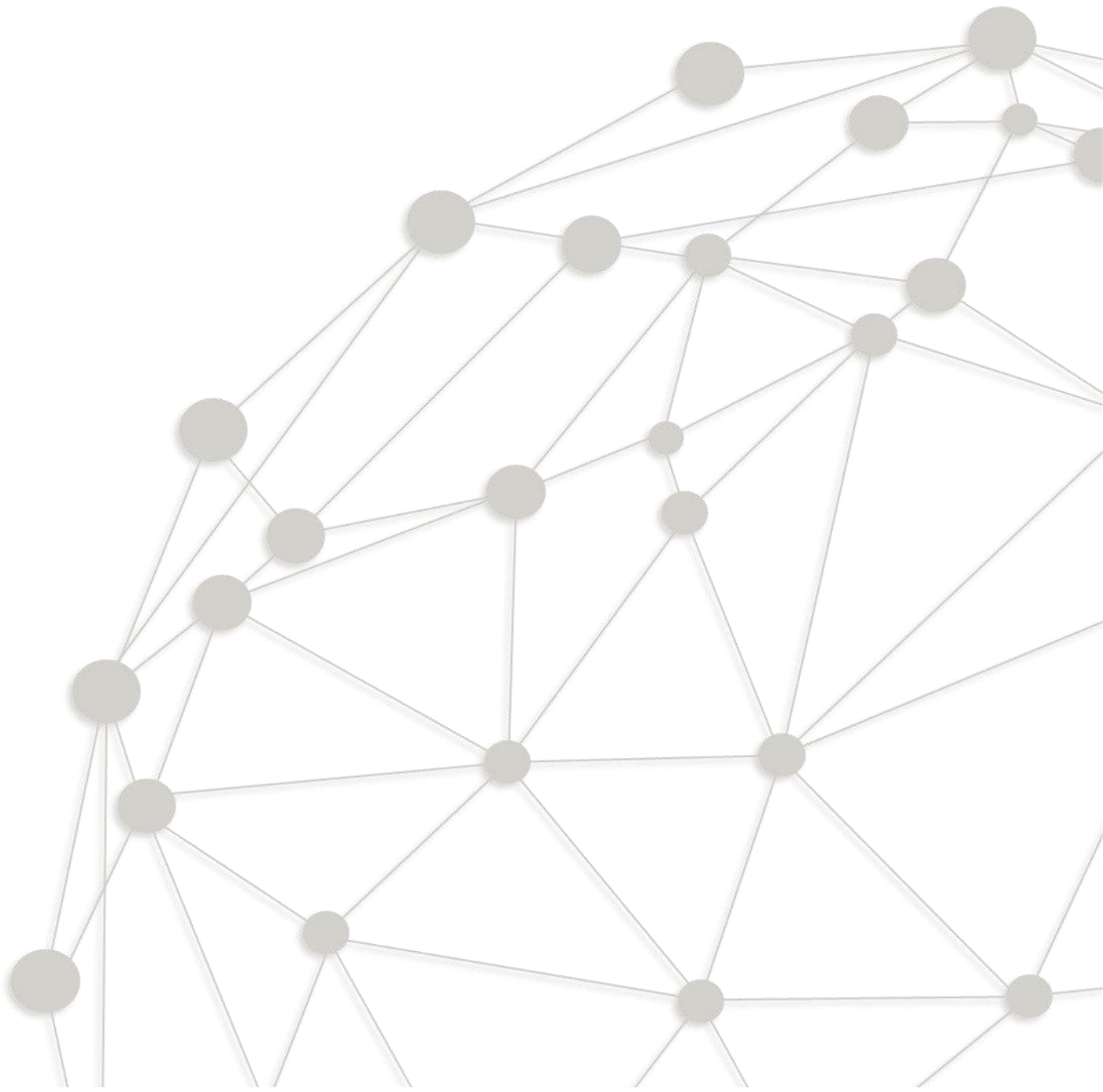


MANUAL PARA LA FORMULACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA EN EL MARCO DE DECLARATORIAS DE DESASTRE O CALAMIDAD PÚBLICA





REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

Presidente de la República

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

UNIDAD NACIONAL PARA LA GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES

CARLOS IVÁN MÁRQUEZ PÉREZ

Director General

Subdirectora para la Reducción del Riesgo

Graciela Ustariz Manjarrés

Contenidos:

Equipo de Vivienda

Arq. Mauricio Carvajal

Arq. María del Rocío Entrena

Ing. Álvaro Alberto Cárdenas

Ing. Carlos Arturo Mogollón

Arq. Juan Pablo Ramírez

Edición y diagramación:

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Subdirección para la Reducción del Riesgo

Foto portada:

Reasentamiento de 17 Viviendas en San José Fragua, Departamento del Caquetá

Contrato de obra No. 180 de 2014

UNIDAD NACIONAL PARA LA GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES –UNGRD

El presente documento ha sido elaborado por la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres.

Versión 1.0, Para publicación web

Diciembre de 2015, Bogotá D.C.

Fuente de Iconos:

<http://www.flaticon.com>, licenciados por creativecommons.org.

Licencia : Creative Commons BY 3.0

ISBN : 978-958-59273-3-9

Todos los derechos reservados.

Solo está autorizada la reproducción total o parcial de esta publicación con fines oficiales, legales y académicos.
Para utilizar información contenida en ella se deberá citar la fuente.

UNIDAD NACIONAL PARA LA GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES –UNGRD

Avenida Calle 26 No. 92-32

Edificio Gold 4 - Piso 2, Bogotá D.C. Colombia

www.gestiondelriesgo.gov.co

Contenido

Introducción	02
---------------------	----

Capítulo I

Marco Jurídico

1. Marco Jurídico	06
-------------------	----

Capítulo II

Competencias entidades territoriales, focalización de hogares, información predial y variables sociales, económicas y culturas del proyecto de vivienda.

1. Competencias de las Entidades Territoriales.	10
2. Censo de Hogares.	14
3. Focalización de Hogares.	15
4. Cruces y Validaciones.	16
5. Información Predial.	17

Capítulo III

Formulación del proyecto de vivienda.

1. Formulación del proyecto de vivienda.	20
1.1 Diagnóstico.	21
1.2 Prefactibilidad.	23
1.2.1 Análisis Aspectos Jurídicos.	24
1.2.2 Análisis Aspectos Técnicos.	24
1.2.3 Análisis Aspectos Financieros.	27
3. Selección del Predio.	29
4. Diseños Definitivos del Proyecto de Vivienda.	29

Anexos

1. Referencias normativas	34
2. Cuadro normas vivienda de interés social urbana y rural	36
3. Formato Lista de chequeo para refrendar censos	40
4. Prototipos de vivienda para el desarrollo de proyectos de la UNGRD	41

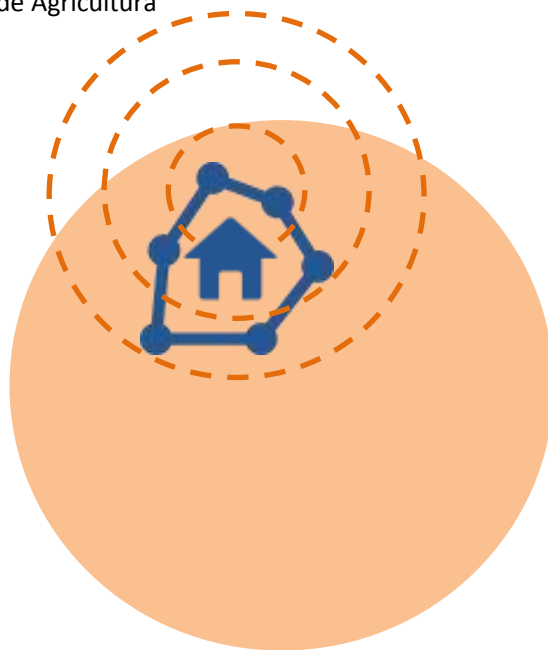


Introducción

El manual para la formulación de proyectos de vivienda en el marco de declaratorias de situaciones de desastre o calamidad pública que presenta la UNIDAD NACIONAL PARA LA GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES, en adelante UNGRD, está dirigido a las Alcaldías y Gobernaciones para la provisión de vivienda en los citados casos debidamente declarados en los términos establecidos por la Ley 1523 de 2012¹.

