81 SMMLV	70 SMMLV
Mejoramiento	No mayor a 22 SMMLV	16 SMMLV	No mayor a 22 SMMLV	No mayor a 28 SMMLV	22 SMMLV

**Fuentes:** Resolución 00428 de 2022, capítulo 3.2. y 3.3. Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.1.10.1.2.2.2. y 2.1.10.1.2.2.3.

- **Para Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social y Prioritario Rural.**

La cuantía financiable del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social y Prioritario Rural al momento de su adjudicación es del 100% del valor de la solución de vivienda. La cuantía del subsidio no incluye el costo de transporte de materiales de la solución de vivienda, el cual será asumido por la Entidad Oferente. El subsidio es de hasta 55 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes para vivienda nueva, sin incluir el transporte, y hasta 70 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes incluyendo el transporte. Para la modalidad de mejoramiento es de hasta 16 SMMLV sin transporte y 22 SMMLV incluyendo transporte (Resolución 428 de 2022, capítulo 3.3.)

- **Para los Programas de Desarrollo Rural.**

Para los casos de Programas de Desarrollo Rural por la Comisión Intersectorial de Vivienda de Interés Social Rural, el porcentaje financiable con recursos del MADR es hasta el 70% del valor del subsidio, y el restante es aportado en dinero por la Entidad Oferente. Además, el subsidio incluye el costo de transporte y su valor es igual que el de población víctima (Resolución 428 de 2022, capítulo 3.3.).

- **Para postulación especial de víctimas.**

Para la convocatoria especial de población víctima el subsidio siempre tiene en cuenta el costo de transporte, y es un total de hasta 60 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes para vivienda nueva, y hasta 22 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes para mejoramiento de vivienda (Resolución 00428 de 2022, capítulo 3.2.).

- **Para subsidios otorgados por Cajas de Compensación Familiar.**

En el caso de los Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social Rural otorgados por las Cajas de Compensación Familiar, la cuantía financiable podrá representar hasta el noventa por ciento (90%) del valor de la solución de vivienda. El diez por ciento (10%) restante es aportado por el beneficiario. El subsidio es de hasta 70 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes para vivienda nueva sin incluir transporte, y 81 SMMLV incluyendolo. Para los Departamentos de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Amazonas, Chocó, Putumayo, Vichada, Vaupés y Guainía el subsidio de vivienda nueva es de hasta 100 SMMLV sin transporte, y hasta 121,5 SMMLV con transporte. Para la modalidad de mejoramiento es de hasta 22 SMMLV sin transporte y 28 SMMLV incluyendo transporte. (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.1.10.1.2.2.2. y 2.1.10.1.2.2.3.).

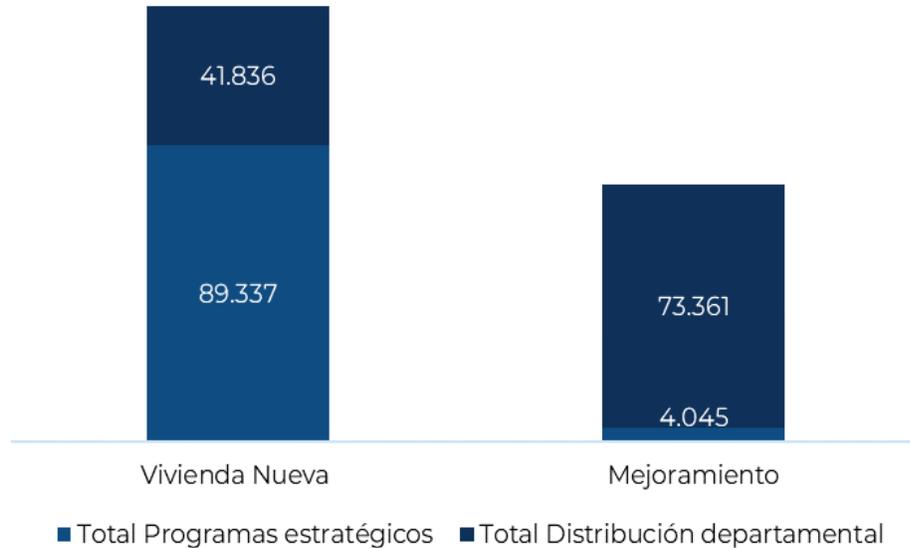
#### 4.1.4. Distribución de subsidios

Los subsidios se distribuyen por modalidad y departamento.

- **Por modalidad:**

Se observa que dependiendo del concepto de inversión, predomina la distribución de los subsidios por modalidad. Para los programas estratégicos, los cuales funcionan por medio de Entidades Promotoras, existen más subsidios para vivienda nueva (95,6%), mientras que para la distribución departamental, es decir, la convocatoria ordinaria, existen más subsidios para la modalidad de mejoramiento de vivienda (63,6%) (Descripción de la inversión y montos del Programa VISR, 2018-2019).

**Figura 40.** Promedio Índice de Focalización de Vivienda Rural Cuantitativo en millones de pesos, ranking por departamentos.

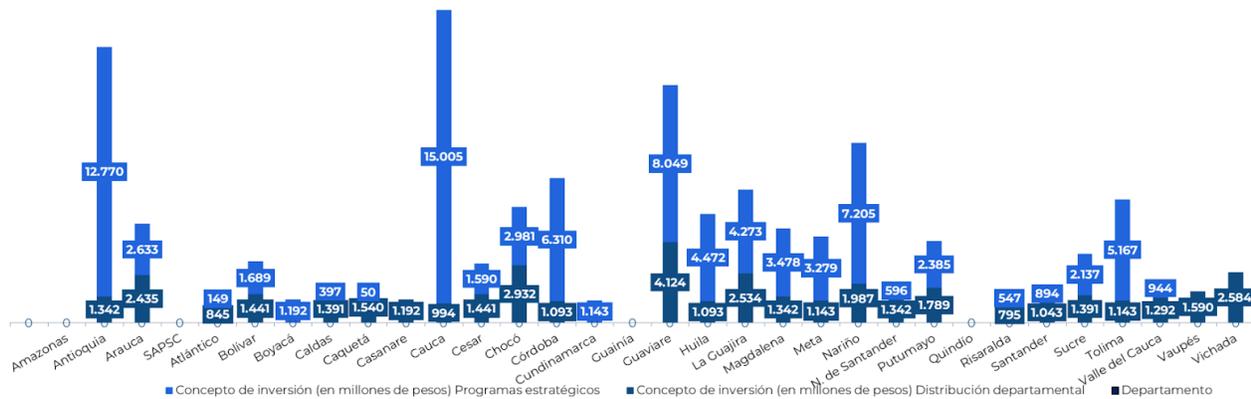


**Fuente:** Descripción de la inversión y montos del Programa VISR, 2018-2019.

- **Por departamento:**

En cuanto a la distribución de los subsidios por departamento, los departamentos con mayor monto de subsidios para la modalidad de vivienda nueva para Programas estratégicos fueron Cauca (15.005 millones de pesos), Antioquia (12.770 millones de pesos), Guaviare (8.049 millones de pesos) y Nariño (7.205 millones de pesos), mientras que los departamentos de Amazonas; San Andrés, Providencia y Santa Catalina; Casanare; Guainía; Quindío; Vaupés y Vichada no tuvieron ningún monto de subsidio. Asimismo en vivienda nueva para la distribución departamental los departamentos que tuvieron mayores subsidios fueron Guaviare (4.124 millones de pesos), Chocó (2.932 millones de pesos), y Vichada (2.584 millones de pesos), mientras que los departamentos que no obtuvieron ningún monto en esta modalidad de subsidios fueron Amazonas; San Andrés, Providencia y Santa Catalina; Boyacá; Cundinamarca; Guainía y Quindío.

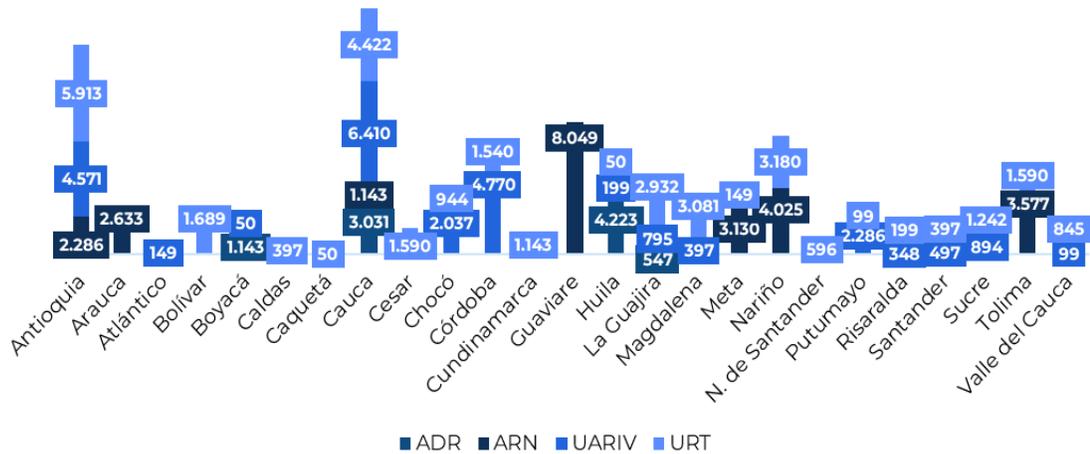
**Figura 41.** Subsidios para vivienda nueva por departamento en millones de pesos.



**Fuente:** Descripción de la inversión y montos del Programa VISR, 2018-2019.

Segregando los datos del monto de subsidio para el concepto de inversión de los Programas estratégicos, se logra entender la Entidad promotora que tiene un mayor papel para la modalidad de vivienda nueva. Así, la Entidad con mayor monto en subsidios fue la URT (32.048 millones de pesos) distribuido en los departamentos de Antioquia, Arauca, Atlántico, Bolívar, Boyacá, Caldas, Caquetá, Cauca, Cesar, Chocó, Córdoba, Cundinamarca, Guaviare, Huila, La Guajira, Magdalena, Meta, Nariño, N. de Santander, Putumayo, Risaralda, Santander, Sucre, Tolima y Valle del Cauca. Luego se sigue la ARN (32.048 millones de pesos) distribuido en los departamentos de Antioquia, Arauca, Atlántico, Bolívar, Boyacá, Caldas, Caquetá, Cauca, Cesar, Chocó, Córdoba, Cundinamarca, Guaviare, Huila, La Guajira, Magdalena, Meta, Nariño, N. de Santander, Putumayo, Risaralda, Santander, Sucre y Tolima. Después sigue la UARIV (23.502 millones de pesos) distribuido en Antioquia, Arauca, Atlántico, Bolívar, Boyacá, Caldas, Caquetá, Cauca, Cesar, Chocó, Córdoba, Cundinamarca, Guaviare, Huila, La Guajira, Magdalena, Meta, Nariño, N. de Santander, Putumayo, Risaralda, Santander, Sucre, Tolima y Valle del Cauca. Por último está la ADR (8.944 millones de pesos) distribuido en Boyacá, Caldas, Caquetá, Cauca, Cesar, Chocó, Córdoba, Cundinamarca, Guaviare, Huila y La Guajira.

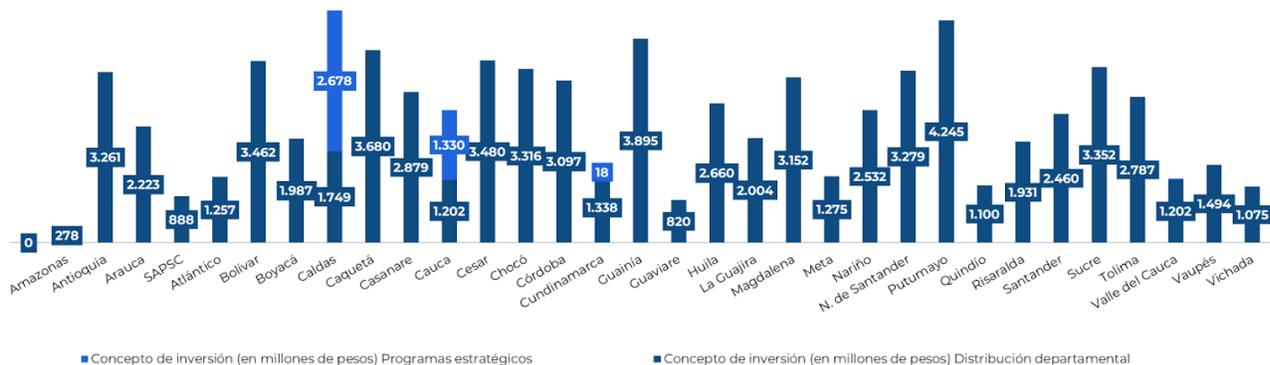
**Figura 42.** Datos segregados en programas estratégicos para vivienda nueva por Entidad Promotora en millones de pesos.



**Fuente:** Descripción de la inversión y montos del Programa VISR, 2018-2019.

Para la modalidad de mejoramiento de vivienda por parte de los programas estratégicos los montos de los subsidios son bastante reducidos, donde solo obtuvieron subsidios los departamentos de Caldas (2.678 millones de pesos), Cauca (1.330 millones de pesos), Cundinamarca (18 millones de pesos) y Valle del Cauca (18 millones de pesos). En cambio para los otorgados por medio de la distribución departamental los que obtuvieron mayor subsidio fueron Putumayo (4.245 millones de pesos), Guainía (3.895 millones de pesos) y Caquetá (3.680 millones de pesos), y ningún departamento quedó sin subsidio, el menor monto fue para Amazonas (278 millones de pesos).

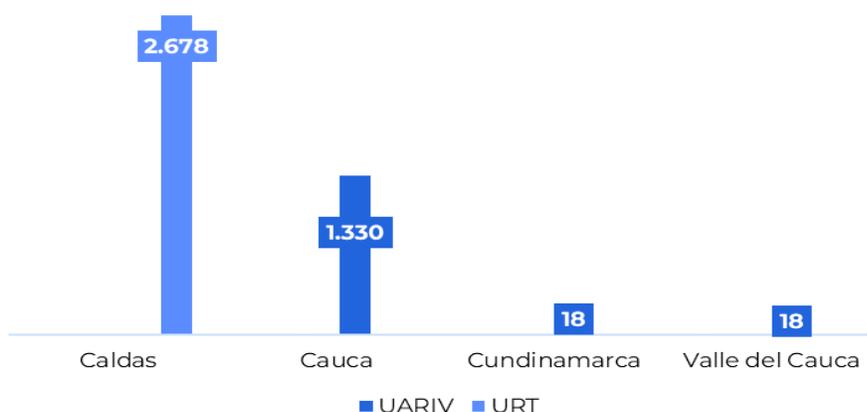
**Figura 43.** Subsidios para vivienda nueva por departamento en millones de pesos.



**Fuente:** Descripción de la inversión y montos del Programa VISR, 2018-2019.

Realizando la misma segregación de antes, se entienden las Entidades Promotoras que tienen mayor incidencia para la modalidad de mejoramiento de vivienda, las cuales son escasas. Para esta modalidad la ADR y la ARN no tienen datos de haber sido parte de los subsidios. La Entidad que mayor papel juega es la URT con 2.678 millones de pesos en el departamento de Caldas, y por último está la UARIV con 1.330 millones de pesos en Cauca, 18 millones de pesos en Cundinamarca y 18 millones de pesos en Valle del Cauca.

**Figura 44.** Datos segregados en programas estratégicos para mejoramiento de vivienda por Entidad Promotora en millones de pesos.



**Fuente:** Descripción de la inversión y montos del Programa VISR, 2018-2019.

#### 4.1.5. Distribución de costos

El Gobierno Nacional realizó un cálculo aproximado de la distribución de costos asignados a cada subsidio, los cuales se podrían dividir en las siguientes categorías: costos administrativos, costos directos, costos de la interventoría, costos del trabajo social y ambiental que se detallarán en la siguiente sección.

- **Costos de administración:**

El costo de administración de recursos no puede ser superior al nueve punto cinco por ciento (9.5%). Estos costos incluyen como mínimo aquellos asociados al diagnóstico, la estructuración de proyectos, los costos de Entidades Operadoras y los costos administrativos de la Entidad Otorgante, y se estipulan en el Reglamento Operativo del Programa. Según lo que se señala en el decreto esta distribución de costos en el Reglamento Operativo debe ser actualizada anualmente por la Entidad Otorgante en el Plan Operativo de Inversión de la Administración (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.1.10.1).

Las Cajas de Compensación Familiar podrán destinar hasta el cinco por ciento (5%) de los recursos efectivamente asignados para los costos de administración del subsidio por ellas otorgado.

- **Costos directos:**

En promedio, según el Anexo A del Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda de Interés Social Rural - PNVISR, los costos directos son de 39 SMMLV. Esto es aproximadamente \$34,12 Millones en consideración del salario mínimo definido para el año 2020, en donde aproximadamente el valor por metro cuadrado de costos directos es COP 616.000.

- **Interventoría:**

El costo de la interventoría que demande la ejecución del proyecto de Vivienda de Interés Social Rural podrá ser hasta un diez por ciento (10%) del valor del subsidio, en donde los valores reales se determinan por medio de la estructura financiera a cargo de la Entidad Operadora (Decreto 1071 de 2015).

- **Trabajo social:**

El costo del trabajo social que demande la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social Rural podrá ser de hasta el tres por ciento (3%) del subsidio efectivamente asignado a cada proyecto, en donde los valores reales se determinan por medio de la estructura financiera a cargo de la Entidad Operadora (Decreto 1071 de 2015).

**Tabla 7.** Resumen de la distribución de costos del subsidio otorgado.

Modalidad		Costos directos (70%)	Admin. (9.5%)	Interventoría (10%)	Trabajo social y ambiental (3%)	Otros
Vivienda nueva	55 SMMLV	39 SMMLV	5,2 SMMLV	5,5 SMMLV	1,7 SMMLV	4 SMMLV
Mejoramiento	22 SMMLV	15 SMMLV	2,1 SMMLV	2,2 SMMLV	0,7 SMMLV	2 SMMLV

**Fuentes:** Plan Nacional de Construcción y Anexo a- Cronograma del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2021 - Decreto 1071 de 2015

## 4.2. Instrumentos de focalización

La metodología para la focalización de beneficiarios se organizó en la matriz teniendo en cuenta el anexo II de la Resolución 0536 del 19 de octubre de 2020, en el cual se incluye la población objetivo, la estrategia, la focalización territorial (IFVR y priorización de municipios), y la focalización poblacional (puntuación). En ella entonces se distingue primero priorizar espacialmente los territorios beneficiarios y luego puntualmente dependiendo de las condiciones individuales de las familias.

### 4.2.1. Focalización territorial

Se genera a partir de una serie de pasos que son:

**1. Índice de Focalización de Vivienda Rural (IFVR):** Por medio de este índice se asigna un puntaje numérico continuo a cada municipio con el cual se ordenan de mayor a menor por prioridad. Los territorios con mayor puntaje son aquellos que tienen mayores carencias y necesidades de atención. Las dimensiones que se tienen en cuenta son socioeconómica, poblacional y productiva.

**Tabla 8.** Dimensión socioeconómica para el IFVR (40%).

		DIMENSIONES ESPECÍFICAS	VARIABLES ESPECÍFICAS
IPM rural	60%	Condiciones educativas	Logro educativo
			Analfabetismo
		Condiciones de la niñez y la juventud	Asistencia escolar
			Rezago escolar
			Acceso a servicios para el cuidado de la primera infancia
			Trabajo infantil
		Trabajo	Desempleo de larga duración
			Empleo formal
		Salud	Aseguramiento en salud
			Acceso a servicio de salud dada una necesidad

		Servicios públicos domiciliarios/ condiciones de vivienda	Acceso a fuente de agua mejorada
			Eliminación de excretas
			Pisos
			Paredes exteriores
			Hacinamiento crítico
Déficit habitacional rural	40%	Déficit cualitativo	Material de pisos
			Hacinamiento mitigable
			Cocina
			Acueducto
			Alcantarillado
			Energía
			Recolección de basuras
	Déficit cuantitativo	Estructura	
		Cohabitación	
		Hacinamiento no mitigable	

**Fuente:** Metodología de Focalización de Beneficiarios del SFVR, Anexo II, MVCT, 2020.

**Tabla 9.** Dimensión poblacional para el IFVR.

VARIABLES		DIMENSIONES ESPECÍFICAS	VARIABLES ESPECÍFICAS
a)	Población rural	40%	Cantidad de población en suelo rural con respecto a población total del municipio
b)	Población víctima	35%	Hogares víctimas del conflicto armado con registro de víctimas, sin vivienda y en zona rural
c)	Población étnica	25%	Población étnica del municipio: indígenas, afrocolombianos, negros mulatos, raizales, palanqueros y ROM

**Fuente:** Metodología de Focalización de Beneficiarios del SFVR, Anexo II, MVCT, 2020.

**Tabla 10.** Dimensión productiva para el IFVR.

VARIABLES		DIMENSIONES ESPECÍFICAS	VARIABLES ESPECÍFICAS
a)	Vocación agrícola	60%	Área de vocación agrícola o forestal del suelo por municipio
b)	Valor agregado primario	40%	Nivel de dependencia de la economía del municipio a las actividades productivas primarias, es decir, aquellas relacionadas con la extracción de recursos naturales.

**Fuente:** Metodología de Focalización de Beneficiarios del SFVR, Anexo II, MVCT, 2020.

**Tabla 11.** Promedio IFVR Cuantitativo, ranking por departamentos.

No.	Departamento	IFVR cuantitativo
1	Chocó	0,6843
2	Vaupés	0,6550
3	Amazonas	0,6527
4	Guainía	0,6378
5	Guaviare	0,5950
6	Vichada	0,5525
7	Caquetá	0,5513
8	Putumayo	0,5500
9	Córdoba	0,5493
10	Sucre	0,5285
11	Magdalena	0,4970
12	La Guajira	0,4947
13	Bolívar	0,4796
14	Cauca	0,4560
15	Cesar	0,4512
16	Arauca	0,4486
17	Nariño	0,432
18	Meta	0,4262
19	Norte de Santander	0,3740
20	Antioquia	0,3641
21	Casanare	0,3637
22	Tolima	0,3568
23	Huila	0,3470
24	Caldas	0,3256
25	Risaralda	0,3200
26	Atlántico	0,3161
27	Santander	0,3103
<b>28</b>	<b>Cundinamarca</b>	<b>0,3040</b>
29	Boyacá	0,2972
30	S. Andres, Prov. y Sta. Catalina	0,2900
31	Valle del Cauca	0,2619
32	Quindío	0,2542

**Tabla 12.** Promedio IFVR Cualitativo, ranking por departamentos.

No.	Departamento	IFVR cuantitativo
1	Chocó	0,5963
2	Vaupés	0,5927
3	Amazonas	0,5607
4	Guainía	0,5511
5	Guaviare	0,5473
6	Vichada	0,5363
7	Caquetá	0,5292
8	Putumayo	0,5043
9	Córdoba	0,5036
10	Sucre	0,5033
11	Magdalena	0,5000
12	La Guajira	0,4939
13	Bolívar	0,4844
14	Cauca	0,4690
15	Cesar	0,4646
16	Arauca	0,4500
17	Nariño	0,4457
18	Meta	0,4356
19	Norte de Santander	0,4306
20	Antioquia	0,4155
21	Casanare	0,4100
22	Tolima	0,4095
23	Huila	0,4860
24	Caldas	0,4062
25	Risaralda	0,3952
26	Atlántico	0,3902
27	Santander	0,3893
<b>28</b>	<b>Cundinamarca</b>	<b>0,3743</b>
29	Boyacá	0,3672
30	S. Andres, Prov. y Sta. Catalina	0,3550
31	Valle del Cauca	0,3429
32	Quindío	0,3133

\* Bogotá rural no se encuentra priorizada

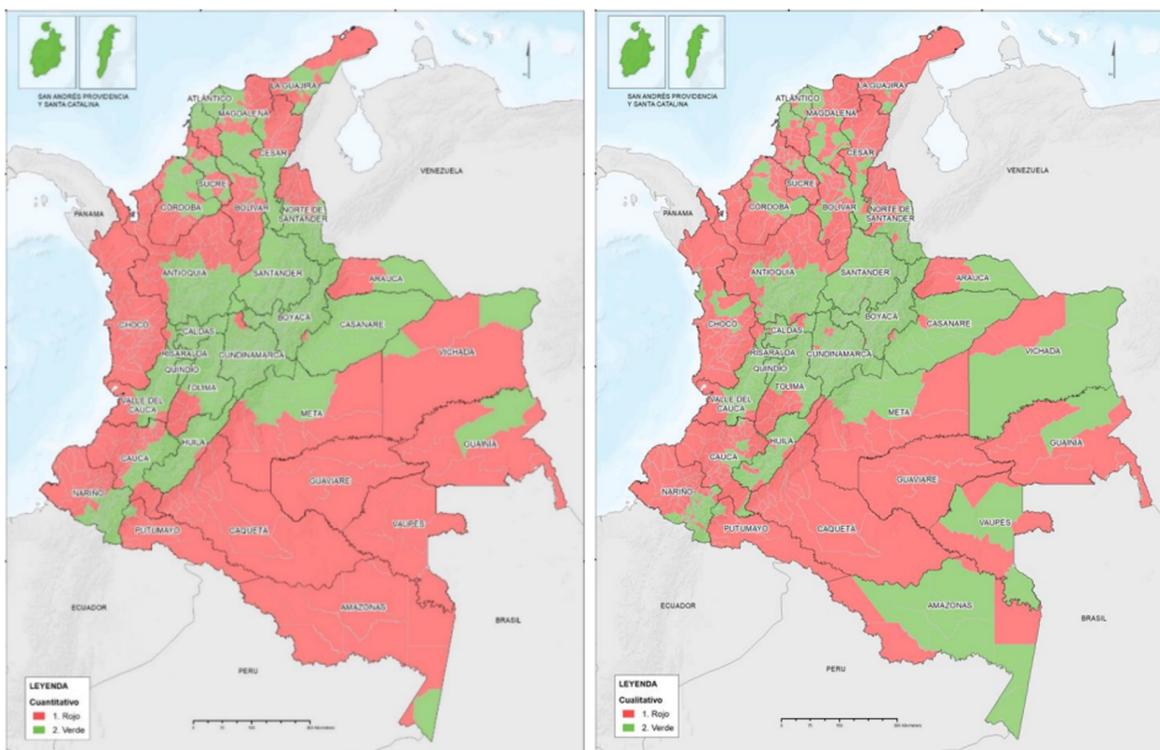
**Fuente: Anexo II:** Metodología de Focalización de Beneficiarios del SFVR, 2020 y Resolución 0536 del 19 de octubre de 2020.

**2. Semaforización:** De acuerdo al puntaje asignado en el IFVR se hace una priorización de municipios teniendo en cuenta además los municipios que pertenecen al Programa de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET).

- **Grupo rojo:** Municipios con un IFVR mayor al promedio PDET y a todos los PDET. En este grupo están el 23% de municipios del país para el IFVR cuantitativo y el 32% para el IFVR cualitativo.
- **Grupo verde:** Municipios con un IFVR menor al promedio PDET. En este grupo están el 77% del país para el IFVR cuantitativo y el 68% del país para el IFVR cualitativo. De esta forma se obtienen los siguientes mapas:

**Figura 45.** Distribución del índice IFVR cuantitativo por municipio

**Figura 46.** Distribución del índice IFVR cualitativo por municipio



Fuente: DVR, 2020

**3. Clústeres geográficos:** Por último, se genera un análisis espacial en donde se conglomeran clústeres geográficos de desarrollo operativo para resolver temas de localización, relación, distribución e identificación. De esta manera, para construir los clústeres geográficos se hace el siguiente procedimiento:

- **Formación de cluster departamental:** Se genera por medio de 3 pasos como se muestra en la siguiente tabla:

**Tabla 13.** Formación de cluster departamental.

Asociación del índice IFVR a municipios	Resultados IFVR	DRV 2020	Asociación en formato Geodatabase de ArcGIS
	Código de la División Político-Administrativa de Colombia (DIVIPOLA)	DANE	
	Capa geográfica del límite municipal	IGAC	
División providencias o subregiones geográficas y análisis de vecindad o continuidad de los municipios	Límite municipio	IGAC 2017	Análisis con características geográficas similares con conectividad: terrestre, fluvial o ruta marítima
	Límites de provincia	ESRI Datos abierto 2020	
Tamaño de los clústeres geográficos (3 a 5 municipios)	Río navegables	IGAC 2020	Consolidación de áreas con algunos parámetros de información secundaria que orienten la funcionalidad y la conectividad de los clústeres geográficos, partiendo de un municipio núcleo que presente el mayor puntaje IFVR
	Vías	IGAC 2020	

**Fuente:** Anexo II: Metodología de Focalización de Beneficiarios del SFVR, 2020.

- **Caracterización de cluster:** En la caracterización del cluster se hace un cruce de información entre los Clusters ya establecidos en el primer paso de formación, los aspectos biofísicos y ambientales, las amenazas naturales, los territorios étnicos legalmente constituidos, las zonas de

reserva campesina y las zonas energéticas no interconectadas. Esto se hace por medio de las siguiente caracterizaciones:

**Tabla 14.** Caracterizaciones del cluster.

Sustracción del área con restricción ambiental	Unidades biogeográficas	PNC 2018	Cruce de información: - Clusters - Biofísica - Ambienta - Amenazas naturales - Territorios étnicos legalmente constituidos - Zonas de reserva campesina - Zonas energéticas no interconectadas
	Registro áreas protegidas - RUNAP	PNC 2019	
Otras caracterizaciones	Clasificación climática - Lang	IDEAM 2014	
	Localización de viviendas y lotes de proyectos con la IPSE	IPSE 2020	
	Temperatura media anual	IDEAM 2016	
	Susceptibilidad por inundación	IDEAM 2010	
	Amenaza por movimiento en masa	SGC 2015	
	Identificación de resguardo indígenas y consejos comunitarios	ANT 2019	
	Zonas de reservas campesinas	ANT 2020	
DEM	NASA 2012		

**Fuente:** Anexo II: Metodología de Focalización de Beneficiarios del SFVR, 2020.

- **Definición de áreas operativas:** Por último, se definen las áreas operativas por medio de la definición de corredores funcionales regionales a partir de 3 dimensiones:

**Tabla 15.** Dimensiones de áreas operativas.

Áreas de accesibilidad por buffers según la tipología de las vías	Rutas de accesibilidad regional	IGAC 2019 Red vial a nivel nacional	Se tiene como resultado un buffer con mayor accesibilidad (80 km/h), un buffer con buena accesibilidad (50 km/h) y un buffer con baja accesibilidad (5 km/h)
Logaritmo de distancia y ruta	Áreas de accesibilidad por buffers con velocidades	Análisis anterior	Se obtienen unos radios de distancia que va en metros y que varía de un nodo a un radio de influencia
	Capa geográfica de la inclinación en grados del terreno o pendiente	IGAC 2020	
	Nodos logísticos prestadores de servicios para la adquisición de insumos de construcción y productos asociados	IGAC 2020	
	Nodos secundarios	IGAC 2020	
Rangos para la asignación del tiempo	Distancias por hora (60 km en 1 hora)	ArcGis 10.5 con modelos automatizados	Se asignan valores con rangos de 20 km a 33 km recorridos en 30 min

**Fuente:** Anexo II: Metodología de Focalización de Beneficiarios del SFVR, 2020.

## 4.2.2. Focalización poblacional

### **Puntaje de focalización.**

La siguiente tabla resume el puntaje a ser asignado a las familias beneficiarias con el fin de focalizar poblacionalmente los subsidios de vivienda rural:

**Tabla 16.** Puntaje para la focalización dependiendo del criterio (total 100 puntos).

<b>Criterio</b>	<b>Descripción</b>	<b>Valor máximo</b>
1. Tipo de hogar	Uniparental	3
<b>Total Hogar</b>		<b>3</b>
2. Miembros del hogar	Presencia de niños	8
	Presencia adultos mayores	4
	Presencia de personas en condición de discapacidad	6
	Cantidad miembros del hogar	4
<b>Total miembros del hogar</b>		<b>22</b>
3. Mujer rural	Mujer cabeza de hogar	6
	Trabajadoras del sector informal	2
	Madres comunitarias	2
<b>Total mujer rural</b>		<b>10</b>
4. Sisbén	Menor puntaje Sisbén	25
<b>Total Sisbén</b>		<b>25</b>
5. Desastres naturales, calamidad pública o emergencia	Hogares con miembros afectados por desastres naturales, calamidad pública o emergencia	4
<b>Total desastres naturales, calamidad pública o emergencia</b>		<b>4</b>
6. Grupo étnico	Hogares con miembros pertenecientes a grupos étnicos (indígenas, ROM, negros, afrocolombianos, raizales, palenquero)	8
<b>Total grupos étnicos</b>		<b>8</b>
7. Agropecuario y desarrollo rural	Hogares con miembros pertenecientes a asociaciones campesinas y de pequeños productores agropecuarios	7
	Hogares con miembros pertenecientes a programas de formalización	2
<b>Total agropecuario y desarrollo rural</b>		<b>9</b>
8. Proyectos siniestrados	Miembros hogares proyectos VISR siniestrados liberados	5

<b>Total proyectos siniestrados</b>		<b>5</b>
9. Condiciones de habitabilidad	Vivienda construida en materiales provisionales como latas, tela, madera de desecho, entre otros.	7
	Ausencia de saneamiento básico	4
	Pisos en tierra o materiales inapropiados	3
<b>Total condiciones de habitabilidad</b>		<b>14</b>
<b>TOTAL CALIFICACIÓN</b>		<b>100</b>

Fuente: Decreto 1071 de 2015.

Estos criterios para la puntuación de los hogares también se aplica para seleccionar hogar de la bolsa para atención a población víctima, en cuyo caso el requisito adicional es que estén inscritos en el Registro Único de Víctimas (Decreto 1071 de 2015).

## 4.3. Instrumentos de parametrización

Los lineamientos de parametrización arquitectónica son instrumentos importantes para la formulación de los proyectos de los subsidios. Estos instrumentos se establecen en el anexo C del documento técnico del Subsidio Familiar de Vivienda Rural (SFVR), donde se tienen parámetros climáticos, técnicos (divididos en componentes programáticos y espaciales) y los modelos de tipología dependiendo de las condiciones específicas por vivienda. Estos instrumentos se definen en una serie de matrices o tablas que se describen a continuación.

### 4.3.1 Parámetros bioclimáticos

Desde la política de 2020 acerca del SFVR, se hizo importante tener en cuenta características del contexto donde se establece la vivienda. De esta manera, al estructurar los proyectos es un requisito que se cumpla con un análisis en cuanto a este contexto inmediato. Este análisis es realizado por la Entidad Operadora, y

debe ser presentado ante la Entidad Otorgante para su verificación. Los requisitos mínimos en todos los proyectos para el carácter bioclimático, son los siguientes:

**Tabla 17.** Parámetros bioclimáticos en la estructuración del proyecto.

PARÁMETRO	CONSIDERACIÓN	DOCUMENTO DE SOPORTE	TIPO	
Asoleación		Clasificación de zona climáticas del IDEAM	Cualitativo	
	Orientación para confort térmico	Resolución 549 DE 2015 Orientación sugerida según el clima		
	Protección Solar	Análisis de la asoleación		
	Iluminación natural			Diagrama asociado al recorrido solar
				Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público – RETILAP
	Selección de materiales y acabados	Análisis de radiación		
	Condiciones de transmitancia térmica y especificaciones técnicas de materiales			
Temperatura y humedad	Confort térmico	Perfiles de temperatura para zonas de confort por clima en Colombia		
		Tabla Psicrométrica de relación temperatura exterior y zonas de confort		
Vientos	Orientación y Volumetría	Definición de fachadas barlovento y sotavento		
	Ventilación Natural Cruzada	Dirección de vientos		
Precipitaciones	Recolección de aguas lluvias	Índices de precipitación anual Análisis de periodos del año viables		

**Fuente: Anexo c:** Documento de parametrización SFVR, 2020.

### 4.3.2. Parámetros técnicos

Adicionalmente, existen unos requisitos técnicos mínimos dependiendo de la modalidad. Los requisitos técnicos del programa arquitectónico para vivienda nueva son:

**Tabla 18.** Parámetros técnicos programáticos de vivienda nueva.

Nº.	ESPACIOS	CONSIDERACIÓN MÍNIMA	TIPO	ALTURA	ÁREA APROX. M <sup>2</sup>	TIPO
1	Área social	Terrazas	Vanos de 0,9 x 2,3 m para puerta	Interior	2.30 m – 3.70 m	Cuantitativo
			Ventanas de 1,5 x 1,2 m			
			Con mobiliario: mesa comedor, asientos y sofá			
		Ubicado sobre fachada principal				
		Con rejillas de ventilación cerca a la cumbrera				
		Dependiendo de condiciones climáticas, ventilación cruzada con ventanas y rejillas en la parte superior de la puerta principal aprovechando las dimensiones del vano.				
Terrazas	Parte del acceso principal	Interior	N/A			
	Ancho mínimo de 90 cm					
	Piso duro y de mayor adherencia					
	Rampas					
3	Área privada	Habitación	Armario de 0,9 x 0,6 m	Interior	2.30 m – 3.70 m	8,0
			Vanos de 0,9 x 2,05 m para puerta			
			Ventanas de 1 x 1 m			
			Circulación mínima para el tránsito alrededor de cama de 0,9 m			

			Dependiendo de condiciones climáticas, ventilación cruzada con ventanas y rejillas en la parte superior de la puerta principal aprovechando las dimensiones del vano.			
Área de 1 servicios	Alberca o lavadero	Cocina	Vanos de 0,9 x 2,05 m para puerta	Interior o exterior	2.30 m – 3.70 m	5,6
			Ventanas de 1 x 1 m			
			Con rejillas de ventilación localizadas en una altura sobre fachada			
			Con mobiliario: mesón de cocina, alacena, aparatos sanitarios y electrodomésticos, y estufa			
			Enchapado con baldosa en paredes y piso			
			En casos especiales se puede plantear una cocina independiente confinada por muros			
			Mesones lineales, en L o en U donde el lineamiento principal es el enchape del salpicadero de lavaplatos con dos hiladas de altura 0,6 m			
			En caso de requerir de una estufa ecoeficiente, el espacio mínimo es 0.80 m de ancho por 1.00 metro de largo dispuestos cerca de la fachada para la instalación del chifonier.			
			Configuración lineal			
			Mesón del lavaplatos con espacio inferior libre para ser usado de acuerdo con las necesidades de la familia y permitir el acceso con una silla de ruedas			
			Zona cubierta		N/A	
			Solución prefabricada o construida in situ	Interior		2,4

			Que se acojan a los postulados de la OMS y la OPS			
1	Área productiva	Cuarto de hta./depósito	<p>Localización y apertura de puerta deben estar en fachada</p> <p>Vano de puerta de 0,90 m X 2.05 m</p> <p>Ventana de 0,40 x0,60 m</p> <p>Rejillas de ventilación localizadas en una altura sobre fachada</p> <p>Desarrollo progresivo externo donde dicho espacio pase de ser un cuarto de herramientas a un espacio productivo con mobiliario para desarrollar actividades relacionadas con la cadena de producción</p>	Interior	2.30 m – 3.70 m	3,0
1	Baño/área de saneamiento básico	<p>Aparatos</p> <p>Inst. hidráulicas</p> <p>Inst. sanitarias</p>	<p>Baño múltiple con ducha y sanitario en área cerrada, lavamanos en área abierta</p> <p>Vanos de 0,9 x 2,05 m para puerta con apertura hacia afuera</p> <p>Ventanas de 0,40 x 0,60 m</p> <p>Lavamanos con enchape en dos hileras de alturas 0,60 m de salpicadero</p> <p>Ducha con acceso sin obstáculos, con pendiente para el desagüe y enchapada a una altura de 1,8 m</p> <p>Con acceso a silla de ruedas</p> <p>Rejillas de ventilación localizadas en una altura sobre fachada</p>		2.30 m – 3.70 m	
1	Solución de manejo de excretas y aguas residuales		Instalaciones y acometidas que funcionan a la par con los aparatos y/o accesorios que complementan la red de instalación al exterior de la vivienda	Interior o exterior		2,7

		Independiente de las condiciones climáticas, rejillas de ventilación localizadas en una altura sobre fachada				
1	Solución de manejo de excretas y aguas residuales domésticas	Instalaciones y acometidas que funcionan a la par con los aparatos y/o accesorios que complementan la red de instalación al exterior de la vivienda	Exterior	N/A	12,0	

**Fuente: Anexo c:** Documento de parametrización SFVR, 2020.

Los parámetros técnicos de espacios para mejoramiento de vivienda son:

**Tabla 19.** Parámetros técnicos espaciales mejoramiento de vivienda: Tipos de mejoras

<b>ESCENARIOS</b>			
I. Mejoras Locativas			
II. Combinaciones Espacios Habitacionales			
III. Módulo de Habitabilidad	Habitación + Habitación (H+H)	En bloque	Muros divisorios usados por ambas caras, con habitaciones continuas
	Cocina + Habitación (C+H)	En bloque	Muros divisorios usados por ambas caras, con espacios continuos
	Baño + Cocina (B+C)	En bloque	Muros divisorios usados por ambas caras, con espacios continuos
	Baño + Habitación (B+H)	En bloque	Muros divisorios usados por ambas caras, con espacios continuos

**Fuente: Anexo c:** Documento de parametrización SFVR, 2020.

Sobre las tipologías:

Dependiendo de las condiciones del lote y el clima, el MVCT generó una serie de tipologías de vivienda nueva que se pueden usar, los cuales son:

**Tabla 20.** Tipologías arquitectónicas para vivienda nueva.

TIPOS	CONTEXTO DE IMPLANTACIÓN	CONFIGURACIÓN	VENTAJAS	DIMENSIONES APROX.
Alargada VRSA1	Terrenos angostos y/o áreas que requieran preservar el medio físico. Climas cálidos o secos	En un solo bloque	Flexibilización de espacios Mejor eficiencia del diseño de las instalaciones de redes por ubicar espacio múltiple (sala, comedor y cocina) y el baño en un mismo costado Apertura en fachada principal para flujo del viento e iluminación natural indirecta	13 X 4,3 m
En "L" VRSL1	Terreno rectangular y boscoso. Con un solar o patio consecuencia de distribución de implantación. Climas fríos	En un solo bloque	Flexibilización de espacios Mejor eficiencia del diseño de las instalaciones de redes por ubicar espacio múltiple (sala, comedor y cocina) y el baño en un mismo costado Última habitación puede ser modificada como espacio productivo Ubicación del módulo del espacio múltiple y baño a frente a las habitaciones Acceso principal a través del patio que ayuda a tener protección contra el viento	8,3 x 8 m
En "T" VRST1	Diferentes climas, solo si dispone de área de retiro para la implementación de apertura en las cuatro (4) fachadas.	En un solo bloque	Flexibilización de espacios Mejor eficiencia del diseño de las instalaciones de redes por ubicar espacio múltiple (sala, comedor y cocina) y el baño en un mismo volumen Fachada principal relacionada directamente con la terraza y el espacio múltiple y define la orientación de la vivienda con respecto al acceso principal del lote	9,3 x 7 m
Compacta VRSC1	Lotes medianeros o con reducidas dimensiones. Vivienda rural dispersa. Mayor eficiencia espacial para lote de 6 x 12 metros	En un solo bloque	Reformulación de las áreas de circulación, haciéndolas más eficientes y por ende menos extensas en comparación a las demás tipologías Circulación de conexión entre patios internos para ventilación e iluminación natural Los espacios de cocina, espacio múltiple, baño y alberca se localizan hacia una fachada y las habitaciones y el cuarto de herramientas hacia la otra	10 x 6 m
Compacta VRSC2	Terrenos de reducidas dimensiones y/o áreas con dificultades, ej.	En un sólo bloque de dos volúmenes	Espacios distribuidos alrededor de espacio central de área múltiple y cocina Dos volúmenes de distintas alturas para flujo del aire e iluminación natural indirecta	9,3 x 6 m

	pendiente		Espacio múltiple y/o cocina con flexibilización de espacio Una de las habitaciones puede ser modificada como espacio productivo	
En "U" VRSU1	Terrenos amplios y/o en los que se pueden aprovechar las cuatro fachadas conectándose de distintas formas	En un sólo bloque de dos volúmenes	Circulación distribuye espacios eficientemente y conecta los tres accesos Apertura entre dos de las habitaciones que puede ser usado para cultivo o huerta Flujo de aire e iluminación natural indirecta a través de fachadas y volumen alto Una de las habitaciones puede ser modificada como espacio productivo Mejor eficiencia del diseño de las instalaciones de redes por ubicar el espacio múltiple y el baño en un costado de la vivienda	8,3 x 7,6 m

**Fuente:** Anexo c: Documento de parametrización SFVR, 2020.

## 4.4. Instrumentos de presentación técnica

La estructuración y presentación técnica de proyectos de VISR se organiza a partir del capítulo 6 del documento técnico del Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Social Rural - PNVISR, en donde se consolidan las estrategias y acciones del plan, en donde se pueda tener un parámetro de presentación de la propuesta sobre la idea general del proyecto previo a su ejecución, por medio de portafolios arquitectónicos.