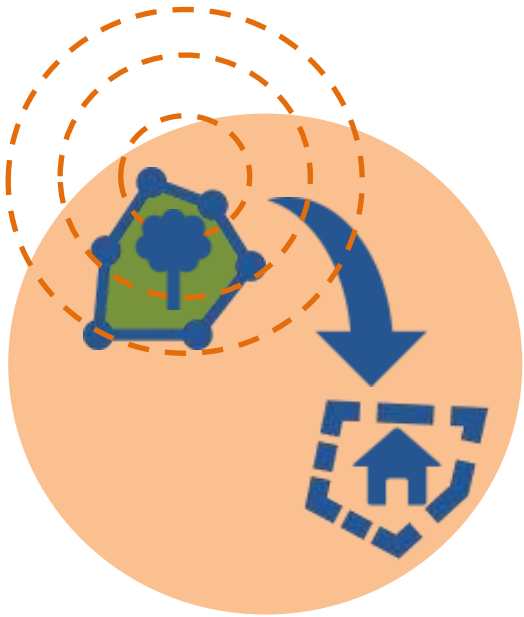
Este documento establece los lineamientos técnicos, jurídicos y financieros para la formulación de proyectos de vivienda nueva, prioritaria o de interés social urbana y/o rural, actividad que estará a cargo de las entidades territoriales, así como los aspectos para la focalización de hogares que formen parte de los proyectos.

Los proyectos de vivienda podrán ser financiados, en todo o en parte, con recursos del Fondo Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres –FNGRD-, cuando exista disponibilidad presupuestal para ello, en los casos en que no puedan ser atendidos por la institución líder del sector, cítese Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.



Los proyectos que sean formulados bajos los lineamientos de este manual atenderán al principio de planificación integral; la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales; y criterios poblacionales, sociales, económicos y culturales; previendo que los proyectos formulados no se desarrollen en suelos de protección o de riesgo de acuerdo con lo estipulado en los planes de ordenamiento territorial municipales.

A través de este manual se busca que los proyectos formulados respondan a las necesidades, en cuanto al hábitat, entorno y caracterizaciones de tipo espacial, territorial y sociocultural, enfocados a la calidad de vida de quienes habitarán el proyecto de vivienda, teniendo como finalidad la satisfacción residencial en un hábitat superior al que vivían y garantizando espacios y/o equipamientos para la oferta o prestación de servicios públicos sociales y económicos que satisfagan el confort requerido para su gozo efectivo por parte de los hogares que habitarán los proyectos de vivienda.



¹Ley 1523 de 2012, por el cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el sistema nacional de gestión del riesgo de desastres y se dictan otras disposiciones.

CAPITULO I

MARCO JURÍDICO



Marco Jurídico

Mediante la Ley 1523 de 2012, se adoptó la Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres la cual define los fundamentos sobre los cuales se proponen las acciones institucionales, fortaleciendo el conocimiento y la reducción del riesgo de desastres (prevención-mitigación) las transferencias de pérdidas (aseguramiento y protección financiera) y la recuperación de las comunidades afectadas (rehabilitación y reconstrucción), y se estableció del mismo modo el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, el cual tiene como objetivo general “Llevar a cabo el proceso social de la gestión del riesgo con el propósito de ofrecer protección a la población en el territorio colombiano, mejorar la seguridad, el bienestar y la calidad de vida y contribuir al desarrollo sostenible”¹.

El artículo primero, prescribe que la gestión del riesgo, es un proceso social orientado a la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas, estrategias, planes, programas, regulaciones, instrumentos, medidas y acciones permanentes para el conocimiento y la reducción del riesgo y para el manejo de desastres, con el propósito explícito de contribuir a la seguridad, el bienestar, la calidad de vida de las personas y al desarrollo sostenible.