### 4.4.1. Presentación técnica para vivienda nueva

Para poder presentar los proyectos es fundamental tener una serie de componentes básicos, los cuales se deben explicar en una planimetría específica, como se describe a continuación.

**Tabla 21.** Mínimos para la presentación de proyectos en la modalidad de vivienda nueva.

COMPONENTES BÁSICOS	DESCRIPCIÓN
Solución de agua para consumo humano	Las tipologías de VISR deben contar con una(s) solución(es) alternativa(s) de agua
Desarrollo progresivo	Dentro del diseño de estas tipologías el componente de flexibilidad arquitectónica y constructiva irá dirigido hacia una futura ampliación o adecuación de espacios, según las necesidades del grupo familiar
Accesibilidad al medio físico	Deberá responder al programa arquitectónico con especificaciones técnicas relacionadas a las NTC de accesibilidad al medio físico y a parámetros de funcionalidad, que faciliten el uso de la vivienda por parte de la población con discapacidad
Parametrización espacial de la vivienda	La nueva política propone una parametrización no vinculante, que sirve de referencia para describir cada espacio del programa arquitectónico, donde se logra una mayor eficiencia espacial reflejada en áreas óptimas aplicables en las tipologías básicas
Arquitectura Sostenible y Bioclimático	Desarrollar una primera aproximación a estrategias pasivas que, desde el diseño arquitectónico y los procesos constructivos, contribuyan al componente bioclimático de las viviendas, en el marco de las determinantes técnicas, legales y financieras

**Fuente:** Anexo c: Documento de parametrización SFVR, 2020.

**Tabla 22.** Planimetrías necesarias para la presentación de proyectos en la modalidad de vivienda nueva.

COMPONENTE	PLANIMETRÍA	ESCALA
Arquitectónico	Plano de localización	1:100, 1:50 y 1:20 a partir de la necesidad y objeto de cada plano
	Planta Arquitectónica y Cuadro de Áreas	
	Planta de Cubiertas	
	Cortes transversales y longitudinales	
	Fachadas	
	Representación 3D expresando el sistema constructivo y la espacialidad relacionada a la parametrización parte de la política pública	
	Detalles Arquitectónicos constructivos y Corte Fachada típica	
Estructurales	Planta de Cimentación	

	Planta estructural (columnas, vigas y losa de contrapiso)	
	Planta de estructura de cubierta	
	Plano de detalles estructurales	
	Despiece de hierros: Cimentación, columnas, vigas y losa	
	Elementos no estructurales	
Instalaciones y redes	Planos hidrosanitarios completos incluyendo solución alternativa de agua y saneamiento básico (Solución Individual) que incluya cortes y detalles de la trampa de grasas, pozo séptico, campo de infiltración o pozo de absorción	
	Planos eléctricos completos y de equipos especiales	
Otros documentos técnicos	Memoria o documento con las conclusiones del estudio bioclimático y el soporte de su incorporación dentro del diseño arquitectónico	
	Informe de Estudios Topográficos	
	Cronograma y Presupuesto detallado donde se discrimine los costos directos, indirectos, gestión social y transporte. Este presupuesto se actualiza a la estructura financiera vigente para cada año con respecto al monto del subsidio y los SMMLV.	
	Cantidades de obra y especificaciones técnicas	
	Plan de Gestión Integral de Obra PGIO	
	Documento de implementación del Modelo de acompañamiento social.	

**Fuente: Anexo c:** Documento de parametrización SFVR, 2020.

**Tabla 23.** Planimetrías necesarias para la presentación de proyectos en la modalidad de vivienda nueva nucleada.

COMPONENTE	PLANIMETRÍA	ESCALA
Implantación y Arquitectónico	Plano de Implantación (componentes del conjunto)	1.500
	Planta Arquitectónica general	1.250
	Planta de urbanismo	1.250

	Planta de paisajismo	
	Planta de Cubiertas general	1:100, 1:50 y 1:20 a partir de la necesidad y objeto de cada plano
	Cortes o secciones transversales y longitudinales de conjunto	
	Fachadas generales o de conjunto	
	Representación 3D a nivel del proyecto en general o de conjunto en el que se visualice el urbanismo y paisajismo propuesto	
	Plantas, cortes y fachadas de prototipo de vivienda	1:50
	Detalles Arquitectónicos y urbanísticos constructivos	
Infraestructuras para la prestación de servicios básicos y sociales	Planta de detalles constructivos del urbanismo	
	Planos de detalle de las obras de mitigación necesarias para adecuar el uso de vivienda rural nucleada	
	Planta de estructura de cubierta	
	Plano de detalles estructurales	
	Despiece de hierros: Cimentación, columnas, vigas y loza	
	Detalles estructurales para las obras de urbanismo	1:100, 1:50 y 1:20 a partir de la necesidad y objeto de cada plano
Planos de redes sanitarias y de suministro	Planos de redes sanitarias principales, incluye Plano – solución de disposición final de aguas residuales del proyecto de vivienda	
	Plano de detalles y especificaciones de la red principal y de las soluciones de vivienda tipo. (pozos de inspección, Planta Tratamiento Aguas Residuales – PTAR, Sección Tuberías, etc.)	
	Planos hidráulicos (red principal)	
	Plano de distribución redes de agua potable	
	Plano de detalles y especificaciones sobre las redes principales y de las soluciones de agua potable (Planta Tratamiento Agua Potable – PTAP, etc.)	
	La propuesta de redes de suministro y saneamiento básico debe estar acorde al contexto rural implementando alguna de las soluciones descritas en el: TÍTULO J Alternativas Tecnológicas en Agua y Saneamiento para el Sector Rural del reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento	

	Básico – RAS51	
Planos de redes eléctrica	Planos eléctricos red principal	
	Plano de detalles y especificaciones del sistema eléctrico general	
	Plano redes eléctricas de soluciones de vivienda tipo	
	Cuadro de cargas	
Otros documentos técnicos	Memoria o documento con las conclusiones del estudio bioclimático y el soporte de su incorporación dentro del diseño arquitectónico	
	Informe de Estudios Topográficos	
	Presupuesto general del proyecto urbanístico e infraestructura y análisis de precios unitarios	
	Memoria de cantidades del proyecto urbanístico e infraestructura	
	Cronograma o programación de obra y flujo de caja detallado	
	Especificaciones técnicas de construcción	
	Plan de Gestión Integral de Obra- PGIO	
	Programa Social de acompañamiento	

**Fuente:** Anexo c: Documento de parametrización SFVR, 2020.

#### 4.4.2. Presentación técnica para mejoramiento de vivienda

Los requisitos técnicos mínimos que se deben presentar de un proyecto de mejoramiento de vivienda son los siguientes:

**Tabla 24.** Planimetrías necesarias para la presentación de proyectos en la modalidad de mejoramiento de vivienda.

COMPONENTE	PLANIMETRÍA	ESCALA
Arquitectónico	Planta Arquitectónica	1:100, 1:50 y 1:20 a partir de la necesidad y objeto de cada plano
	Planta de Cubiertas	
	Corte transversal	
	Corte longitudinal	
	Fachadas	
	Representación 3D expresando el sistema constructivo y la espacialidad relacionada a la parametrización parte de la política pública	
	Detalles Arquitectónicos constructivos	
Estructurales	Planta de Cimentación	1:100, 1:50 y 1:20 a partir de la necesidad y objeto de cada plano
	Planta estructural (columnas, vigas y loza de contrapiso)	
	Planta de estructura de cubierta	
	Plano de detalles estructurales	
	Despiece de hierros: Cimentación, columnas, vigas y loza	
Instalaciones y redes	Planos hidrosanitarios completos (incluye solución alternativa de agua, soluciones de tipo individual y saneamiento básico)	1:100, 1:50 y 1:20 a partir de la necesidad y objeto de cada plano
	Planos eléctricos completos y de equipos especiales	
Otros documentos técnicos	Cronograma y Presupuesto detallado donde se discrimine los costos directos, indirectos, gestión social y transporte. Este presupuesto se actualiza a la estructura financiera vigente para cada año con respecto al monto del subsidio y los SMMLV.	1:100, 1:50 y 1:20 a partir de la necesidad y objeto de cada plano
	Cantidades de obra y especificaciones técnicas	
	Plan de Gestión Integral de Obra PGIO	
	Documento de implementación del Modelo de acompañamiento social.	

**Fuente:** Anexo c: Documento de parametrización SFVR, 2020.

# Capítulo 5.

## Hipótesis para el modelo de vivienda rural

Una vez culminamos el diagnóstico y la entrega de las primeras 4 actividades, concluimos que no teníamos la suficiente claridad del proceso de postulación y selección de beneficiarios, de contratación de las diferentes entidades operadoras y del proceso en general. Por esta razón, con el fin de poder formular una hipótesis para generar un modelo de vivienda rural más eficiente y que solucione algunos de los problemas previamente identificados, optamos por levantar un flujograma del proceso completo, detallando los requisitos que se solicitan a los diferentes actores en cada fase y resaltando los cuellos de botella que la hipótesis quisiera solucionar.

A partir de la estructura que se describe en el flujograma que desarrolla en detalle el paso a paso para que una familia beneficiaria acceda a un Subsidio de Vivienda de Interés Social Rural, se identificaron una serie de desafíos en el proceso de obtención de estos subsidios, los cuales logramos concretar en una nueva versión de un árbol de problemas al final del documento.

A lo largo del presente documento se describe de una manera más detallada a los documentos entregados anteriormente el proceso y los requisitos que se deben surtir las potenciales familias beneficiarias para acceder a un subsidio de vivienda rural y obtener un proyecto de mejoramiento de vivienda o vivienda nueva dependiendo del caso. Adicionalmente se describirán los diferentes tipos de actores involucrados, tanto públicos como privados en cada fase del proceso, una descripción general de los tipos de subsidios (tipo de proyecto, montos y demás).

### 5.1. Descripción del proceso

A continuación se describe el paso a paso del proceso de convocatoria, selección de potenciales beneficiarios, diagnóstico de los predios (propiedad, condiciones físicas y normativas), estructuración del proyecto, asignación del subsidio

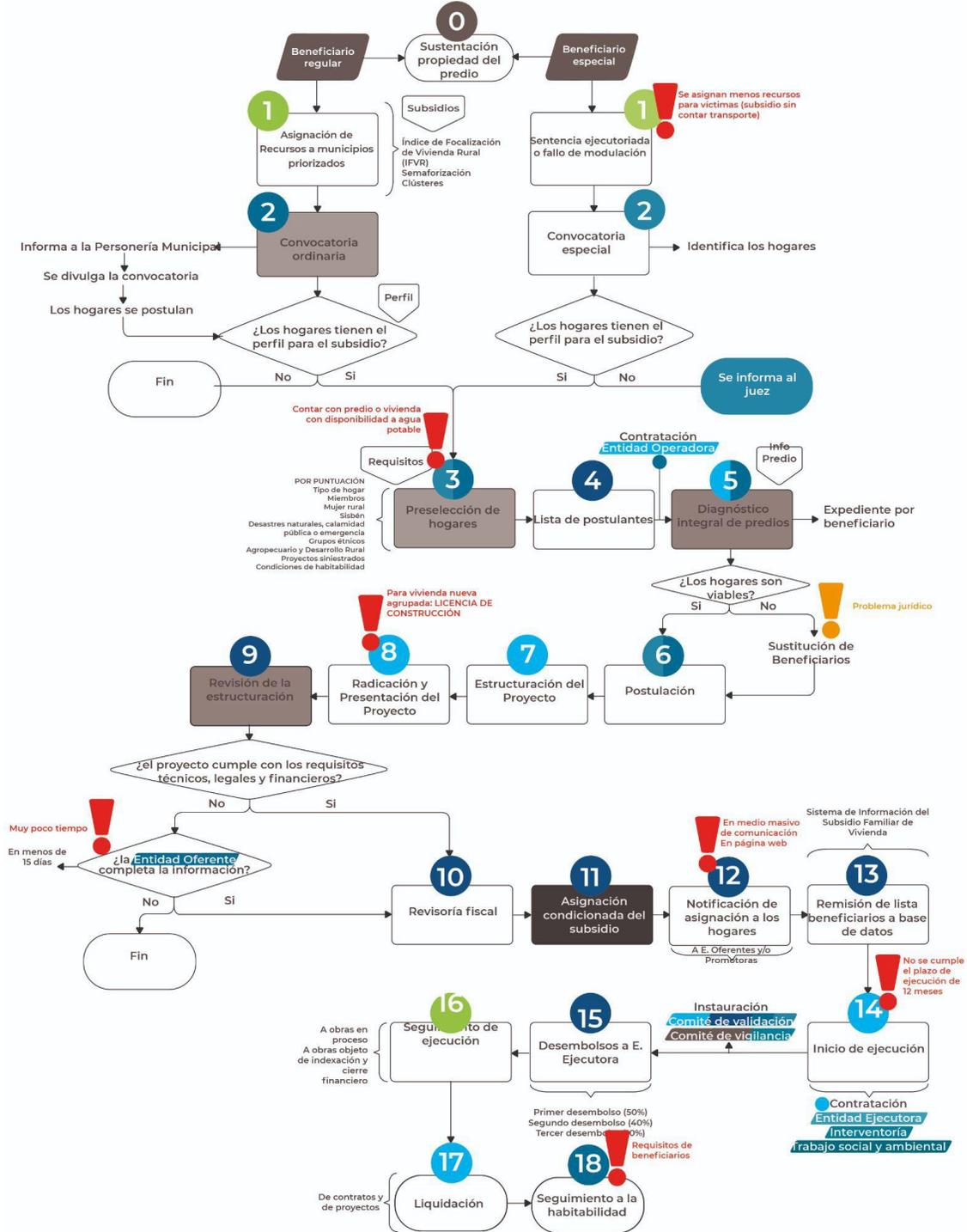
(condicionada), ejecución y liquidación del subsidio en el flujograma que se describe a lo largo del siguiente capítulo y evidencia gráficamente los cuellos de botella con un signo de exclamación en rojo levantados durante la Actividad 5.

**Figura 47.** Actores en el proceso de otorgamiento del subsidio.



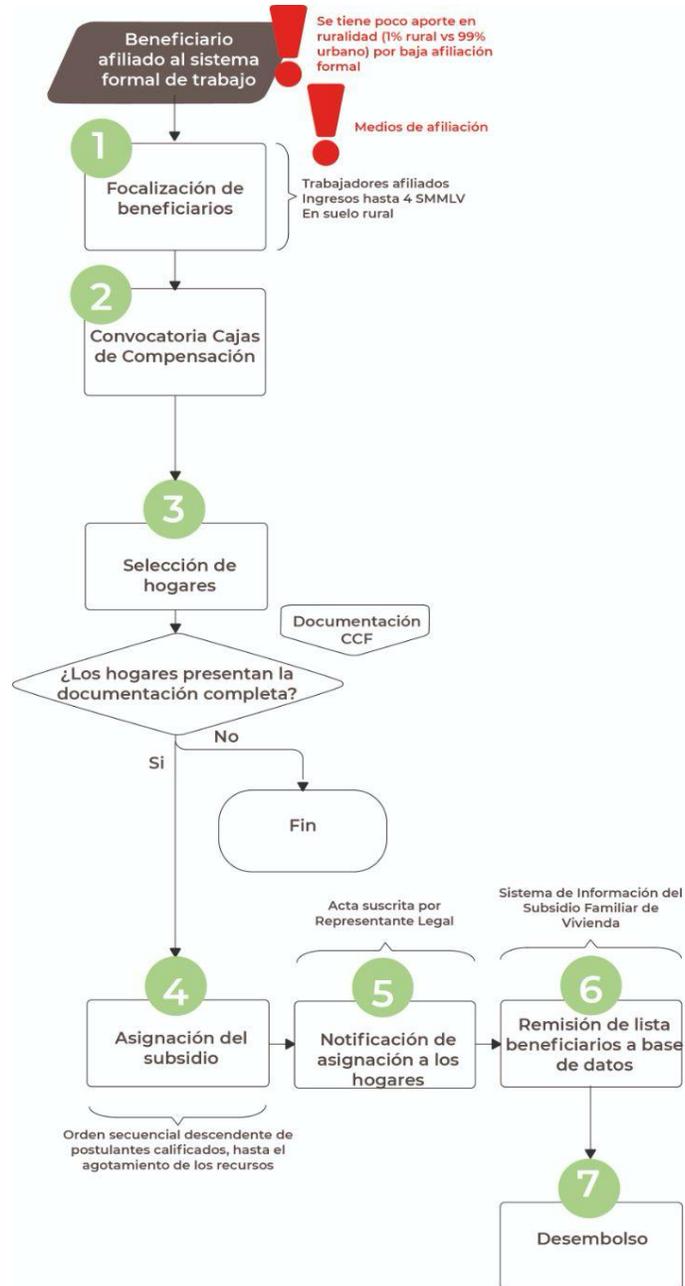
**Fuente:** Elaboración propia.

**Figura 48.** Proceso de otorgamiento del subsidio.



Fuente: Elaboración propia.

**Figura 49.** Proceso de otorgamiento del subsidio por Cajas de Compensación Familiar.



Fuente: Elaboración propia

## **PASO 1. - Asignación de Recursos.**

Según el Art. 2.1.10.1.1.4.3. del Decreto 1077 de 2015, el MVCT definirá mediante acto administrativo, las condiciones específicas para el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda Rural. Además, expide una resolución que contenga la distribución departamental y priorización municipal, que incluye la fuente de los recursos, el presupuesto asignado, el concepto de inversión y la distribución. Esta focalización territorial identifica los municipios que son interés para la implementación de la política por sus indicadores críticos en pobreza y déficit habitacional rural, en víctimas del conflicto armado y con auto reconocimiento étnico, y en una economía basada en actividades agropecuarias o forestales. Los parámetros de la focalización están descritos en el capítulo 4.

## **PASO 2. - Convocatoria.**

El proceso actual contempla dos tipos de convocatoria, las convocatorias ordinarias (con fechas de apertura y cierre) y las convocatorias especiales (de manera permanente). La Entidad Otorgante debe comunicar a la Entidad Oferente para convocatoria abierta a los hogares (convocatoria ordinaria) y a las Entidades Promotoras para el envío de los listados de hogares a postular (convocatoria especial). Las fechas las define la Entidad Otorgante.

### **Convocatoria ordinaria.**

Es la presentación abierta de proyectos por entidades oferentes, en atención a hogares beneficiarios a partir de fechas de apertura y cierre de las convocatorias, definidas por MVCT. Esta convocatoria toma en consideración la disponibilidad de recursos que se tenga de acuerdo a la distribución departamental y las recomendaciones que establezca la Comisión Intersectorial de VISR.

Las Entidades Oferentes organizan la demanda de hogares a la postulación del SVISR. Deben tener Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP), que respalde el aporte ofrecido en dinero o en especie para el transporte de materiales al sitio de construcción de cada solución de vivienda.

El procedimiento que deben seguir las Entidades Oferentes es el siguiente:

1. Informa a Personería Municipal de la apertura de la convocatoria a hogares para acompañamiento al proceso
2. Divulga entre los potenciales interesados por los medios que estime idóneos (informando de requisitos)
3. Identifica la modalidad (Mejoramiento o vivienda nueva) para cada uno de los hogares
4. Dispone del personal digitador y de atención al público para el proceso
5. Postula los potenciales beneficiarios a través de la herramienta tecnológica dispuesta
6. Certifica el proceso de preselección con el aval del Personero Municipal, así como de las mesas de trabajo que se hayan realizado con la comunidad

La última convocatoria abierta fue del Programa Estratégico 2019, cuya fecha de apertura fue el 12 de abril de 2019 y su fecha de cierre fue el 23 de noviembre de 2023.

**Perfil para convocatoria:** Pueden postularse para ser preseleccionados dentro de los municipios priorizados los siguientes tipos de hogares:

- Que tengan o se encuentre por debajo del punto de corte del Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales - SISBEN que establezca el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural
- Declarados en situación de vulnerabilidad, y/o de afectación manifiesta o sobreviniente por la autoridad competente
- Reconocidos como víctimas del conflicto armado interno en los términos y condiciones establecidos en la Ley 1448 de 2011 que cuenten con sentencia judicial ejecutoriada que dé cuenta del reconocimiento del derecho a la Restitución de tierras y que gocen materialmente del predio.
- Reconocidos por sentencia judicial como beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social y Prioritario Rural

- Conformados por integrantes de comunidades indígenas, negras, afrocolombianas, raizales, palenqueras o ROM
- Afiliados a las Cajas de Compensación Familiar
- Que hagan parte de los programas estratégicos del orden sectorial aprobados por el MADR
- Con jefatura femenina

### **Convocatoria especial.**

Presentación única de proyectos, en atención a hogares desplazados por la violencia y hogares afectados por desastres naturales, calamidad pública o emergencia, siendo evaluados y calificados por una oficina interna del Banco Agrario. Se genera la convocatoria hasta acabar los recursos. La Entidad Promotora en este caso es la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas URT.

El procedimiento que se debe surtir en la convocatoria especial está ligado a los Despachos Judiciales Especializados en Restitución de Tierras, los cuales notifican las sentencias ejecutoriadas o los fallos de modulación a la URT. La URT identifica el hogar beneficiario de la orden de Vivienda de Interés Social y Prioritario Rural.

Se hace una identificación de los hogares que quieren acceder voluntariamente al subsidio y los que no (en caso de no querer la URT informa al juez). La URT prioriza los beneficiarios con base en la caracterización de la sentencia y los hogares postulados (deben tener materialmente un predio o inmueble). Para sentencias colectivas se establece un Plan de Atención de manera gradual y progresiva.

**Recursos rezagados:** Desde el año 2018 al año 2019, en atención a los fallos para los procesos de Restitución de Tierras fueron otorgados 1.463 subsidios otorgados de un total de 2.133 que debían ser otorgados por sentencias ejecutoriadas o fallos, lo cual sumaba un un valor de COP 70.483.110.359,28. Quedaron rezagados 670. En 2021 se asignaron los recursos sobrantes, para un total de COP 37.757.818.242 (Resolución 00428 de 2022: Modificación al Reglamento operativo del programa de Vivienda de Interés Social Rural, banco agrario de colombia, 2019).

### **Convocatoria por Cajas de Compensación Familiar.**

Según el Artículo 2.1.10.1.2.2.1. para el subsidio Familiar de Vivienda Rural otorgado por las Cajas de Compensación Familiar son atendidas las personas afiliadas al sistema formal de trabajo en forma prioritaria.

Los beneficiarios para este tipo de subsidio son trabajadores afiliados a una Caja de Compensación Familiar, cuyo grupo familiar cuente con el ingreso señalado en el artículo 2.1.1.1.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015 (es decir, ingresos no superiores a 4 SMMLV, y habite en el suelo clasificado como rural según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial (Artículo 2.1.10.1.2.1.3.2.)

Las Cajas de Compensación Familiar operarán de manera autónoma con respecto a sus beneficiarios pero siguiendo los lineamientos básicos de la política para vivienda rural. Así, serán los responsables del montaje y operación de los procesos de postulación, calificación, asignación y pago de los subsidios. De igual manera, serán responsables de suministrar la información relativa a sus postulantes al Sistema de Información de Subsidios (Artículo 2.1.10.1.2.2.4.)

### **PASO 3. - Preselección de hogares.**

La Entidad Oferente o Promotora debe identificar al grupo de posibles postulantes al Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural, sobre los cuales reunirá la documentación establecida en el Reglamento Operativo del Programa (Decreto 1071 de 2015 Artículo 2.2.1.5.2.1.)

La preselección de postulantes se dará un tratamiento preferente a las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias, en todos los casos siempre que pertenezcan al sector rural (Resolución 00428 de 2022). Para seleccionar estos hogares se hace una puntuación de acuerdo con las condiciones de los hogares. Esta puntuación corresponde a la focalización poblacional descrita en el capítulo 4.

La Entidad Otorgante identifica a estos posibles hogares y publica en su página web el listado de postulantes en orden de calificación según el puntaje obtenido surtiendo el PASO 4. del proceso.

## **PASO 4. - Publicación de asignación.**

La entidad otorgante debe publicar en su página web los resultados de clasificación como un primer filtro a posibles beneficiarios. Estos hogares los postula para una segunda revisión (lo cual sería el paso a seguir).

## **PASO 5. - Diagnóstico integral del predio.**

La Entidad Operadora, con apoyo de la Entidad Oferente, genera un diagnóstico integral individual del predio:

- Ubicación georreferenciada (con nombre de la vereda en donde está la vivienda o lote, coordenadas del predio y cuatro fotografías por cada hogar postulante)
- Costo del transporte (indicando la distancia desde la cabecera municipal hasta cada predio para construcción o mejoramiento, el medio en el que se transportará la cantidad de materiales para construcción o mejoramiento por cada vivienda y la cantidad de viajes requeridos para poner los materiales en sitio).
- Carencias o deficiencias de Vivienda (Permite a quien realiza el diagnóstico, seleccionar de una lista de chequeo las carencias o deficiencias que presentan las viviendas, para los casos de Mejoramiento)
- Concepto de zona de riesgo y condiciones ambientales del inmueble
- Cumplimiento de normativa en uso y aprovechamiento del suelo
- Verificación de la propiedad o posesión del inmueble (por el tiempo indicado en la normatividad vigente y los requisitos del hogar para acceder al subsidio)

La etapa de diagnóstico no podrá superar los seis (6) meses contados desde el momento de la entrega del listado inicial. Para efectos de la verificación del cumplimiento de requisitos la Entidad Operadora deberá entregar un expediente por beneficiario a la Entidad Otorgante con los soportes pertinentes. Para la modalidad de mejoramiento de vivienda y saneamiento básico se deberán verificar las deficiencias de la vivienda existente de acuerdo al orden de prioridad (Decreto 1071 de 2015).

**Sustitución de beneficiarios:** Se genera una sustitución de beneficiarios en caso de que el diagnóstico determine la inviabilidad de uno o varios hogares, en donde la Entidad Otorgante sustituye los hogares por el siguiente que haya quedado en la lista en el orden de calificación. Según el Reglamento Operativo 2015, en el título 7.6 Sección VI Artículo 19 de sustituciones, se constituye en soporte para aplicar la sustitución:

- La inviabilidad de construcción o mejoramiento, soportada en el diagnóstico establecido por la Entidad Operadora.
- La renuncia voluntaria e irrevocable del Subsidio de VIS Rural expresada oficiosamente por el jefe de hogar. En caso de haber invertido recursos para el inicio
- de la solución de vivienda en particular, el beneficiario deberá reintegrar al Banco el valor del subsidio invertido, conforme al informe presentado por el Interventor.
- La aprobación del Comité de Validación de exclusión del hogar.

El fallecimiento del jefe cabeza de hogar no genera sustitución del subsidio de los demás miembros del hogar, salvo que éstos renuncien voluntaria e irrevocablemente al subsidio de VIS Rural. El cabeza de hogar fallecido podrá ser reemplazado en tal condición por el cónyuge o compañero o en su defecto por el hijo mayor de edad que comparta la misma unidad habitacional. Los menores de edad podrán adquirir la condición de cabeza de familia (Decreto 1077 de 2015).

## **PASO 6. - Postulación formal.**

Según el Artículo 2.2.1.1.7. del Decreto 1934 de 2015, se entiende por postulación la solicitud de Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural que realiza un hogar a través de una Entidad Oferente y/o Entidad Promotora, tanto en modalidad de vivienda nueva como de mejoramiento de vivienda y saneamiento básico.

Esta postulación se entiende oficializada cuando se radican ante la Entidad Otorgante los documentos de los hogares establecidos en el Reglamento Operativo del Programa. Según el Decreto 1077 de 2015, artículo 2.1.10.1.1.4.6, para

víctimas, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas o quién haga sus veces, enviará periódicamente al Fondo Nacional de Vivienda el listado de las personas a favor de las cuáles se haya emitido sentencia ejecutoriada de restitución de tierras con orden de asignación de subsidio de vivienda rural.

Para el caso de hogares que tengan miembros en ruta de reincorporación el envío del listado corresponderá a la Agencia para la Reincorporación y Normalización o quién haga sus veces.

## **PASO 7. - Estructuración del Proyecto.**

La estructuración del proyecto corresponde al ajuste técnico realizado a la Tipología de Vivienda de Interés Social Rural según las condiciones y especificaciones de la zona a intervenir, así como a la formulación financiera y jurídica realizada por la Entidad Operadora, con base en el listado preseleccionado de hogares de acuerdo con el resultado del diagnóstico integral surtido en el paso previo. La Entidad Operadora deberá verificar que el proyecto cuente con uno de los aspectos más importantes para la vivienda: sismorresistencia. Además, en la estructuración del proyecto deberán contemplarse las condiciones especiales de discapacidad de los miembros del hogar, si los hubiere (Decreto 1071 de 2015, Artículo 2.2.1.5.4.1.).

Según el documentos técnico de parametrización del Subsidio Familiar de Vivienda Rural - SFVR en las modalidades de Vivienda Nueva de Interés Social Rural y Mejoramientos de Vivienda, existen una serie de instrumentos de parametrización de las viviendas y su forma de presentar los proyectos a la hora de elaborarlos. Como mínimo se deben tener 50 m<sup>2</sup>, que incluya elementos básicos de bioclimática y los siguientes espacios mínimos: área social (espacio múltiple y terraza), área privada (habitación), área de servicios (cocina y alberca para el almacenamiento de agua y lavadero), área productiva (cuarto de herramientas o depósito), área de saneamiento básico (baño, aparato sanitario, instalaciones hidráulicas e instalaciones sanitarias) y una solución del manejo de excretas y aguas residuales domésticas.

Además, la estructuración se presenta con planimetría básica que debe incluir como mínimo:

- Solución de agua para consumo humano

- Desarrollo progresivo
- Accesos
- Elementos bioclimáticos
- Localización
- Plantas, cortes, fachadas, detalles (dependiendo de la modalidad en la escala considerada)
- Estudios topográficos (dependiendo de la modalidad)
- Cronograma, presupuesto y cantidades de obra detallados
- Plan de Gestión Integral de Obra PGIO (dependiendo de la modalidad)
- Documento de implementación del Modelo de acompañamiento social

Estos elementos están detallados en el capítulo 4.

## **PASO 8. - Radicación y presentación del proyecto**

Según el decreto 1071 de 2015 en su artículo 2.2.1.5.4.2., la Entidad Operadora radicará el proyecto estructurado junto con la documentación requerida ante la Entidad Otorgante dentro del término establecido en el Reglamento Operativo del Programa. Con los siguientes requisitos documentales:

- Carta de presentación dirigida a la Gerencia de Vivienda del Banco Agrario, en original firmada por quien representa a la Entidad Operadora, conforme lo establece el “Anexo A - Carta de Presentación del Proyecto”, de la Guía para la Estructuración y Presentación de Proyectos VISR
- Formulario 1 - Resumen General del Proyecto
- Formulario 2 - Costos y Fuentes de Financiación del Proyecto para un hogar, total y en SMMLV
- Formulario 3 - Cronograma de Ejecución de Obra e Inversiones
- Formulario 4 - Análisis de Precios unitarios (Principal y Auxiliar)
- Formulario 5 - Presupuesto General de Inversión del Proyecto para un hogar y total
- Formulario 5 - Presupuesto General de Inversión y Financiación del Proyecto por Familia - para mejoramiento

- Formulario 8 – Listado de Hogares Postulante
- Formulario 6 - Trabajo Social y Ambiental
- Planimetrías (Arquitectónicos, estructurales, detalles estructurales, redes y servicios)
- Cálculo de cantidades de obra en las condiciones y parámetros establecidos por el Banco Agrario en la “Guía para la Estructuración y Presentación de Proyectos de Vivienda de Interés Social Rural” vigente
- Certificación de la vigencia de la matrícula profesional del profesional de la ingeniería civil o arquitectura que validó el ajuste de prototipos de Vivienda en caso de condiciones especiales de los beneficiarios expedida por COPNIA o CPNAA .

**Para modalidades A o B dispersa:** Adjuntar al expediente una certificación por cada hogar, expedida por el Alcalde o Jefe de Planeación Municipal o autoridad competente, en la que conste que:

- Será construida en suelo rural, conforme a los usos del suelo, prevista en el POT, PBOT o EOT.
- La solución de vivienda no se realizará en zona de alto riesgo o con amenazas de desastres naturales (inundación, deslizamiento, etc.)
- No se realizará en zona de protección de los recursos naturales
- No se realizará en zonas de reserva de obra pública o de infraestructura básica del nivel nacional, regional o municipal
- No se realizará en áreas no aptas para la localización de vivienda de acuerdo con el POT, PBOT o EOT
- Existe la disponibilidad inmediata del servicio de agua o de acceso a una fuente de suministro de agua apta para el consumo humano, (indicar la forma y condiciones de obtención)

- Ratifica los planos y presupuesto del proyecto, y permite la construcción que se realizará en este Municipio

**Para modalidad B agrupada:**

- Copia de la Licencia de construcción y urbanismo expedidas por la Oficina de Planeación Municipal o dependencia competente.
- Certificación en la que conste que las soluciones de vivienda cuentan con disponibilidad de infraestructura y servicios públicos básicos: evacuación de residuos líquidos, suministro de aguas y loteo.

## **PASO 9. - Revisión de la estructuración del proyecto.**

La Entidad Otorgante se encarga de verificar y validar el cumplimiento de los “aspectos técnicos, financieros, jurídicos y sociales” exigidos en la normatividad vigente, particularmente en las Leyes 3 de 1991, 388 y 400 de 1997, y en las normas que las modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen (Artículo 2.2.1.5.4.4. del Decreto 1071 de 2015).

Las actividades que debe seguir el funcionario o contratista acorde al manual de seguimiento al Programa de Vivienda de Interés Social Rural - PVISR, 2020, son:

**1. Base de datos actualizada.**

- a. Diligencia diariamente la herramienta de consolidación de la información de los proyectos estructurados
- b. Verifica la información recopilada en la herramienta de consolidación de información en lo concerniente a:
  - Identificación (nombre proyecto, departamento, municipio, tipo de solución, vigencia y bolsa de recursos, concepto de inversión, consorcio contratista, radicaciones)
  - Aspectos evaluados (fecha de recibo y entrega, responsable y respuesta de evaluación)

**2. Informe de seguimiento.**

- a. Aplica los indicadores de seguimiento de manera semanal. Los indicadores de seguimiento son:
  - Número de subsidios radicados
  - Número de subsidios validados por entidad otorgante

- Tasa subsidios validados
- Número de subsidios observados
- Tasa subsidios observados
- Número de subsidios radicados para reproceso
- Tiempo de verificación por proyecto

## **PASO 10. - Revisoría fiscal previa a la asignación del subsidio.**

La revisoría fiscal previa a la asignación del subsidio se describe en el artículo 2.2.1.5.5.1. del Decreto 1071 de 2015. Antes de la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural la Entidad Otorgante se encarga de obtener la certificación de la revisoría fiscal correspondiente sobre el cumplimiento de los procesos y procedimientos establecidos y adjuntarlos al expediente del proyecto estructurado.

## **PASO 11. - Asignación condicionada del subsidio.**

Se asigna condicionadamente el subsidio por parte de la Entidad Otorgante. Para la adjudicación definitiva se debe tener el cumplimiento de las condiciones exigidas a los hogares para iniciar la ejecución del proyecto, lo cual está estipulado en el Reglamento Operativo del Programa, y además el visto bueno de la documentación aportada por la Entidad Oferente respecto de la situación y/o condición de los hogares beneficiarios.

El acto administrativo que declara el incumplimiento de tales condiciones y el suceso de la condición resolutoria, ordenará la reversión de los recursos al Programa de Vivienda de Interés Social Rural. En el evento en que la causa de incumplimiento de las condiciones de asignación se genere por un hecho de responsabilidad del hogar beneficiario, éste será sustituido conforme al procedimiento se establece en el Reglamento Operativo del Programa.

**Asignación por Cajas de Compensación Familiar:** En el caso de las Cajas de Compensación Familiar, la asignación del subsidio se realizará respetando el orden secuencial descendente, esto es, de mayor a menor de la lista de postulantes calificados, hasta que los recursos de la bolsa presupuestal se agoten.

De cada asignación que realicen las CCF, se debe levantar un acta por el Representante Legal, que contendrá mínimo la identificación del beneficiario, puntaje, ubicación, tipo de solución de vivienda y el valor del subsidio asignado (Decreto 1071 de 2015).

## **PASO 12. - Notificación de la asignación de los subsidios.**

La Entidad Otorgante notificará el resultado de la asignación de los subsidios a las Entidades Oferentes y/o Promotoras que hayan organizado el listado de los hogares postulados, indicando:

- Fecha de la asignación
- El o la jefe del hogar beneficiario
- Valor del subsidio.

Así mismo, se publicará en un medio masivo de comunicación y en la página web de la Entidad Oferente y/o Promotora el listado de los hogares beneficiarios con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural (Artículo 2.2.1.5.5.3. del Decreto 1071 de 2015), así:

- Listado de hogares asignados con disponibilidad de recursos
- Listado de hogares no asignados por incurrir en las prohibiciones para la asignación

Para el caso de las Víctimas de la Ley 1448 de 2011, dicha notificación se surtirá a través de la Entidad Promotora. La publicación se hará con la siguiente información: Para Programas Estratégicos y Desarrollo Rural:

- Fecha de asignación
- Jefe del hogar beneficiario
- Programa
- Valor del Subsidio Adjudicado

## **PASO 13. - Remisión de la lista de beneficiarios al Sistema de Información del Subsidio Familiar de Vivienda.**

La Entidad Otorgante debe suministrar el listado de los hogares que resulten beneficiados con el subsidio, después de haber surtido todo el proceso anteriormente descrito, al Sistema de Información del Subsidio Familiar de Vivienda. Este paso debe surtirse como lo establece el aparte del Decreto 2190 de 2009, como Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio. Así mismo, la entidad Otorgante informará de cualquier sustitución, renuncia o pérdida del subsidio de manera correspondiente a cada caso. En caso de sustitución se entenderá que el hogar sustituido no ha sido beneficiario de la asignación de subsidio (Artículo 2.2.1.5.5.4. del Decreto 1071 de 2015).

## **PASO 14. - Inicio de ejecución.**

De acuerdo con el Decreto 4427 de 2005, en su artículo 42, la Entidad Operadora deberá velar porque el plazo para la ejecución de la obra de cada proyecto no sea mayor a doce meses (12) meses contados a partir de la fecha del primer desembolso de cada uno de los proyectos, los cuales son prorrogables hasta seis (6) meses adicionales, para un total de dieciocho (18) meses contados a partir del primer desembolso.

Cuando algunos de los plazos de los proyectos contratados por una misma Entidad Operadora supere el plazo total del contrato, éste se podrá prorrogar por un lapso de hasta seis (6) meses adicionales, siempre y cuando sea aprobado por el Comité de Validación. Durante los dos (2) meses siguientes al recibo y entrega de las obras físicas, la Entidad Operadora deberá protocolizar y escriturar a favor de los beneficiarios directos las unidades de vivienda nueva o ampliaciones al núcleo original. Una vez cumplido este trámite, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, se liquidará el proyecto.

### **Administración de recursos.**

Fonvivienda podrá administrar los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda Rural en todas sus modalidades, por medio de uno o varios contratos de fiducia mercantil y la constitución de uno o varios patrimonios autónomos. Por medio de estos últimos se pueden contratar las actividades relacionadas con la asignación del

subsidio (incluidos aspectos técnicos, operativos, de gestión, y de ejecución, interventoría y acompañamiento social).

## **Instauración de comités.**

**Comité de Validación:** El Comité de Validación tendrá como función principal ratificar la información que la interventoría presente sobre cada proyecto, así como aprobar las modificaciones técnicas que se sugieran de cada proyecto. Este comité está conformado por la Entidad Operadora, la Entidad Otorgante y la Entidad Oferente o Promotora. El Reglamento Operativo del Programa establece el funcionamiento, responsabilidades y obligaciones de cada uno de los miembros del Comité de Validación (Artículo 2.2.1.10.5 del Decreto 1071 de 2015). La interventoría puede asistir al Comité pero no con carácter de toma de decisiones, sólo como participante que aporte al desarrollo de este. El comité tendrá las siguientes funciones:

- Validar los informes de interventoría, a efectos de continuar con el trámite técnico, financiero y administrativo que demanda la ejecución y/o terminación del proyecto de vivienda rural.
- Aprobar las modificaciones técnicas, previa revisión de la interventoría contratada por la Gerencia de Integral teniendo en cuenta que estas deben preservar el área y la calidad de los materiales aprobados por el Banco Agrario.
- Aprobar las exclusiones y/o sustituciones de acuerdo con las condiciones previstas en la ley y en este reglamento.

**Comité de Vigilancia:** El Comité de Vigilancia es la instancia veedora de la ejecución del proyecto. Está conformado por dos (2) representantes de los beneficiarios y el interventor de la obra del proyecto. Los beneficiarios eligen por mayoría simple a sus representantes por medio de una Asamblea General únicamente si se tiene al menos la mitad más uno de los hogares beneficiarios. De la reunión en la que se tome la decisión, se levantará un acta que deberá ser firmada por la totalidad de los asistentes con sus respectivos números de documento de identificación, y por el interventor en condición de testigo de la elección (Artículo 2.2.1.6.2. del Decreto 1071 de 2015).

El Comité tiene las siguientes funciones:

- Asistir a las actividades desarrolladas en el Programa de Trabajo Social y Ambiental del proyecto de vivienda rural.
- Velar por la ejecución del proyecto con el fin de buscar la preservación de la finalidad del Subsidio de Vivienda de Interés Social Rural.
- Presentar oportuna y justificadamente al Comité de Validación solicitudes de modificación de las obras, utilizando el formato “SV-FT-165 Acta Comité de Vigilancia”.
- Reclamar o sugerir al Comité de Validación acerca de anomalías, problemas o cualquier otra situación que ponga en riesgo los recursos o la ejecución del proyecto.

## PASO 15. - Desembolsos.

Los requisitos para efectuar el desembolso de los recursos del Subsidio de Vivienda de Interés Social Rural a la Entidad Operadora se establecen por la Entidad Otorgante del Subsidio de Vivienda de Interés Social Rural en el Reglamento Operativo del Programa (Art. 2.2.1.5.7.1. del Decreto 1071 de 2015). Se realiza en tres desembolsos diferentes a lo largo del proceso.

### Primer desembolso.

El primer desembolso corresponde al cincuenta por ciento (50%) del valor total del subsidio efectivamente asignado (incluida la interventoría , trabajo social y ambiental). Sus requisitos son los siguientes:

1. **Solicitud formal de la Entidad Operadora.** Se debe evidenciar viabilidad por el cumplimiento de requisitos verificados por la Entidad Operadora.
2. **Acta original del Comité de Validación suscrita por sus integrantes.** Utilizando el formato SV-FT-164 Acta Comité de Validación, en la cual debe evidenciarse la validación otorgada al informe de interventoría en sus aspectos técnicos, financieros, contables y administrativos.
3. Los demás documentos que **acrediten la constitución** (Póliza, recibo de Caja y Acta aprobatoria) y vigencias de las garantías.
4. Copia de **contratos** de ejecutor de obra, interventoría y trabajo social.

## Segundo desembolso.

El segundo desembolso corresponde al cuarenta por ciento (40%) del valor total del subsidio efectivamente asignado (incluida la interventoría , trabajo social y ambiental). Sus requisitos son los siguientes:

1. **Solicitud formal de la Entidad Operadora.** Debe evidenciar ser viable por la verificación del cumplimiento de requisitos verificados por la Entidad Operadora, que se establecen en el formato de solicitud de desembolso.
2. **Acta original del Comité de Validación debidamente suscrita por sus integrantes.** Que evidencie la validación al informe de interventoría por cumplir aspectos técnicos, financieros, contables y administrativos. Además, debe reportar avance físico mínimo del 50%, el cual solo se contará sobre viviendas ejecutadas al 100%.
3. **Certificación específica firmada por la Entidad Operadora y la Interventoría.** Que evidencie el porcentaje de avance contado sobre viviendas terminadas y la relación de los beneficiarios a quienes se les entregó la solución de vivienda por medio del formato SV-FT-163.
4. Copia del **Informe de cumplimiento** del Trabajo Social y Ambiental.
5. **Los demás documentos que acrediten la constitución** (Póliza, recibo de Caja y Acta aprobatoria) y vigencias de las garantías.

## Tercer desembolso.

El tercer desembolso corresponde al diez (10%) restante del valor total del subsidio efectivamente asignado (incluida la interventoría , trabajo social y ambiental). Sus requisitos son los siguientes:

1. **Solicitud formal de la Entidad Operadora.** Debe evidenciar ser viable por la verificación del cumplimiento de requisitos verificados por la Entidad Operadora, que se establecen en el formato de solicitud de desembolso.
2. **Acta original del Comité de Validación por parte de sus integrantes.** Debe evidenciar la validación otorgada al informe de interventoría en sus aspectos técnicos, financieros, contables y administrativos. En la cual se reporte un avance físico mínimo del 90%, el cual solo se contará sobre viviendas ejecutadas al 100%.

### **3. Certificación específica firmada por la Entidad Operadora y la Interventoría.**

Donde se evidencie el porcentaje de avance contado sobre viviendas terminadas y la relación de los beneficiarios a quienes se les entregó la solución de vivienda por medio del formato SV-FT-163.

4. Los demás **documentos que acrediten la constitución** (Póliza, recibo de Caja y Acta aprobatoria) y vigencias de las garantías.

## **PASO 16. - Seguimiento a la ejecución.**

### **Seguimiento a la ejecución de las obras.**

El seguimiento a la ejecución de las obras está a cargo del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. El Ministerio dispone del personal a lo largo del territorio nacional para tal fin. Para finalizar con el proceso del Programa de Vivienda Rural se requiere de la entrega definitiva de las soluciones de vivienda que se encuentran en proceso de ejecución. Las actividades por el funcionario o contratista responsable del Ministerio son:

#### **1. Base de datos actualizada.**

- Diligencia mensualmente la herramienta de consolidación de la información basados en reportes de Entidad Otorgante y Operadora.
- Verifica la información recopilada en la herramienta de consolidación de información en lo concerniente a: Identificación de beneficiarios, información de proyectos, y estado de ejecución

- 2. F01-PR-BPR-03 Formato de visita de obras.** Visitas aleatorias de verificación de las condiciones de otorgamiento, ejecución y/o habitabilidad.

- 3. Informe de seguimiento.** Aplica los indicadores de seguimiento. Los indicadores de seguimiento son:

- Número de soluciones de vivienda nueva entregadas de subsidios en ejecución.
- Número de soluciones de mejoramiento de vivienda entregadas de subsidios en ejecución.
- Viviendas visitadas condiciones óptimas habitacionales.

- Viviendas con prestación de servicios públicos.
- Porcentaje de cumplimiento en la terminación de soluciones de vivienda programadas.

## **Seguimiento a la ejecución de obras objeto de indexación y cierre financiero.**

El seguimiento a la ejecución de las obras proceso de indexación y cierre financiero realizado por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural para proyectos de vigencias rezagadas y/o no ejecutados en su totalidad por condiciones que impiden su culminación, para poder indexar los precios de los proyectos a precios actuales para lograr su total ejecución. Las actividades por el funcionario o contratista son:

### **1. Base de datos actualizada.**

- Diligencia mensualmente la herramienta de consolidación de la información basados en reportes de Entidad Otorgante y Operadora.
- Verifica la información recopilada en la herramienta de consolidación de información en lo concerniente a: Identificación de beneficiarios, información de proyectos y estado de ejecución

**2. F01-PR-BPR-03 Formato de visita de obras.** Visitas aleatorias de verificación de las condiciones de otorgamiento, ejecución y/o habitabilidad.

**3. Informe de seguimiento.** Aplica los indicadores de seguimiento. Los indicadores de seguimiento son:

- Porcentaje de subsidios indexados.
- Porcentaje de cumplimiento en la terminación de soluciones de vivienda programadas.
- Número de soluciones de vivienda nueva entregadas de subsidios indexados.
- Número de soluciones de mejoramiento de vivienda entregadas de subsidios indexados

## PASO 17. - Liquidación.

### Liquidación de proyectos.

Según el artículo 2.2.1.10.12. del Decreto 1071 de 2015, la liquidación del proyecto se realiza dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la suscripción del acta final de terminación y entrega total de obras. La Entidad Operadora, la Entidad Oferente y la Entidad Otorgante, de común acuerdo, liquidarán el proyecto que cumpla con los requisitos descritos a continuación.

1. **Protocolización del documento ante notaría:** que acredita la entrega y recibo efectivo a entera satisfacción de la solución de vivienda por los Jefes de Hogar, la cual está incluida dentro de las obligaciones de la Entidad Operadora.
2. **Certificación del Director de la oficina de la sucursal del Banco Agrario:** en donde conste que la cuenta corriente del proyecto manejada por La Entidad Operadora se encuentra debidamente cancelada.
3. **Modificación de la Póliza de cada proyecto:** en los amparos de estabilidad de obra y salarios y prestaciones sociales suscrita por el Contratista Ejecutor a favor de la Entidad Operadora cuya vigencia deberá extenderse durante (dos) 2 y (tres) 3 años respectivamente, contados a partir de la fecha en que se suscribe el formato “SV-FT-015 Acta de Entrega y Recibo de Obras”.
4. **Acta de Entrega y Recibo de Obras:** elaborada y suscrita por el interventor, representante de la Entidad Operadora y el contratista Ejecutor de Obra. Donde se debe dejar constancia de las suspensiones y reinicios de las obras que haya tenido el proyecto. Ver anexos “SV-FT-033 Acta Suspensión de Obra” y “SV-FT-034 Acta Reinicio de Obra”. Deberá dejar consignado el estado contractual con el ejecutor de obra, interventoría y trabajo social.
5. **Reporte Final:** Tramitado por la Entidad Operadora al terminar cada uno de los proyectos, entregado al Banco Agrario, avalado por el interventor. Para el caso de hogares del programa de restitución de Tierras, la Entidad Operadora, debe reportar a la Entidad Otorgante (BAC y/o Gerencia de Vivienda) la terminación de la vivienda del hogar beneficiado, y enviar el respectivo soporte dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la entrega de la vivienda al beneficiario, con el fin de informarle al Juez o Magistrado sobre el cumplimiento de la orden.

Si en la ejecución del proyecto se llegara a presentar un excedente de recursos, estos deberán devolverse al Tesoro Nacional. El proyecto de liquidación será elaborado por la Entidad Operadora en su totalidad.

### **Liquidación de contratos.**

Se realiza la liquidación del contrato entre el Banco Agrario y la Entidad Promotora una vez se liquiden cada uno de los proyectos a cargo de la Entidad Operadora. Esto se puede realizar solo cuando se hayan presentado los soportes descritos en el contrato celebrado con el Banco Agrario de manera bilateral y se materializa en acta suscrita entre la Gerencia Integral y el Banco Agrario de Colombia. Como resultado se entrega un paz y salvo por concepto de las obligaciones derivadas de la ejecución del contrato. Para que proceda la liquidación bilateral se deben cumplir los siguientes requisitos:

1. **Certificación del Director de la oficina de la sucursal del Banco Agrario:** en donde conste que las cuentas corrientes de los proyectos manejados por La Entidad Operadora se encuentran debidamente canceladas.
2. **Estados Financieros firmados por Revisor Fiscal y Contador Público:** con sus anexos y certificación donde manifiesta que se encuentra a paz y salvo por todo concepto.
3. **Póliza de cada uno de los proyectos:** con el amparo de salarios y prestaciones suscrita por la Entidad Operadora a favor del Banco cuya vigencia deberá extenderse (tres) 3 años respectivamente, contados a partir de la fecha en que se suscribe en la que se liquide el contrato con el ejecutor.
4. **Copia de la Póliza de cada uno de los proyectos:** con los amparos de estabilidad de obra, responsabilidad civil extracontractual y salarios y prestaciones suscrita por el Contratista Ejecutor a favor de la Entidad Operadora cuya vigencia deberá extenderse durante (dos) 2 y (tres) 3 años respectivamente, contados a partir de la fecha en que se suscribe de acuerdo al Anexo "SV-FT-015 Acta de Entrega y Recibo de Obras".
5. **Protocolización del documento ante notaría:** que acredita la entrega y recibo efectivo a entera satisfacción de la solución de vivienda por los Jefes de Hogar.

6. **Acta de Liquidación de los contratos:** de Ejecución de Obras, Interventoría y Trabajo Social, y los demás que se establezcan en el contrato suscrito entre la Entidad Operadora y el Banco Agrario.

## **PASO 18. - Seguimiento a la habitabilidad de la vivienda entregada.**

Según el Manual de Seguimiento al Programa de Vivienda de Interés Social Rural - PVISR, 2020, los beneficiarios deberán habitar la solución de vivienda y abstenerse de darla en arrendamiento, por lo menos durante diez (10) años, contados a partir de la fecha de la constitución de la escritura pública que surge del proceso de construcción de una vivienda nueva o de un mejoramiento de vivienda. La Entidad Oferente deberá certificar la entrega y está a cargo de la verificación del cumplimiento de esta condición a través del diligenciamiento y envío anual a la Entidad Otorgante del formato único de verificación utilizando el formato "SV-FT-031 Formato Verificación de Habitabilidad".

En el evento que se verifique incumplimiento, es decir no se habite la vivienda por parte del hogar beneficiario, la Entidad Oferente o Promotora, según sea el caso, comunicará al Banco Agrario las circunstancias de incumplimiento junto con los soportes obligatorios para cada causal. El indicador de seguimiento es la confirmación de viviendas habitadas.

Las actividades realizadas por el funcionario o contratista son:

1. **Base de datos actualizada.** Solicita anualmente a Entidad Oferente y Promotora, veedurías u otras entidades acompañamiento para informe de seguimiento de habitabilidad.
2. **Informe de seguimiento.** Visitas aleatorias de verificación de las condiciones de habitabilidad conforme al Artículo 2.2.1.9.1. del Decreto 1071 de 2015.
3. **Informe de seguimiento.** Aplica los indicadores de seguimiento.

## 5.2. Problemas encontrados en el proceso

Como lo describimos al principio del documento, en el flujograma se evidenciaron una serie de problemas o cuellos de botella a lo largo del proceso de convocatoria, selección de potenciales beneficiarios, diagnóstico de los predios (propiedad, condiciones físicas y normativas), estructuración del proyecto, asignación del subsidio (condicionada), ejecución y liquidación del subsidio. Estos, gráficamente, los identificamos con un signo de exclamación rojo en la imagen del flujograma y se describirán a continuación en detalle:

### **1. Bajo acceso a servicios públicos por parte de los hogares que se postulan para ser beneficiarios en zonas rurales.**

En la ruralidad es difícil tener acceso a servicios públicos, dada la dispersión de las unidades de vivienda. Como primer problema se encuentra que, según los requisitos básicos, se necesita contar con suministro de agua potable por medio de los posibles beneficiarios para siquiera ser postulados al subsidio, lo cual debe cumplir lo establecido por el artículo 2.2.1.2.6. del Decreto 1071 de 2015. Adicionalmente, para poder enterarse si fueron seleccionados para ser beneficiarios del subsidio necesitan tener acceso a internet o medios de comunicación (paso 12), lo cual también se dificulta por el tipo de población que habita la ruralidad, la cobertura de internet o de señal de celular.

### **2. No se cumple el plazo de ejecución de 12 meses.**

Según el paso 14. Inicio de ejecución, el plazo para la ejecución de la obra de cada proyecto no debe ser mayor a doce meses (12) meses, con hasta seis (6) meses prorrogables pero es difícil que los proyectos cumplan estos plazos de ejecución, principalmente por el nivel de dispersión de los proyectos, el acceso precario a los lotes y la falta de acceso a insumos y materiales. Sin embargo, el análisis de los proyectos de vivienda rural, denota un fuerte rezago e incumplimiento legal en su ejecución, que en algunos casos llega a presentar periodos de construcción hasta de siete años, por cuanto aún existen proyectos en desarrollo desde la vigencia 2003 y con avances de obra de apenas del 50%. Esto implica deficiencias de control en el seguimiento a los proyectos, marcando un impacto negativo sobre el

indicador de goce efectivo de los beneficiarios a atender (Torres Salgado & Castro Falla, 2012, pág. 29).

### **3. Se otorgan menos SMMLV para vivienda nueva en la convocatoria especial para población víctima y programas de desarrollo rural.**

Según el capítulo 5.2. de este documento, para la convocatoria especial de población víctima y programas de desarrollo rural el subsidio es de hasta 60 SMMLV para vivienda nueva incluyendo el transporte, mientras que para la convocatoria ordinaria el subsidio con transporte es de 55 SMMLV, y la convocatoria de las Cajas de Compensación Familiar es de hasta 81 SMMLV.

### **4. Licencia de construcción y urbanismo es un trámite adicional.**

Para la modalidad B de vivienda nueva agrupada, para poder radicar y presentar el proyecto se debe tener aprobada una licencia de construcción y urbanismo (parcelación rural) expedidas por la Oficina de Planeación Municipal o dependencia competente, lo cual implica un trámite adicional que supone costos adicionales y tiempos adicionales en este tipo de proyectos.

### **5. Poco aporte a subsidios en ruralidad por parte de las Cajas de Compensación Familiar por baja afiliación.**

Las Cajas de Compensación Familiar tienen autonomía para la gestión de los subsidios que otorguen, bajo algunas directrices de los ministerios, lo cual resulta en una gestión más ágil de recursos. Sin embargo, según el paso 2.3. Convocatoria por Cajas de Compensación Familiar, los beneficiarios solo pueden ser trabajadores afiliados, y en la ruralidad es más difícil tener trabajadores formales.

Algunos datos de Asocajas con base en la información de la Gran Encuesta Integrada de Hogares GEIH, DANE, trimestre abril junio 2022, demuestran que de las 4.694 miles de personas con oficios o ocupados, solo 712 miles de personas son trabajadores formales, lo cual representa 15% del total.

**Tabla 25.** Número y porcentaje de personas ocupadas, formales e informales según área (Cifras en Miles).

	Total nacional	Cabeceras	Centros poblados y rural disperso	% sobre total ocupados	% cabecera	% Centros poblados y rural disperso
Ocupados	22055	17361	4694			
Formales	9263	8551	712	42%	49%	15%
Informales	12792	8810	3982	58%	51%	85%

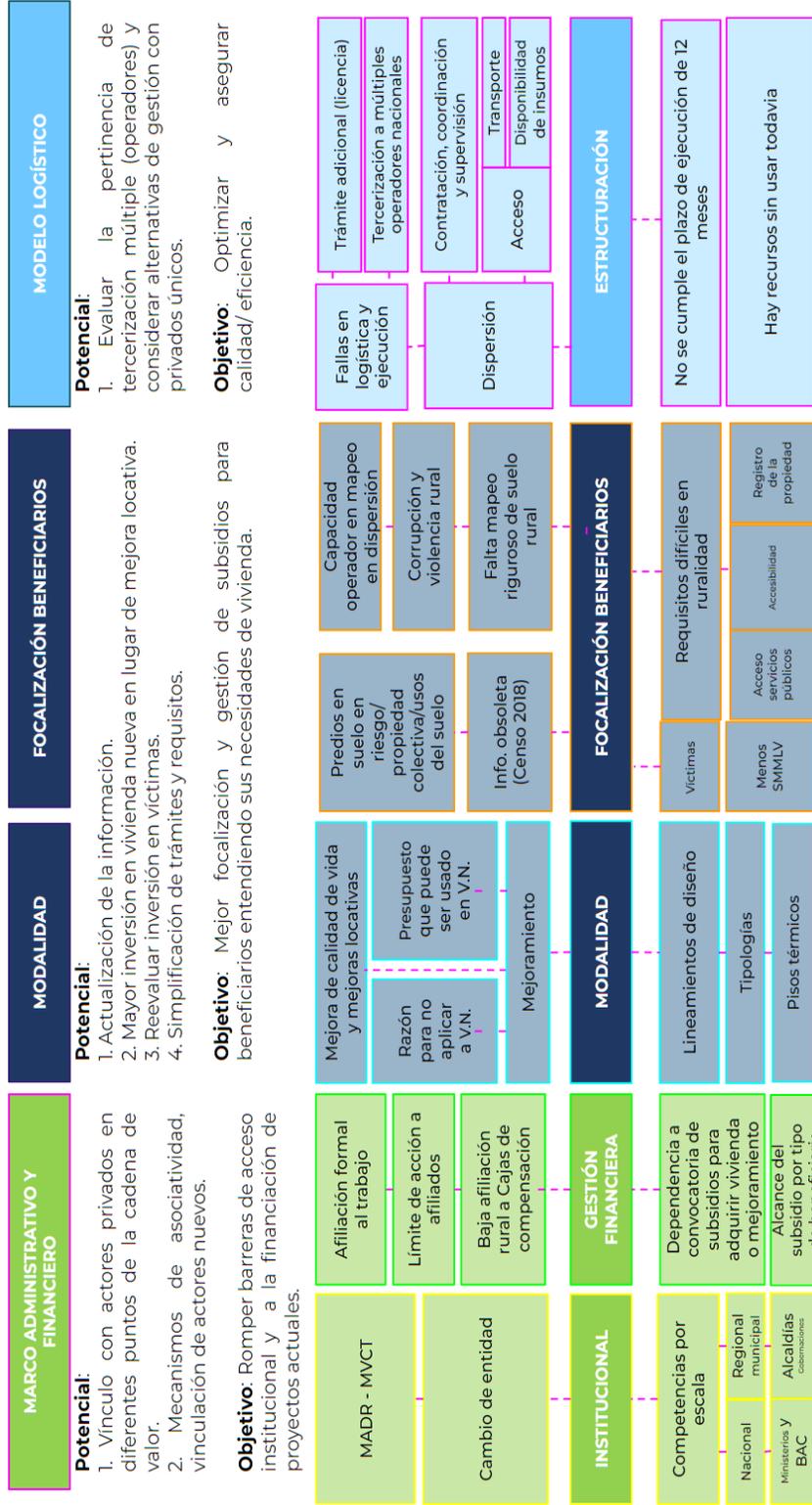
**Fuente:** Sistema de compensación en la ruralidad, Asocajas, 2023.

Según el Boletín #3 de Asocajas para el año 2022, las Cajas de Compensación Familiar como aliadas estratégicas del Gobierno Nacional y del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, en el proceso de desarrollo de planes de vivienda y asignación de subsidios dirigidos a la población afiliada, han tenido un aporte a la ruralidad del 1% durante los últimos dos años bajando el nivel de asignación con respecto al año 2019 que obtuvo un porcentaje de 2,4% de subsidios colocados en la ruralidad. Estas cifras corresponden a 2.261 subsidios asignados en los últimos tres años. En el año 2019 se asignaron 860 subsidios rurales por un valor de \$29.581 millones de pesos, en el 2020, la asignación fue de 670 por un valor de \$24.240 millones de pesos, y para el 2021 se asignaron 731 por un valor de \$27.188 millones de pesos.

## 5.3. Árbol de problemas

A partir del análisis de los problemas previamente identificados, en conjunto con los problemas analizados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el anexo I del documento técnico de la Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural por la Resolución. 0536 del 19 de octubre de 2020, se establece un árbol de problemas que se define a continuación:

**Figura 50. Árbol de problemas a partir del proceso de asignación de subsidios.**



Fuente: Elaboración propia

## 5.4. Propuestas para concretar la hipótesis

A partir de los problemas encontrados en el proceso de otorgamiento de subsidios, se parte a generar una serie de propuestas que integran la hipótesis de soluciones inicial para poder abordar algunos de los desafíos más importantes encontrados, Ésto, con el ánimo de proponer modificaciones al flujo del proceso completo y así poder agilizar los soluciones a dichos problemas. Además, este ejercicio propone una serie de propuestas atendiendo lineamientos que sirvan y sean coherentes en el contexto de ruralidad. Las propuestas incluyen a) Focalización, b) Alteración al esquema de ejecución, c) Esquemas de asociatividad y d) Diseño modular de la vivienda por tipología. Cada una está vinculada a uno de los componentes estructurados en la actividad 1.

### 5.4.1. Propuesta 1. Focalización

La primera propuesta se basa en mejorar la focalización territorial adicional a la priorización poblacional que se realiza actualmente. Se sugiere que se realice una focalización por centro poblacional, vereda o inclusive veredas vecinas para poder tener una serie de clústeres en donde los hogares beneficiados cercanos, con accesos relativamente comunes que puedan tener líneas de ejecución compartidas y así condensar a actores únicos como una única Entidad Ejecutora para cada clúster. Esto además siguiendo parámetros de viabilidad normativa y predial para la asignación por clúster.

Otro de los componentes que puede aportar a que se realice una buena focalización territorial es actualizar la información catastral, puntualmente la relacionada con la informalidad predial a partir de la creación de catastros departamentales para identificar cuáles municipios tienen menor índice de informalidad predial.

En Colombia, según el índice de la tenencia de la tierra de 2019 de la UPRA 52,7% de los predios son informales. Para el caso específico de Cundinamarca, se tienen los siguientes datos: los municipios con mayor informalidad predial son Guayabetal (79,99%), Gama (79,93%), Gachalá (77,16%), La Calera (76,97%), Topaipí (75,74%), Machetá (74,21%), Tibirita (74,17%), Ubalá (72,56%), Manta (72,07%), Suesca (71,02%), Gachetá (70,67%) y Guatavita (70,15%), mientras que los que tienen menor

informalidad son Mosquera (1,56%), Madrid (2,28%), Soacha (3,47%), El Rosal (6,42%), La Mesa (8,88%), Bogotá, D. C. (12,67%), Tabio (13,36%), Granada (13,44%) y Silvania (14,44%).

Así, encontrándonos con esta problemática sería ideal generar una metodología de barrido predial para poder actualizar esta información por medio de tecnologías que permitan hacer un cruce de información de datos sacados de imágenes satelitales con la información ya existente de diferentes fuentes (Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA), entre otras). Esta metodología entonces podría priorizar los municipios que tengan menor índice de informalidad predial para asignarle recursos y subsidios de vivienda rural.

#### 5.4.2. Propuesta 2. Alteración al esquema de ejecución

La ejecución del proyecto de acuerdo al flujograma levantado en este momento es competencia de la Entidad Operadora, la cual subcontrata una Entidad Ejecutora, una interventoría y un encargado de trabajo social y ambiental. Sin embargo, la lógica de construcción de vivienda en la ruralidad tiene que ver con elementos de autoconstrucción por parte de las familias, más que por medio de encargados de estas actividades ajenos a la familia. En este sentido, se propone cambiar el esquema para que los encargados de la ejecución sean por un constructor local, donde se incluya a la familia e incluso miembros del clúster establecido anteriormente.

Para esta autoconstrucción surge entonces la necesidad de adicionar una serie de programas de capacitación de conocimientos técnicos, constructivos y de materiales para asegurar que las construcciones se realicen de acuerdo a lo dispuesto por la norma en cuanto a elementos básicos arquitectónicos, de habitabilidad y de sismorresistencia. Parte de la solución a detallar en los próximos capítulos es el detalle de esta estrategia, de una propuesta inicial de tipologías modulares, partir de las tipologías previstas por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio que esta comunidad pueda ser capaz de construir a partir de cartillas acordes a las condiciones de su contexto y su propia identidad cultural. A partir de esto surge la necesidad también entonces de crear asociaciones, lo cual hace parte de la tercera propuesta establecida en este documento.

Asimismo es importante la flexibilización del rol de la interventoría, entendiendo una que sea capaz de asumir su rol para ejecutores parte de la comunidad y de

autoconstrucción, donde quizás además esta pueda ser asumida por la gobernación.

### 5.4.3. Propuesta 3. Esquemas de asociatividad

Una de las propuestas más importantes para poder llevar a cabo los demás cambios propuestos y tener una mayor eficiencia en la ejecución de los recursos, es generar asociaciones de los habitantes en los clústeres rurales de acuerdo a una actividad en común. Esto, con el fin de tener otras fuentes de recursos en donde el subsidio netamente para la vivienda (incluyendo materiales, transporte y mano de obra) venga por parte del Subsidio de Vivienda de Interés Rural, pero generando economías de escala para que otros recursos necesarios de todo el ciclo funcione eficientemente (como capacitación técnica en construcción, en actividades agropecuarias y en educación financiera, además de otros apoyos a la construcción como maquinaria, herramientas y capacidad). Además, la asociación puede captar recursos de diversas fuentes y otro tipo de subsidios o programas como por ejemplo algunos del Fondo de Desarrollo del departamento o créditos agropecuarios con FINAGRO.

Adicionalmente, contar con varios grupos de asociaciones en la ruralidad, aumentaría las posibilidades que sus habitantes fueran contratados de manera formal. Es decir, que los beneficiarios/trabajadores de los diferentes proyectos de vivienda nueva o mejoramiento de vivienda puedan vincularse laboralmente a las nuevas asociaciones para construir sus vivienda propias o las de sus vecinos.

Esto ayuda a poder tener mejores oportunidades para la formalización del trabajador rural. No solo al circular laboralmente a los habitantes rurales capacitados por esta nueva iniciativa, sino al posibilitar contrataciones o ventas de productos agrícolas a grandes empresas que vendan este tipo de productos.

Esto habilita la posibilidad que los potenciales beneficiarios de los subsidios de vivienda rural puedan vincularse a las Cajas de Compensación Familiar, se conviertan en beneficiarios y probables acreedores de los subsidios de las Cajas e incrementen la posibilidad de, efectivamente, mejorar su calidad de vida.

#### 5.4.4. Propuesta 4. Diseño modular de la vivienda por tipología

Por último y para cerrar el ciclo de propuestas, planteamos la necesidad de revisar las tipologías modulares propuestas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio desde diversos ángulos. El primero, es tener en cuenta una serie de elementos básicos de cada tipología dependiendo de las características del contexto donde está emplazada (piso térmico, topografía, condiciones meteorológicas, entre otras), en donde se adecúen los módulos predeterminados al lote con materiales específicos para ese contexto. Actualmente ya se tienen algunos avances en las tipologías que deberían ser revisadas y complementadas con materiales locales y técnicas vernáculas de ser posible. Se analizaron estas tipologías preliminarmente y se deben complementar al detalle.

En segunda medida, se debe realizar una revisión minuciosa desde el sistema constructivo. Las tipologías no están dispuestas en una cartilla que ayude, promueva ni explique el paso a paso para su construcción, sino como una definición básica con unos esquemas de anteproyecto sencillos. De esta manera, si se plantean algunos módulos en cartillas de fácil divulgación, ayudaría a que cualquier persona con una capacitación básica pueda construir de manera adecuada una casa modularmente. Se podría plantear que la adaptación del módulo sea modificado y revisado a partir de la co -creación con las diferentes asociaciones.

Finalmente, se debe realizar un esfuerzo importante para incluir en la cartilla soluciones técnicas, fáciles de implementar y costo eficientes que le den solución a la prestación de servicios públicos en la ruralidad. El abastecimiento de agua, suministro de energía y gas, así como el tratamiento de aguas residuales deben cerrar el listado de componentes que garanticen mejorar las condiciones de habitabilidad en la ruralidad.

# Capítulo 6.

## Resultados del proceso de co-construcción del modelo por componentes

Luego del análisis de los cuellos de botella identificados en el estudio del proceso integral y de la generación de una primera hipótesis para la reformulación del modelo de vivienda rural, se desarrolló una metodología para la validación de la hipótesis a partir de reuniones con expertos, durante las cuales se abordaron los principales problemas identificados en cinco de los siete componentes planteados para la realización del estudio.

La moderación de las reuniones giraron en torno a los siguientes componentes: 1. Marco jurídico administrativo, 2. Gestión del Suelo, 3. Lineamientos para el diseño, 4. Esquema financiero asociado, 5. Modelo logístico y de escalabilidad. Los cuales estructuran la hipótesis del modelo presentado en el capítulo anterior.

Para mayor claridad, en el siguiente cuadro se relacionan las principales propuestas de la hipótesis del modelo y su relación con los componentes objeto del estudio:

**Tabla 26.** Relación de las propuestas de la hipótesis con los componentes.

Propuestas del modelo a nivel de hipótesis.	Componentes del estudio
Barrido catastral para focalización	Gestión de suelo
Alteración al esquema de ejecución: autoconstrucción	Modelo logístico
Esquemas de asociatividad	Modelo logístico
	Esquema financiero
Diseño modular de la vivienda por tipología.	Lineamientos para el diseño y la construcción sostenible

Fuentes: Elaboración propia.

De esta manera, en cuanto al **Componente 1** : Marco jurídico administrativo, el principal tema en este componente, son los motivos por los cuales el monto del

subsidio para víctimas contando el transporte es menor que para la convocatoria ordinaria de la bolsa departamental. Para esto, el experto convocado fue Giovanni Cabrera y Marcela Lara de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas (UARIV).

Para el **Componente 2.** Gestión del suelo, se requería mayor información relacionada con la posibilidad de elaboración de un barrido catastral para la focalización. El experto convocado para este tema fue: Javier Flórez, Director de Acceso a Tierras de la ANT, quien ha tenido colaboración con la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional, por sus siglas en inglés, USAID y Olga Lucia López, Directora de Catastro Distrital.

El **Componente 3.** lineamientos para el diseño y la construcción sostenible, pese a que se desarrollará de manera independiente al presente estudio, con unos lineamientos para el diseño modular de la vivienda, en donde el experto escogido es el arquitecto Martín Anzellini; sin embargo, se adelantó una reunión APIROS para conocer su experiencia y opinión acerca de la creación de nuevas tipologías. Luis Acosta, atendió la reunión.

Para el **Componente 4.** Esquema financiero asociado, donde se intenta establecer lineamientos para el esquema de asociatividad entre comunidad campesina vinculada a una misma actividad económica, se convocó como experta a María Alejandra Botiva, funcionaria DNP en temas de desarrollo rural.

Finalmente, para el **Componente 5.** modelo logístico y de escalabilidad, donde se requería validar la posibilidad de un nuevo esquema a partir de la autoconstrucción. Para conversar sobre este tema se invitó a la arquitecta Mavic Hernández de Findeter.

La retroalimentación desde la experiencia y conocimiento de los expertos en cada uno de los temas ayudará a validar la pertinencia y viabilidad del modelo propuesto y a detectar posibles falencias o limitaciones por elementos que no han sido considerados. Además, se espera que se aporten sugerencias o recomendaciones que complementen la hipótesis, entendiendo estrategias para los planes de acción, los recursos necesarios y el impacto que puede tener en las comunidades rurales. Resultado de estas reuniones, se presentan a continuación seis (6) fichas donde se recogen las principales ideas a partir del planteamiento del modelo y en particular la problemática a resolver o validar, y las principales conclusiones y alternativas de solución propuestas por los expertos.

Este ejercicio de retroalimentación nos permitirá validar la hipótesis propuesta o hacer las modificaciones al modelo de vivienda de una forma eficiente, aumentando las probabilidades de éxito y complementando la perspectiva en ruralidad.

**Figura 51.** Ficha de reunión Giovanni Cabrera y Marcela Lara.

## Reuniones con expertos



### Giovanni Cabrera y Marcela Lara

**Cargo:** Funcionario de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas (UARIV).

**Fecha:** 24 de junio de 2024.

**Hora:** 2:30 p.m.

Componentes para la validación de la hipótesis

Marco jurídico administrativo	Gestión del suelo	Lineamientos para el diseño	Esquema financiero asociado	Modelo logístico y de escalabilidad
-------------------------------	-------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------------

### Problema identificado

El principal tema de la conversación es clarificar los motivos por los cuales el monto del subsidio para víctimas, incluyendo el transporte, es menor que el de la convocatoria ordinaria de la bolsa departamental. Para abordar esta cuestión, se convocó a un experto de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas (UARIV).

Existe un desafío en cuanto a la articulación de los subsidios, ya que la UARIV no los gestiona directamente para la población víctima. En lugar de eso, su función principal es coordinar con diversas entidades y analizar periódicamente las necesidades a través de las situaciones de victimización. Este proceso se lleva a cabo cada seis meses para evaluar la superación de la situación de vulnerabilidad (SS). No obstante, persiste una desconexión en cuanto a la cantidad de subsidios que reciben las víctimas, excluyendo el transporte.

Existe falta de claridad en la distribución de recursos. Aunque la Unidad coordina con 1,300 entidades para asegurar la interoperabilidad de la información, no tiene certeza sobre los motivos por los cuales las víctimas reciben subsidios menores. El Ministerio de Vivienda, ciudad y territorio es responsable de gestionar estos subsidios, mientras que otras entidades como el Ministerio de Agricultura continúan involucradas, lo cual genera complejidades en la asignación de recursos.

## Reuniones con expertos

### Conclusiones

Las víctimas tienen acceso a diversos programas liderados por los ministerios, principalmente centrados en subsidios. La Unidad para las Víctimas facilita este proceso, asegurando que la información compartida permita una focalización precisa de la población afectada y facilite el acceso a otros tipos de ayudas.

Aunque el traslado de la responsabilidad de los subsidios del Ministerio de Agricultura al Ministerio de Vivienda no ha sido tan evidente para la UARIV, se reconoce que el Ministerio de Vivienda ha mejorado su gestión. No obstante, persisten desafíos relacionados con la entrega efectiva de subsidios, lo que podría afectar la elegibilidad de las víctimas para otros programas.

### Alternativas de solución:

- Es crucial establecer alianzas estratégicas con entidades financieras para fortalecer el apoyo financiero a las víctimas.
- Mayor transparencia en los informes públicos en la página web de la UARIV, podría mejorar el control en la supervisión y rendición de cuentas en el proceso de superación de la vulnerabilidad.

**Fuente:** Elaboración propia.

Figura 52. Ficha de reunión Javier Florez.

## Reuniones con expertos



### Javier Florez

**Cargo:** Director de Acceso a Tierras de la ANT. Ha colaborado con USAID y es experto en la política de tierras enmarcada en el acuerdo de paz, en la formalización de la propiedad. Su trabajo ha sido un incentivo necesario para la reducción y erradicación sostenible de cultivos ilícitos.

**Fecha:** 21 de junio de 2024

**Hora:** 2:00 p.m.

Componentes para la validación de la hipótesis

Marco jurídico administrativo	Gestión del suelo	Lineamientos para el diseño	Esquema financiero asociado	Modelo logístico y de escalabilidad
-------------------------------	-------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------------

### Problema identificado

En Colombia, la falta de actualización y cobertura del catastro, representa un obstáculo significativo para el desarrollo rural y la inversión pública en vivienda. Se estima que el 90% del catastro nacional no está actualizado, con un alarmante 30% de predios que nunca han sido visitados. Esta situación afecta directamente a más del 54% de los predios rurales, que operan de manera informal, y alcanza un 74% en los municipios PDET.

Sin una base catastral sólida y actualizada, las autoridades locales y regionales carecen de competencia legal para invertir en el mejoramiento de viviendas rurales, dejando desatendidas a cerca de 800 mil familias campesinas sin tierra.

La Agencia Nacional de Tierras y el IGAC, actualmente responsables del catastro, enfrentan desafíos significativos debido a criterios restrictivos que priorizan la exactitud submétrica en áreas rurales

sobre la actualización general de la información. Esta fragmentación en la gestión catastral entre entidades impide una visión integral y eficiente del estado de la propiedad rural en el país.

Es crucial que estas entidades no solo coordinen sus esfuerzos, sino que también reorienten sus roles hacia un enfoque más unificado y eficiente, considerándose no solo como agencias, sino como actores clave del Estado.

Resolver estas deficiencias catastrales es imperativo, ya que constituyen la base fundamental para la formulación y aplicación efectiva de políticas públicas de desarrollo rural. Sin una actualización y cobertura adecuadas del catastro, cualquier intento de implementar políticas alternativas de desarrollo resulta ineficaz y carente de seguimiento.

## Reuniones con expertos

### Conclusiones

#### Alternativas de solución:

- La regulación de la tenencia de tierras debe llevarse a cabo mediante la formalización masiva de la propiedad rural, implementando un Plan de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural que reconozca las informalidades, los campesinos sin tierra o con tierra insuficiente, y visibilice las disputas entre comunidades. Este enfoque debe ser innovador y eficiente desde sus fundamentos, garantizando una presencia continua a lo largo del tiempo.
- La modernización del catastro multipropósito debe incluir tecnologías como inteligencia artificial, ortofotos y levantamientos planimétricos, priorizando la documentación sobre la precisión para reducir los costos asociados con estos procesos. Esto es crucial, dado que el costo actual de la formalización de un predio rural está en promedio en 6 millones de pesos. Valor que puede ser reducido a partir del uso de la tecnología.
- El fortalecimiento local es otra pieza fundamental del rompecabezas. Capacitar a las comunidades a través de oficinas municipales de tierras, promover una cultura de la formalidad y asegurar los subsidios correspondientes para garantizar que los beneficios de la formalización perduren en el tiempo.
- Finalmente, la seguridad y el desarrollo social deben avanzar de la mano. Los protocolos de seguridad, desminado y tecnologías adaptadas a las realidades locales son esenciales para llevar desarrollo social a las áreas rurales sin poner en riesgo la seguridad de los diferentes actores.

**Fuente:** Elaboración propia.

Figura 53. Ficha de reunión Luis Acosta.

## Reuniones con expertos



### Luis Acosta

**Cargo:** Equipo técnico de Apiros. Trabajó en el Ministerio en el año 2020 y 2021 en el tema de vivienda rural. También hizo parte del Banco Agrario.

**Fecha:** 25 de junio de 2024

**Hora:** 4:00 p.m.

### Componentes para la validación de la hipótesis



### Problema identificado

El Ministerio de Vivienda enfrenta desafíos en la creación de una oferta equilibrada de vivienda, especialmente en áreas rurales, donde la demanda también juega un papel crucial. Uno de los obstáculos es la escasez de constructores dispuestos a invertir en proyectos en estas zonas, debido a los riesgos percibidos y a la falta de infraestructura básica que hace menos atractiva la inversión en vivienda rural.

Además, la demanda de vivienda en estas áreas está dispersa, lo que complica la planificación y ejecución de proyectos a gran escala. Esta dispersión no solo afecta la viabilidad económica de los proyectos, sino que también incrementa los costos logísticos y administrativos asociados.

Las barreras jurídicas y de seguridad representan otro desafío significativo. Las normativas locales suelen ser complejas y difíciles de cumplir, lo que puede retrasar los proyectos y aumentar sus costos.

Asimismo, la falta de seguridad física y jurídica disuade tanto a constructores como a posibles compradores de participar en proyectos de vivienda.

Aunque las viviendas de tamaño estándar (50 m<sup>2</sup>) son técnicamente viables, pueden no satisfacer completamente las necesidades de comunidades rurales específicas, donde las familias tienden a ser más numerosas (polinucleares) y tienen necesidades particulares (actividad productiva). Esto puede afectar la aceptación de los proyectos de vivienda.

Los desafíos relacionados con la accesibilidad a fuentes de financiamiento adecuadas y sostenibles son significativos. La viabilidad económica de estos proyectos depende en gran medida de la disponibilidad de subsidios y acceso al financiamiento, así como de la capacidad de las comunidades para asumir responsabilidades financieras a largo plazo.

## Reuniones con expertos

### Conclusiones

#### Alternativas de solución:

- Se plantea implementar incentivos económicos específicos y esquemas de asociatividad para atraer constructores en áreas rurales. Estos incentivos podrían incluir garantías de compra, facilidades en trámites administrativos y apoyo logístico para reducir costos operativos.
- Además, se busca optimizar la cadena logística para el acceso a materiales y ofrecer capacitaciones especializadas a constructores y comunidades. Esto no solo promovería la autoconstrucción y el mantenimiento adecuado de viviendas, sino que también fortalecería las capacidades locales y fomentaría el empleo en estas comunidades.
- Es crucial revisar el componente rural de los POT y las normas aplicables a proyectos de vivienda rural para facilitar su aplicación. Adicionalmente se deben fortalecer las medidas de seguridad física y jurídica para proteger las inversiones y los derechos de los habitantes de la ruralidad. Esto contribuiría a crear un entorno más favorable para la inversión en vivienda rural.
- Asimismo, se propone desarrollar tipologías de vivienda más variadas y adaptadas a las necesidades específicas de las comunidades rurales, considerando diferencias culturales, de género, actividad productiva y geográficas.
- La participación activa de las comunidades en el diseño y la planificación de sus viviendas es fundamental para asegurar que sean funcionalmente adecuadas y culturalmente aceptables.
- Finalmente, se debe promover modelos de financiamiento sostenibles, que aseguren la capacidad de pago a largo plazo para los habitantes rurales. Esto puede incluir subsidios gubernamentales, préstamos a bajo interés y esquemas de pago flexibles que se ajusten a las capacidades económicas locales.

**Fuente:** Elaboración propia.

Figura 54. Ficha de reunión María Alejandra Botiva.

## Reuniones con expertos



### María Alejandra Botiva

**Cargo:** Experta en temas agropecuarios y rurales. Ha trabajado en temas de presupuesto público y seguimiento. Actualmente lidera los temas de desarrollo rural sostenible DNP.

**Fecha:** 20 de junio de 2024

**Hora:** 2:30 p.m

Componentes para la validación de la hipótesis

Marco jurídico administrativo	Gestión del suelo	Lineamientos para el diseño	Esquema financiero asociado	Modelo logístico y de escalabilidad
-------------------------------	-------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------------

### Problema identificado

En Colombia, los proyectos de vivienda rural a cargo del Ministerio de Agricultura (Minagricultura) enfrentan desafíos significativos que afectan su ejecución y efectividad. Uno de los principales problemas radica en la falta de coordinación interinstitucional.

Minagricultura con frecuencia opera de manera aislada, lo que deriva en el abandono de proyectos o declaratoria de quiebra por parte de los contratistas. La falta de supervisión se traduce en viviendas entregadas con graves defectos que las hacen inhabitables.

El DNP ha intervenido como promotor en regiones como Cauca y Tolima, pero aún así persisten rezagos en los proyectos que lideraba el Ministerio de Agricultura. La raíz del problema se encuentra en la incapacidad para ejecutar nuevos proyectos debido a restricciones estructurales profundas.

La ministra de Agricultura ha señalado que

incluso aseguradoras renombradas se niegan a emitir pólizas para estos proyectos, argumentando la falta de rentabilidad y el difícil acceso a las zonas rurales.

Esta situación ha generado una incapacidad en la aplicación de subsidios adjudicados dejando a beneficiarios esperando viviendas durante más de una década, sin una solución clara a la vista.

Además, el subsidio asociado a estas viviendas presenta complicaciones adicionales en cuanto a la sucesión, lo cual complica aún más la gestión y continuidad de los proyectos.

## Reuniones con expertos

### Conclusiones

#### Alternativas de solución:

- Una propuesta viable para mejorar la ejecución de estos proyectos rezagados es la implementación de esquemas de asociatividad. La experiencia muestra que la autogestión respaldada por asociaciones o entidades como las Cajas de Compensación Familiar podría aumentar la eficiencia operativa. Estas organizaciones podrían proporcionar el respaldo necesario y las mejores prácticas para superar los desafíos históricos y mejorar la administración de recursos.

Sin embargo, la implementación de esquemas de asociatividad también enfrenta resistencia debido a la desconfianza generada entre los beneficiarios. Existe el temor de que las asociaciones puedan desaparecer una vez que el ministerio deja de supervisar, lo que pone en riesgo los recursos asignados. Para superar esta barrera, se necesitan representantes de confianza que puedan garantizar la continuidad y transparencia en la gestión de los fondos.

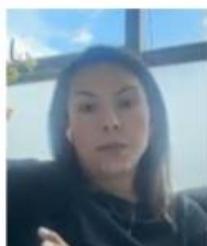
- Además, es crucial establecer figuras de interventoría que puedan flexibilizar el rol del ministerio y asegurar una ejecución efectiva de los proyectos. Estos interventores deberían encargarse tanto del seguimiento de la ejecución como de la supervisión de los contratistas, garantizando así el cumplimiento de los estándares de calidad y tiempos de entrega.

Aunque los desafíos son significativos, la implementación efectiva de esquemas de asociatividad y una adecuada interventoría pueden allanar el camino para mejorar la ejecución de los proyectos de vivienda rural en Colombia. Esto no solo mejoraría las condiciones de vida de los beneficiarios, sino que también sentaría un precedente para futuras iniciativas de desarrollo rural en el país.

**Fuente:** Elaboración propia.

Figura 55. Ficha de reunión Mavic Hernandez.

## Reuniones con expertos



### Mavic Hernández

**Cargo:** Funcionaria del Ministerio de Vivienda y Fondopaz. Trabaja en coordinación de proyectos de vivienda en la recuperación de San Andrés y Providencia.

**Fecha:** 2 de julio de 2024

**Hora:** 10:00 a.m.

Componentes para la validación de la hipótesis

Marco jurídico administrativo	Gestión del suelo	Lineamientos para el diseño	Esquema financiero asociado	Modelo logístico y de escalabilidad
-------------------------------	-------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------------

### Problema identificado

Hay deficiencias en los servicios públicos en los territorios rurales. Por ejemplo, en Providencia, la falta de acceso inicial a agua potable y sistemas de recolección de aguas obligó a desarrollar soluciones individuales costosas, como cisternas y sistemas de gestión de aguas residuales, con un costo de COP 50 millones por unidad. Este enfoque fragmentado resultó ineficiente y elevó los costos.

Los desafíos relacionados con la formalización de tierras han sido significativos. La falta de linderos claros y la complejidad en la propiedad de la tierra han dado lugar a disputas prolongadas que han obstaculizado el avance de iniciativas urbanísticas. La ausencia de un marco legal claro y accesible ha contribuido a la inseguridad jurídica, desincentivando la inversión y retrasando la ejecución en las áreas afectadas.

Hubo resistencia de la comunidad hacia proyectos que no promueven la participación local, y la autoconstrucción ha sido notable en varios contextos urbanos. La introducción de mano de obra externa sin considerar las capacidades locales ha exacerbado la falta de aceptación y compromiso por parte de las comunidades afectadas.

A pesar de que la asociatividad entre comunidades y entidades públicas y privadas es prometedora, muchas comunidades carecen de la preparación necesaria para participar efectivamente en estos esquemas. La falta de capacitación adecuada y apoyo técnico limita la capacidad de las comunidades para gestionar y beneficiarse de manera óptima de los proyectos de desarrollo urbano.

## Reuniones con expertos

La falta de continuidad en las políticas gubernamentales ha sido una barrera significativa. Los cambios administrativos y la falta de seguimiento a programas y proyectos previamente establecidos han generado interrupciones y discontinuidades que afectan negativamente la eficacia y la eficiencia en la implementación de políticas.

El proceso de diagnóstico territorial en áreas rurales presenta desafíos únicos debido a la falta de información precisa y actualizada. Los censos y datos territoriales inconsistentes dificultan la formulación de políticas y la toma de decisiones informadas, limitando la capacidad de planificación efectiva en el desarrollo rural.

### Conclusiones

#### Alternativas de solución:

- Contemplar la implementación de sistemas integrados desde el inicio para servicios públicos básicos. Este enfoque no solo reducirá los costos operativos a largo plazo, sino que también mejorará la eficiencia en la gestión y distribución de los recursos necesarios para la ejecución de estos proyectos.
- Promover la capacitación local en habilidades de autoconstrucción, gestión comunitaria y planificación es clave para superar la resistencia y mejorar la aceptación de proyectos. Invertir en programas educativos adaptados a las necesidades y la cultura local fortalece el capital social y la cohesión comunitaria, facilitando la adopción de soluciones más eficaces y sostenibles para las realidades locales.
- Establecer políticas públicas con una visión a largo plazo y asegurar la continuidad administrativa son pasos fundamentales para superar las interrupciones y garantizar la efectividad en la ejecución de proyectos. Implementar marcos normativos estables y mecanismos de monitoreo rigurosos promueve la coherencia y la adaptabilidad frente a cambios políticos y administrativos.
- Mejorar los procesos de actualización de los datos territoriales y censales en áreas rurales mediante tecnología y métodos de recolección de datos innovadores es esencial. La inversión en infraestructura tecnológica y capacidades de análisis de datos permitirá llenar los vacíos de información existentes y mejorar la comprensión de las dinámicas territoriales.
- Explorar nuevas fuentes de financiamiento y complementar los subsidios existentes con otros tipos de apoyo económico. Diversificar las fuentes de financiamiento permite ampliar el alcance de los proyectos y mitigar riesgos financieros, asegurando la viabilidad económica a largo plazo. Además, promueve la colaboración entre sectores público y privado, facilitando la implementación de soluciones sostenibles.

Fuente: elaboración propia.

Figura 56. Ficha de reunión Olga Lucia López.

## Reuniones con expertos



### Olga Lucia Lopez

**Cargo:** Directora del catastro distrital

**Fecha:** 2 de julio de 2024

**Hora:** 3:00 p.m.

Componentes para la validación de la hipótesis



### Problema identificado

El proceso catastral se enfrenta a desafíos significativos debido a la complejidad y los costos elevados asociados con la diversidad de variables y los estrictos requisitos para recopilar y procesar la información. La búsqueda constante de precisión, a menudo ralentiza los procedimientos sin garantizar resultados positivos en los territorios rurales.

En la actualidad, entidades tanto públicas como privadas, realizan levantamientos catastrales de manera independiente, sin compartir datos entre sí, lo que genera un doble esfuerzo y aumenta los costos. Además, los sistemas de información que almacenan datos catastrales son obsoletos, inflexibles y carecen de capacidad para ser mejorados.

La falta de voluntad política se evidencia cuando los gobernantes son también propietarios, lo cual puede obstaculizar la actualización catastral debido a posibles

implicaciones tributarias personales. En cuanto a la voluntad ciudadana, también existe preocupación, ya que la comunidad no tiene claridad sobre los límites en la regularización, como podría ser la legalización de la tenencia de tierras o la legitimación de situaciones conflictivas.

Además, se enfrentan dificultades de acceso tanto en comunidades indígenas como en territorios afectados por la violencia. Aunque se han hecho concesiones, persiste la falta de transparencia en los métodos aplicados, lo cual podría comprometer la calidad de los datos recopilados.

## Reuniones con expertos

### Conclusiones

#### Alternativas de solución:

- Es fundamental optimizar el uso de recursos mediante una coordinación efectiva entre instituciones para la recolección y distribución de información catastral. Aún hay margen para simplificar el proceso, especialmente en la recolección de datos básicos, permitiendo cierta flexibilidad en la precisión y fomentando la colaboración a largo plazo entre diversas entidades para mantener el catastro actualizado.
- Se deberían explorar alternativas para colaborar con el sector privado, que ya ha invertido en censos y recolección de datos en áreas rurales, estableciendo acuerdos que beneficien a ambas partes. Además, es posible implementar y perfeccionar métodos que involucren activamente a las comunidades locales en el levantamiento de datos, promoviendo así la apropiación local de la información y reduciendo la resistencia hacia las actualizaciones catastrales.
- Es esencial divulgar información tributaria y destacar los mecanismos existentes para mitigar el impacto de las actualizaciones rurales que, en algunos casos, no se han renovado durante años. A través de límites, tarifas y descuentos, se puede amortiguar el efecto de estas actualizaciones y fomentar una mayor disposición política.

**Fuente:** Elaboración propia.

# Capítulo 7.

## Revisión de la hipótesis del modelo

Luego de desarrollar a profundidad la metodología de validación de la hipótesis a partir de entrevistas a expertos, se generan conclusiones para abordar la propuesta. Las reuniones con los expertos aportaron valiosas observaciones que permitieron determinar la viabilidad de la propuesta e identificar áreas de mejora o aspectos no tenidos en cuenta para poder establecer un plan de acción inicial para su implementación. De esta manera, se modifica el flujograma inicial del cual parte la política.

La retroalimentación proporcionada por los expertos durante las reuniones fue fundamental para pulir algunos elementos de la hipótesis y definir un camino claro para la modificación al proceso de obtención de subsidios para vivienda de interés social rural. A partir de las fichas técnicas, donde se agrupa la información obtenida, fue posible generar las conclusiones que se explicarán en el transcurso del documento.

### 7.1. Retroalimentación propuesta 1

La propuesta 1 para la hipótesis del modelo de vivienda rural constó de generar una focalización territorial con el objetivo de tener una serie de clústeres en donde los hogares beneficiados cercanos, con accesos relativamente comunes que puedan tener líneas de ejecución compartidas y así condensar a actores únicos como una única Entidad Ejecutora para cada clúster. Para esto se necesita entonces tener una actualización del catastro predial la cual se propone que sea a través de un barrido predial con tecnologías.

Los aportes de Javier Flórez, director de Acceso a Tierras de la ANT, ofrecen una visión profunda y detallada de los desafíos y oportunidades que presenta la formalización de la propiedad en Colombia, especialmente en el contexto de la propuesta de subsidios de vivienda y la actualización catastral.

De esta manera, él nos presenta un panorama más amplio del problema de formalización de la tierra, con los siguientes puntos claves:

1. **Informalidad generalizada:** El alto porcentaje de predios rurales informales, especialmente en zonas PDET, dificulta la planificación y ejecución de políticas públicas efectivas.  
  
Falta de actualización catastral: La ausencia de información catastral actualizada y confiable limita la capacidad de tomar decisiones informadas sobre inversión pública y desarrollo territorial.
2. **Costos elevados de formalización:** Los procesos de formalización actuales son costosos y complejos, lo que limita el acceso de las comunidades más vulnerables.
3. **Dispersión geográfica y condiciones de seguridad:** La dispersión de la población rural y las condiciones de seguridad en algunas zonas dificultan la implementación de programas de formalización.
4. **Falta de coordinación interinstitucional:** La falta de coordinación entre las diferentes entidades involucradas en los procesos de formalización limita la eficiencia y eficacia de las intervenciones.
5. **Complejidad normativa:** El marco normativo existente es complejo y poco flexible, lo que dificulta la implementación de soluciones innovadoras y costo-eficientes.

En este sentido, se entiende que este barrido catastral supone costos muy elevados, pero resulta beneficioso para poder generar una mejor toma de decisiones. Si se utilizan tecnologías avanzadas, de la mano de agentes como USAID, podría ser viable. “En promedio cuesta COP 5,6 millones la formalización por predio, lo cual es imposible de financiar. Con alguna tecnología implementada cuesta COP 1,2 millones, pero podría ser mejor al tener mejor tecnología”, Javier Florez. Esto se debe a que lo que se está manejando es excel, sin autofotos, sin IA y sin coordinación. Con estas herramientas se podría tener mayor trazabilidad, menos errores humanos, mejores métodos colaborativos e inmersivos para captar información ( 80-85% del trabajo).

Así, se podría llegar a COP 800 o más bajo, lo cual es un valor mucho más razonable para los procesos de formalización. Incluso, la formalización de predios también ha sido usada como incentivo para la erradicación voluntaria de cultivos de coca.

Según él, “más o menos 200 campesinos erradicaron voluntariamente el cultivo ilícito para poder obtener su título de propiedad”.

Las conclusiones principales son:

1. **Invertir en tecnología:** La implementación de soluciones tecnológicas innovadoras es clave para reducir costos y mejorar la eficiencia de los procesos.

Fortalecer las capacidades institucionales: Es necesario fortalecer las capacidades de las instituciones involucradas en los procesos de formalización para garantizar su sostenibilidad.

2. **Promover la participación comunitaria:** La participación activa de las comunidades es fundamental para el éxito de cualquier iniciativa de formalización, lo cual se pretende a partir de brindar información a comunidades sobre programas para poder despejar posibles temores y aclarar los beneficios de unirse a dichos programas.
3. **Simplificar los procesos:** La simplificación de los procesos administrativos y normativos es esencial para facilitar el acceso a la formalización. Así, se pretende simplificar los estándares requeridos a sólo estándares esenciales. Esto es debido a que muchas veces los requerimientos son muy específicos cuando realmente no es necesario el nivel de detalle que se solicita (por ejemplo en la resolución de algunas imágenes).
4. **Focalizar las intervenciones:** La focalización geográfica de la asignación de subsidios permitirá optimizar el uso de los recursos al encontrarse clústeres de beneficiarios donde el mismo actor pueda llegar a hacer una interventoría a los diferentes proyectos.

Estas conclusiones aunque no están ligadas específicamente con el proceso de la asignación del subsidio, si son importantes para que no se complejice más adelante para las posibles familias beneficiarias.



**Figura 57.** Conclusiones reuniones para propuesta 1.  
**Fuente:** Elaboración propia.

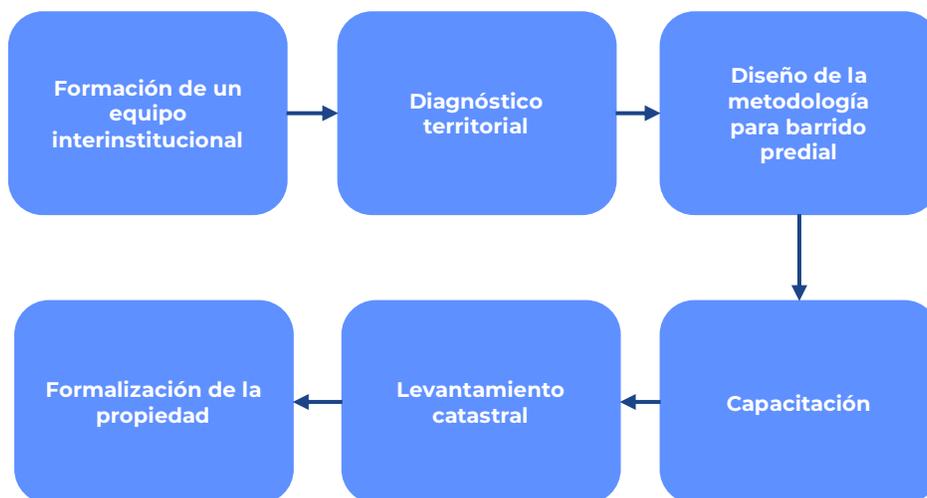
Entonces, la propuesta se modificaría al pensar en términos de primero conseguir un actor inversor para el barrido predial, para luego sí generar esa focalización territorial. Además, ampliar el alcance de la propuesta más allá de la actualización catastral para incluir componentes de formalización de la propiedad, como la capacitación comunitaria y la simplificación de los procesos administrativos. Y por último, integrar la propuesta con otros programas de formalización, articulando diversos actores como el IGAC, la ANT, el Ministerio de Vivienda, entre otros, para maximizar el impacto y evitar duplicidades.

A continuación se describe el paso a paso para la implementación de la propuesta:

1. **Formación de un equipo interinstitucional:** Conformar un equipo multidisciplinario que incluya representantes de diferentes entidades gubernamentales (ANT, IGAC, alcaldías, gobernaciones), expertos en catastro, formalización de la propiedad, desarrollo rural y organizaciones de la sociedad civil.
2. **Diagnóstico territorial:** Identificar zonas prioritarias para la intervención, considerando criterios como:
  - Nivel de informalidad
  - Accesibilidad
  - Vulnerabilidad social
  - Potencial de desarrollo
  - Existencia de conflictos territoriales
  - Elaborar mapas de riesgo y vulnerabilidad.
3. **Diseño de la metodología tecnológica:** incluyendo
  - Tecnología a utilizar (drones, imágenes satelitales, etc.)
  - Nivel de detalle de la información a recolectar
  - Procedimientos de validación y control de calidad

- Establecer los procedimientos para la formalización de la propiedad, simplificando los trámites y requisitos.
  - Diseñar mecanismos de participación comunitaria en todas las etapas del proceso.
4. **Capacitación:** Capacitar al equipo técnico y a las comunidades en los procedimientos de actualización catastral y formalización de la propiedad, y sensibilizar a la población sobre los beneficios de la formalización y su importancia para el desarrollo local.
5. **Levantamiento catastral:** Realizar el levantamiento catastral de las zonas seleccionadas, utilizando las tecnologías y metodologías definidas en la fase de diseño y validar la información recopilada con la participación.
6. **Formalización de la propiedad**
- Iniciar los trámites de formalización de la propiedad para los predios incluidos en el catastro actualizado.
  - Simplificar los procedimientos administrativos y reducir los costos asociados a la formalización
  - Resolver conflictos de propiedad y establecer mecanismos de conciliación.

**Figura 58.** Pasos propuesta 1.



**Fuente:** Elaboración propia.

## 7.2. Retroalimentación propuesta 2

La propuesta 2 pretendía generar autoconstrucción para cambiar el esquema para que los encargados de la ejecución sean por un constructor local, donde se incluya a la familia e incluso miembros del clúster establecido anteriormente. Esto debido a que la lógica de construcción de vivienda en la ruralidad tiene que ver con elementos de autoconstrucción por parte de las familias, más que por medio de encargados de estas actividades ajenos a la familia. Esto acompañado de una serie de programas de capacitación de conocimientos técnicos, constructivos y de materiales para asegurar que las construcciones se realicen de acuerdo a lo dispuesto por la norma en cuanto a elementos básicos arquitectónicos, de habitabilidad y de sismorresistencia.

Los aportes de Mavic Hernández, experta en vivienda y con experiencia en proyectos como los de San Andrés y Providencia, aportan una visión crítica y constructiva a la Propuesta 2, que busca promover la autoconstrucción en proyectos de vivienda rural.

Algunos desafíos que ella evalúa y no habían sido considerados fueron:

1. **Resistencia al cambio:** Las comunidades rurales pueden ser reticentes a adoptar nuevas formas de construcción, especialmente si se perciben como impuestas o si no se consideran parte del proceso.
2. **Capacitación:** La capacitación de las comunidades en técnicas de construcción es fundamental, pero requiere tiempo y recursos, y no todas las comunidades están dispuestas a participar.
3. **Acceso a servicios públicos:** La falta de acceso a servicios públicos como agua potable y saneamiento básico puede encarecer significativamente los proyectos de vivienda y limitar las opciones de autoconstrucción.
4. **Continuidad de los proyectos:** La falta de continuidad en las políticas públicas y los cambios de gobierno pueden afectar negativamente la implementación de los proyectos de vivienda.
5. **Información desactualizada:** La falta de información actualizada y confiable sobre las condiciones de vida de las comunidades rurales dificulta la planificación y ejecución de proyectos efectivos.
6. **Complejidad de los subsidios:** La multiplicidad de subsidios y la falta de coordinación entre ellos pueden generar ineficiencias y dificultar la medición del impacto.

Así, se entiende que la Propuesta 2, que promueve la autoconstrucción en proyectos de vivienda rural, es una iniciativa valiosa que puede contribuir a mejorar las condiciones de vida de las comunidades rurales. Sin embargo, es fundamental abordar los desafíos identificados por Mavic Hernández, como la resistencia al cambio, la falta de capacitación y la necesidad de una mayor coordinación entre los diferentes actores involucrados.

Las conclusiones que se tienen son tener en cuenta lo siguiente:

1. **Enfoque participativo:** Involucrar a las comunidades desde el inicio del proyecto para identificar sus necesidades y expectativas, y co-crear soluciones adaptadas a su contexto cultural y social. Así, que el enfoque sea asertivo y no estándar.
2. **Capacitación flexible:** Ofrecer programas de capacitación flexibles y adaptados a las necesidades y capacidades de cada comunidad, combinando la enseñanza teórica con la práctica.
3. **Apoyo técnico:** Proporcionar asistencia técnica continua durante todo el proceso de construcción, para garantizar la calidad de las viviendas y la seguridad de los habitantes.
4. **Articulación con otros programas:** Coordinar los proyectos de vivienda con otros programas de desarrollo rural, como los de acceso a servicios públicos y generación de ingresos.

**Figura 59.** Conclusiones reuniones para propuesta 2.

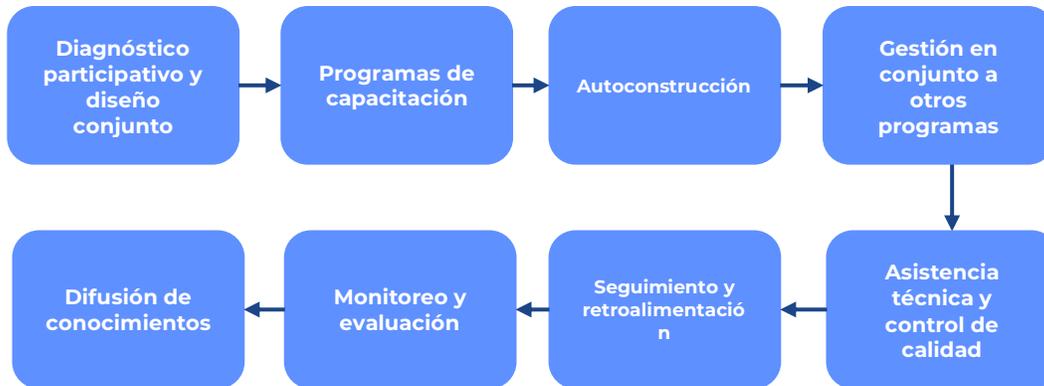


**Fuentes:** Elaboración propia.

Así, la propuesta 2 cambia para incorporar un enfoque más participativo, flexible y adaptable que responda a las necesidades y realidades de las comunidades rurales. A continuación se presenta el paso a paso.

1. **Diagnóstico participativo y diseño conjunto:** realizar evaluaciones participativas para comprender las necesidades, prioridades y conocimientos de construcción existentes de la comunidad. Desarrollar diseños de vivienda que se adapten al contexto local y cultural.
2. **Programas de capacitación:** Implementar programas de capacitación flexibles y adaptados a las necesidades de la comunidad, que abarquen teoría y práctica en construcción de viviendas, albañilería, seguridad en la construcción y mantenimiento básico.
3. **Autoconstrucción**
4. **Gestión en conjunto a otros programas:** Promover la formación de organizaciones comunitarias o asociaciones y brindarles asistencia para gestionar los proyectos de vivienda. Establecer alianzas para garantizar el acceso a servicios públicos básicos y gestionar los costos de manera efectiva.
5. **Asistencia técnica y control de calidad:** Proporcionar asistencia técnica continua a las familias y las comunidades durante todo el proceso de construcción para garantizar la calidad y seguridad de las viviendas. Implementar mecanismos de control de calidad para asegurar que se cumplan las normas de construcción.
6. **Seguimiento y retroalimentación:** Establecer mecanismos de seguimiento para identificar y abordar los desafíos y preocupaciones que surjan durante la construcción. Recopilar comentarios de la comunidad para mejorar continuamente el proceso de construcción.
7. **Monitoreo y evaluación:** Monitorear y evaluar el impacto a largo plazo de los proyectos de vivienda en las condiciones de vida de las comunidades.
8. **Difusión de conocimientos:** compartir las lecciones aprendidas de los proyectos con otras comunidades y partes interesadas para informar futuras intervenciones de vivienda rural.

**Figura 60.** Pasos propuesta 2.



**Fuente:** Elaboración propia.

## 7.3. Retroalimentación propuesta 3

La propuesta 3 comprendía la generación de asociaciones de los habitantes en los clústeres rurales de acuerdo a una actividad en común. Esto, para poder captar recursos de otras fuentes u programas y que otros recursos necesarios para que todo el ciclo funcione puedan ser financiados de otra forma (capacitación técnica en construcción, en actividades agropecuarias y en educación financiera, además de otros apoyos a la construcción como maquinaria, herramientas y capacidad).

Los aportes de María Alejandra Botiva, experta en temas agropecuarios y rurales, ofrecen una visión crítica y realista sobre la Propuesta 3, la cual busca fomentar la asociatividad entre los habitantes de clústeres rurales para facilitar el acceso a recursos y mejorar la ejecución de proyectos de vivienda.

De esta manera, las principales conclusiones se centran en un requerimiento en ruralidad para estas asociaciones, el cual incluye un enfoque integral que combine el fortalecimiento de las capacidades de las comunidades, la creación de mecanismos de financiamiento sostenibles y una estrecha coordinación entre los diferentes actores involucrados.

1. **Limitaciones de los esquemas tradicionales:** Los esquemas tradicionales de ejecución de proyectos de vivienda rural, con contratación de terceros, han

demostrado ser ineficientes y generar resultados insatisfactorios por problemas de corrupción, falta de seguimiento y dificultades para acceder a zonas remotas.

2. **Potencial de la autogestión:** La autogestión, apoyada en esquemas de asociatividad, podría ser una alternativa eficiente y sostenible para la ejecución de la política, permitiendo mayor participación de las comunidades y mejor adaptación a sus necesidades.
3. **Desafíos de la asociatividad:** enfrenta desafíos como la falta de experiencia, la desconfianza y la dificultad para mantener la organización a largo plazo.
4. **Necesidad de acompañamiento y fortalecimiento institucional:** Las asociaciones requieren de un acompañamiento técnico y financiero sostenido para garantizar su funcionamiento y el éxito de los proyectos.
5. **Importancia de la coordinación interinstitucional:** La coordinación entre diferentes entidades gubernamentales es fundamental para evitar duplicidades, optimizar el uso de los recursos y garantizar la sostenibilidad de los proyectos.

**Figura 61.** Conclusiones reuniones para propuesta 3.

<b>Limitaciones de los esquemas tradicionales</b>	<b>Potencial de la autogestión</b>	<b>Desafíos de la asociatividad</b>	<b>Necesidad de acompañamiento</b>	<b>Importancia de la coordinación interinstitucional</b>
ineficientes y con resultados insatisfactorios	alternativa más eficiente y sostenible	falta de experiencia, desconfianza y dificultad a largo plazo	Involucrar a las comunidades	evitar duplicidades, optimizar uso de los recursos y garantizar sostenibilidad

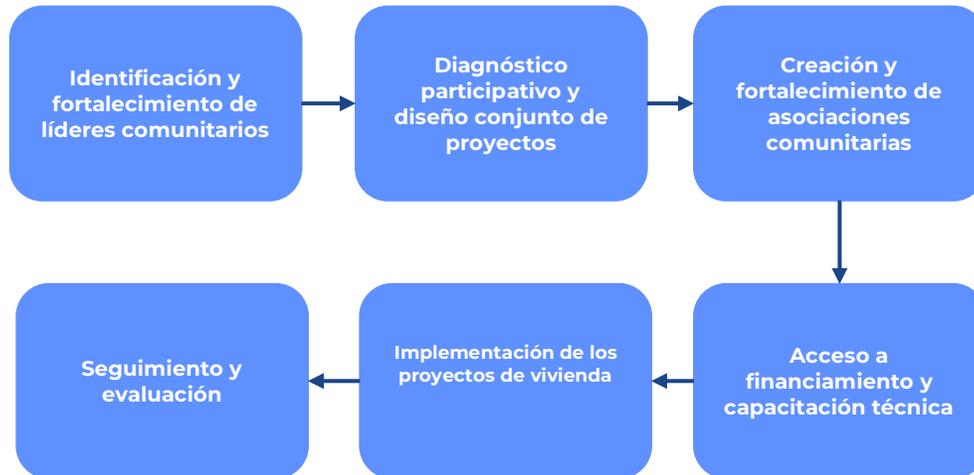
**Fuente:** Elaboración propia.

Con estos aportes, se analiza un cambio a la propuesta 3, en donde no sólo se tendría de asociatividad para poder captar otros recursos para la construcción de viviendas. Entonces, la Propuesta 3 revisada busca fortalecer el tejido social de las comunidades rurales, promoviendo la autogestión, la participación ciudadana y el desarrollo sostenible. Este enfoque implica un cambio de paradigma, pasando de una lógica asistencialista a una lógica de empoderamiento y desarrollo comunitario. De esta manera, generar un impacto más duradero y transformador en las comunidades rurales.

A continuación se explica el paso a paso de la propuesta.

1. **Identificación y fortalecimiento de líderes comunitarios:** con una capacitación de los miembros de las asociaciones no solo en gestión de proyectos, sino también en temas de liderazgo, resolución de conflictos, en desarrollo comunitario y en institucionalidad (gestión de recursos, trámites administrativos, funcionamiento, educación financiera).
2. **Diagnóstico participativo y diseño conjunto de proyectos:** Realizar diagnósticos participativos más profundos para identificar las necesidades y capacidades específicas de cada comunidad, y diseñar proyectos a medida. Además, permitir diferentes modelos de gestión de las asociaciones, adaptándose a las características y preferencias de cada comunidad.
3. **Creación y fortalecimiento de asociaciones comunitarias:** Además, motivar a la creación de asociaciones por medio de mecanismos de incentivos como que los formen en capacidades técnicas, administrativas y organizacionales para competir en libre mercado para la estructuración de proyectos y acceso a recursos complementarios para los programas. De esta manera, potenciar su conocimiento del territorio y su capacidad de incorporar alternativas innovadoras, y generar confianza en la eficacia de la gestión.
4. **Acceso a financiamiento y capacitación técnica:** Fortalecer la coordinación entre diferentes niveles de gobierno y entidades públicas para garantizar la complementariedad de los programas y evitar duplicaciones., e identificar y aprovechar las sinergias con otros programas de desarrollo rural, como los enfocados en agricultura familiar, seguridad alimentaria y desarrollo productivo.
5. **Implementación de los proyectos de vivienda**
6. **Seguimiento y evaluación:** Implementar sistemas de información sencillos y accesibles para facilitar el seguimiento y la evaluación del desempeño de las asociaciones y promover una puntuación nacional en cuanto a la eficiencia de la gestión de cada una de ellas. Así, medir su comportamiento y garantizar confianza de esas asociaciones frente a los otros actores.

Gráfico 62. Pasos propuesta 3.



Fuente: Elaboración propia.

## 7.4. Retroalimentación propuesta 4

La Propuesta 4 se centró en la necesidad de revisar y mejorar las tipologías modulares de vivienda rural propuestas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin de adaptarlas a las condiciones específicas de cada contexto y facilitar su construcción por parte de las comunidades. Esto se intentaría lograr por medio de cartillas constructivas que puedan dar cuenta de los requerimientos técnicos y tecnológicos para la construcción de las viviendas por medio de autoconstrucción.

Los aportes de Luis Acosta, provenientes de su experiencia en el Ministerio de Vivienda y el Banco Agrario, ofrecen una visión práctica y realista sobre los desafíos de implementar programas de vivienda rural. Sus observaciones resaltan la importancia de considerar aspectos como la oferta y demanda, la capacitación, la participación comunitaria y la viabilidad económica de los proyectos.

1. **Flexibilidad y adaptabilidad:** Las tipologías modulares deben ser lo suficientemente flexibles para adaptarse a las diversas condiciones climáticas, culturales y económicas de las diferentes regiones del país.

2. **Principios de la vivienda rural comunitaria:** Es fundamental involucrar a las comunidades en el diseño y construcción de las viviendas, respetando sus preferencias y conocimientos locales.
3. **Viabilidad económica:** Los proyectos deben ser económicamente sostenibles, considerando tanto los costos de construcción como los costos de operación y mantenimiento.
4. **Capacitación técnica:** Es necesario brindar una capacitación adecuada a las comunidades para que puedan participar activamente en la construcción y mantenimiento de sus viviendas. Además, estos conocimientos no sólo forman a la comunidad en oficios de construcción sino que son útiles para su vida generar. La capacitación incluiría otro tipo de saberes prácticos en cuanto a finanzas y gestión.
5. **Articulación con otros programas:** Los programas de vivienda rural deben articularse con otros programas de desarrollo rural, como los de generación de ingresos y seguridad alimentaria.

**Gráfico 63.** Conclusiones reuniones para propuesta 4.



**Fuente:** Elaboración propia.

Así, con sus aportes se hace visible que se debe cambiar un poco el enfoque para no solo centrarse en la adaptación de tipologías modulares, sino también en generar las condiciones necesarias para que exista una demanda efectiva de vivienda rural y que se adapte a la actividad productiva.

1. **Diagnóstico participativo:** Realizar un diagnóstico participativo con las comunidades para identificar sus necesidades, preferencias y capacidades.
2. **Diseño de tipologías modulares flexibles:** Desarrollar tipologías modulares que tengan en cuenta la actividad productiva y que puedan adaptarse a diferentes contextos y que sean fáciles de construir.

3. **Capacitación de constructores locales y miembros de las comunidades:** Impartir cursos de capacitación en construcción, utilizando materiales y técnicas constructivas.
4. **Creación de fondos rotatorios:** Establecer fondos rotatorios para financiar la compra de materiales y herramientas, y para brindar créditos a bajo interés a las familias.
5. **Definir puntos de acopio:** definir unos puntos de acopio con el operador para poder tener materiales de construcción en zonas equidistantes a los diferentes proyectos de vivienda en los clústeres establecidos.
6. **Acompañamiento técnico:** Asignar técnicos especializados para brindar asistencia técnica a las comunidades durante todo el proceso de construcción.
7. **Monitoreo y evaluación:** Implementar un sistema de seguimiento y evaluación para medir el impacto de los proyectos y realizar ajustes en tiempo real.
8. **Articulación con otros programas:** Coordinar los programas de vivienda rural con otros programas de desarrollo rural, como los de generación de ingresos y seguridad alimentaria.

**Gráfico 64.** Pasos propuesta 4.



**Fuente:** Elaboración propia.

# Bibliografía

- Alcaldía de Anapoima. (2023). Diagnóstico territorial de Anapoima. Obtenido de <https://www.anapoima-cundinamarca.gov.co/ciudadanos/PBOT/02.%20Diagn%C3%B3stico%20Territorial/01%20-%20Diagn%C3%B3stico%20Territorial/Diagn%C3%B3stico%20Territorial%20Anapoima%20-%20Abril%202023.pdf>
- Alcaldía de Anolaima. (2020). Plan de Desarrollo Territorial de Anolaima. Obtenido de [https://anolaima.101tramites.com/Proyectos/Documentos\\_Detalles\\_Proyectos/Plan%20de%20Desarrollo%20Anolaima%202020%20-%202024.pdf](https://anolaima.101tramites.com/Proyectos/Documentos_Detalles_Proyectos/Plan%20de%20Desarrollo%20Anolaima%202020%20-%202024.pdf)
- Alcaldía de Bojacá. (2020). Acuerdo esquema de Ordenamiento de Bojacá. Obtenido de <https://mapas.cundinamarca.gov.co/documents/cundinamarca-map::municipio-de- bojaca/explore>
- Alcaldía de Chía. (2020). Plan de Ordenamiento Territorial de Chía. Obtenido de <https://mapas.cundinamarca.gov.co/documents/cundinamarca-map::municipio-de- guasca/explore>
- Alcaldía de Chipaque. (2020). Plan de Ordenamiento Territorial de Chipaque. Obtenido de <https://mapas.cundinamarca.gov.co/documents/cundinamarca-map::municipio-de- chipaque/explore>
- Alcaldía de El Colegio. (2020). Plan de Ordenamiento Territorial de El Colegio. Obtenido de <https://mapas.cundinamarca.gov.co/documents/cundinamarca-map::municipio-de-el- colegio/explore>
- Alcaldía de Facatativá. (2020). PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL “FACATATIVÁ CORRECTA, UN PROPÓSITO COMÚN 2.020 – 2.024”. . Obtenido de <https://www.obsgestioneducativa.com/wp-content/uploads/2021/02/Facatativa.pdf>
- Alcaldía de Facatativá. (2022). Diagnóstico territorial. Obtenido de <https://www.facatativa-cundinamarca.gov.co/planes/plan-de-ordenamiento-territorial-pot>
- Alcaldía de Granada. (2020). Plan de Ordenamiento Territorial de Granada. Obtenido de <https://mapas.cundinamarca.gov.co/documents/cundinamarca-map::municipio-de- granada/explore>

Alcaldía de La Calera. (n.d). Información del Municipio. Obtenido de

<https://www.lacalera-cundinamarca.gov.co/MiMunicipio/Paginas/Informacion-del-Municipio.aspx>

Alcaldía de La Mesa. (2020). Plan de Ordenamiento Territorial de La Mesa. Obtenido de <https://mapas.cundinamarca.gov.co/documents/cundinamarca-map::municipio-de-la-mesa/explore>

Alcaldía de Madrid. (2018). Nuestro Municipio. Obtenido de

<https://www.madrid-cundinamarca.gov.co/municipio/nuestro-municipio>

Alcaldía de Soacha. (n.d). Geografía. Obtenido de

<https://www.alcaldiasoacha.gov.co/NuestroMunicipio/Paginas/Geografia.aspx>

Alcaldía de Sopó. (2020). Plan de Desarrollo Municipal. Obtenido de

<https://www.sopo-cundinamarca.gov.co/loader.php?!Servicio=Documentos&ITipo=viewpdf&id=1040&idCategoria=56>

Alcaldía de Sopó. (2021). Geografía. Obtenido de

<https://www.sopo-cundinamarca.gov.co/publicaciones/40/geografia/>

Alcaldía de Subachoque. (2019). Esquema de Ordenamiento Territorial. Obtenido de [https://www.prosubachoque.org/\\_files/ugd/28600c\\_ecdf7a45ba8042rbf1237db23b2628\\_2.pdf](https://www.prosubachoque.org/_files/ugd/28600c_ecdf7a45ba8042rbf1237db23b2628_2.pdf)

Alcaldía de Supatá. (2020). Plan de Ordenamiento Territorial de Supatá. . Obtenido de <https://mapas.cundinamarca.gov.co/documents/cundinamarca-map::municipio-de-supata/explore>

Alcaldía de Supatá. (2019). Esquema de orden territorial de Subachoque , Cundinamarca. Prosubachoque. Obtenido de

[https://www.prosubachoque.org/\\_files/ugd/28600c\\_ecdf7a45ba8042rbf1237db23b2628\\_2.pdf](https://www.prosubachoque.org/_files/ugd/28600c_ecdf7a45ba8042rbf1237db23b2628_2.pdf)

Alcaldía de Ubaque. (2020). Plan de Ordenamiento Territorial de Ubaque. Obtenido de <https://mapas.cundinamarca.gov.co/documents/municipio-de-ubaque/explore>

Alcaldía de Villeta. (n.d). Cómo llegar al municipio. Obtenido de

<https://mapas.cundinamarca.gov.co/documents/cundinamarca-map::municipio-de-guasca/explore>

Alcaldía de Zipacón. (2020). Plan de Ordenamiento Territorial de Zipacón. . Obtenido de <https://mapas.cundinamarca.gov.co/documents/cundinamarca-map::municipio-de- zipacon/explore>

Arquitectura sostenible . (19 de Febrero de 2019). Tableros de madera OSB para una construcción sostenible. Obtenido de

[https://arquitectura-sostenible.es/tableros-de-madera-osb-para-una-construccion-sostenible/#:~:text=Los%20tableros%20OSB%20\(siglas%20de,elementos%20estructurales%20de%20un%20edificio.](https://arquitectura-sostenible.es/tableros-de-madera-osb-para-una-construccion-sostenible/#:~:text=Los%20tableros%20OSB%20(siglas%20de,elementos%20estructurales%20de%20un%20edificio.)

Banco Agrario de Colombia . (Septiembre de 2011). Guía para la formulación y presentación de proyectos de vivienda de interés social rural. Obtenido de [https://www.bancoagrario.gov.co/system/files/2022-11/svgu02\\_guiaformulacion\\_1.pdf](https://www.bancoagrario.gov.co/system/files/2022-11/svgu02_guiaformulacion_1.pdf)

Cáceres Lara , M. (Junio de 2018). Subsidios estatales para acceder a la vivienda en Chile. Obtenido de

[https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/25681/1/BCN\\_subsidios\\_estatales\\_para\\_acceder\\_a\\_una\\_vivienda.pdf](https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/25681/1/BCN_subsidios_estatales_para_acceder_a_una_vivienda.pdf)

Corona industrial S.A.S; Federación Nacional de Cafeteros de Colombia . (Agosto de 2016). Premio Corona Pro Hábitat Vivienda rural convocatoria profesional 2015-2016 cafetera categoría arquitectura . Obtenido de

<https://empresa.corona.co/wp-content/uploads/2023/03/2015-pcor-publicacion-profesional.pdf>

Departamento Nacional de Planeación DNP. (2013). Evaluación Institucional y de Resultados del Programa de Vivienda de Interés Social Rural – VISR 2000-2011 Informe Final.

<https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Sinergia/Documentos/Evaluacion%20Institucional%20y%20de%20Resultados%20del%20Programa%20VISR.pdf>

Dirección de Vivienda Rural MVCT. (2021). Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Social Rural - PNVISR. Resolución 0410 del 02 de Agosto de 2021

ENSAMBLE Arquitectura Integral. (2016). Sistema arquitectónico para la vivienda de interés social rural. Obtenido de

<https://www.ensambleai.com/proyectos-arquitectura-rural-visr>

ENSAMBLE de Arquitectura Integral. (14 de Marzo de 2014). PRIMER PREMIO Concurso VISR 2012. Obtenido de

[https://issuu.com/ensamble.ai/docs/02\\_visr](https://issuu.com/ensamble.ai/docs/02_visr)

Facultad de arquitectura y artes Universidad Austral de Chile . (s.f.). Vivienda social rural Región de los Ríos . Obtenido de

<http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2017/faay.48v/doc/faay.48v.pdf>

Gobernación de Cundinamarca. (2014). Estadísticas Básicas Provincia de Sabana Occidente. . Obtenido de

<https://www.cundinamarca.gov.co/wcm/connect/ad70a987-a7r-478e-800f-afcb86c673a9/Sabana+occidente.pdf?MOD=AJPERES&CVID=I4W0-S->

Gobernación de Cundinamarca. (2013). Territorio y estadísticas catastrales. Gobernación de Cundinamarca. Obtenido de

[https://www.cundinamarca.gov.co/wcm/connect/efa24e20-c220-4de2-9af0-c6b34380586b/Cap\\_01.pdf?MOD=AJPERES&CVID=kNRn6YK](https://www.cundinamarca.gov.co/wcm/connect/efa24e20-c220-4de2-9af0-c6b34380586b/Cap_01.pdf?MOD=AJPERES&CVID=kNRn6YK)

Minagricultura. (12 de Julio de 2013). Subsidio de Vivienda de Interés Social Rural - VIS Rural – 2013. Obtenido de

<https://www.minagricultura.gov.co/tramites-servicios/desarrollo-rural/Paginas/v1/Subsidio-de-Vivienda-de-Interes-Social-Rural---VIS-Rural-%E2%80%93-2013.aspx>

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (Abril de 2015). Norma Andina para diseño y construcción de casas de uno y dos pisos en bahareque encementado. Obtenido de <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/03/Bahareque-Encementado.pdf>

Ministerio de educación Nacional. (s.f.). Población vulnerable. Obtenido de <https://www.mineducacion.gov.co/1621/article-82770.html#:~:text=Z-,POBLACI%C3%93N%20VULNERABLE%3A,f%C3%ADsica%20y%20mental%2C%20entre%20 otras.>

Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio MVCT. (2020). Anexo a. Plan nacional de construcción y cronograma. Obtenido de:

<https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/2021-08/plan-nacional-de-construccion-y-anexo-a-cronograma.pdf>

Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio MVCT. (2020). Anexo c. Documento de parametrización. Obtenido de:

<https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/2021-08/anexo-c-documento-de-parametrizacion.pdf>

Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio MVCT. (2020). Anexo I. Política pública de Vivienda de Interés Social Rural. Obtenido de:

<https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/2020-11/anexo-i.-politica-publica-de-vivienda-de-interes-social-rural.pdf>

Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio MVCT. (2020). Anexo II. Metodología de focalización de beneficiarios SFVR. Obtenido de:

<https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/2020-11/anexo-ii.-metodologia-focalizacion-de-beneficiarios-del-sfvr.pdf>

Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio MVCT. (2020). Metodología para la Focalización de Beneficiarios de Subsidios de VISR. Anexo 2. Resolución 0536 del 19 de Octubre de 2020.

Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio MVCT. (2020). Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural Documento Técnico. Anexo 1. Resolución 0536 del 19 de Octubre de 2020.

Museo Mapuche de Cañete Ruka Kimvn Taiñ Volil Juan Cayupi Huechicura. (s.f.). Ruka: representación arquitectónica y simbólica del mundo mapuche. Obtenido de Ruka: entorno y materiales de construcción tradicionales

<https://www.museomapuchecanete.gob.cl/colecciones/ruka-representacion-arquitectonica-y-simbolica-del-mundo-mapuche/bibliografia-ruka>

PAMACON. (Noviembre de 2015). Pamacon. Obtenido de

[https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/84533/4\\_Pamacon.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/84533/4_Pamacon.pdf)

Rojas Calle, J. D., & Prieto Sánchez, M. A. (20 de Julio de 2017). Vivienda de Interés Social Rural en Colombia (2013): generación de espacios productivos para familias beneficiarias. Obtenido de

<https://revistas.unal.edu.co/index.php/revcep/arXcle/view/57133/61110>

Secretaría de Ambiente. (n.d). Ruralidad. Obtenido de

<https://www.ambientebogota.gov.co/ruralidad-sda>

Statista. (2022). Obtenido de Número de habitantes en Colombia en 2022, por departamento: <https://es.statista.com/estadisticas/1191612/numero-de-personas-en-colombia-por-departamento/>

STC Arquitectos. (15 de Septiembre de 2020). Refugio en la Paisanita. Obtenido de <https://divisare.com/projects/430037-stc-arquitectos-gonzalo-viramonte-refugio-en-la-paisanita>

Uumbal. (2011). Obtenido de

<https://uumbal.mx/>

Vega Orozco, G., & Liscano Parra, H. (31 de Diciembre de 2009). Revista Brasileira de Agroecologia. Obtenido de Tecnoparque Colombia Agroecológico Yamboró un Ambiente para la Formación de Competencias Agroecológicas de los Jóvenes Rurales Emprendedores del Surcolombiano:

<https://revistas.aba-agroecologia.org.br/rbagroecologia/arXcle/view/9603>