La **Calamidad Pública** es definida como “el resultado que se desencadena de la manifestación de uno o varios eventos naturales o antropogénicos no intencionales que al encontrar condiciones propicias de vulnerabilidad en las personas, los bienes, la infraestructura, los medios de subsistencia, la prestación de servicios o los recursos ambientales, causa daños o pérdidas humanas, materiales, económicas o ambientales, generando una alteración intensa, grave y extendida en las condiciones normales de funcionamiento de población en el respectivo territorio, que exige al municipio, distrito o departamento ejecutar acciones de respuesta a la emergencia, rehabilitación y reconstrucción”.

Por su parte el **Desastre** es “el resultado que se desencadena de la manifestación de uno o varios eventos naturales o antropogénicos no intencionales que al encontrar condiciones propicias de vulnerabilidad en las personas, los bienes, la infraestructura, los medios de subsistencia, la prestación de servicios o los recursos ambientales, causa daños o pérdidas humanas, materiales, económicas o ambientales, generando una alteración intensa, grave y extendida en las condiciones normales de funcionamiento

¹ Ley 1523 de 2012. Artículo 6. Objetivos del Sistema Nacional. 1. Objetivo general.



de la sociedad, que exige del Estado y del sistema nacional ejecutar acciones de respuesta a la emergencia, rehabilitación y construcción”.

Cabe indicar que el Artículo 61 de la citada Ley “Plan de Acción Específico para la recuperación”, insta las acciones que deben tomar las Entidades Territoriales ante la declaratoria de una de las situaciones anteriormente definidas.

Del mismo modo, el Artículo 81 de la Ley 1523 de 2012, “Proyectos de Desarrollo Urbano” que aún no ha sido reglamentado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, prescribe que “El Gobierno Nacional podrá promover, ejecutar y financiar proyectos de desarrollo urbano en los que se definan, de común acuerdo con las autoridades de planeación de los municipios y distritos en el ámbito de sus respectivas competencias, el conjunto de decisiones administrativas y de actuaciones urbanísticas necesarias para la ejecución de operaciones urbanas que garanticen la habilitación de suelo para la ejecución de los proyectos de construcción de vivienda y reubicación de asentamientos humanos para atender la declaratoria de situación de desastre.

En los proyectos de desarrollo urbano se definirán las condiciones para la construcción y la reubicación de viviendas, el desarrollo de otros usos, la extensión o ampliación de la infraestructura para el sistema vial, y de servicios públicos domiciliarios, y la ejecución de espacios públicos y equipamientos colectivos, ya sea que se trate de predios urbanos, rurales o de expansión urbana”.

En los eventos en que las entidades territoriales y sectoriales del Gobierno Nacional no puedan atender con una vivienda a los hogares afectados y que estas fueron destruidas por desastres y que cumplan con la declaratoria de calamidad pública o desastre, de acuerdo con lo establecido por la Ley 1523 de 2012, la UNGRD actúa financiando todo o en parte, previa disponibilidad de recursos, los proyectos de vivienda formulados de acuerdo con los lineamientos indicados en este manual.

En los casos anteriormente indicados, el Gobierno Nacional aplica el principio de subsidiaridad positiva e interviene brindando protección a quienes hacen parte de los sectores marginados, tal como lo indica el artículo 13 de la Constitución Política²



²ARTICULO 13. Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica.

El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados.

El Estado protegerá especialmente a aquellas personas que por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan.



La Corte Constitucional se ha manifestado en que el Estado debe proteger el derecho a la vivienda, en particular de las personas desprotegidas y vulnerables, especialmente cuando situaciones de disminución por razones de salud, contingencias sociales y familiares, precariedades de tipo económico o de otra índole, cuando se afecta su mínimo vital o cuando se encuentran en situaciones en las que se restringe grave y permanentemente el goce efectivo de este derecho, de manera acorde con lo prescrito en el Artículo 51 de la Constitución Política de Colombia.³

Frente a estas circunstancias, y previendo la restitución de un derecho adquirido previamente, como es el caso de los hogares afectados por situaciones de desastre o calamidad pública, y de acuerdo con la Sentencia T-269 DE 2015 de la Corte Constitucional, el derecho a la vivienda digna está asociado a obligaciones de cumplimiento inmediato o en el corto plazo, y obligaciones que demandan un desarrollo progresivo. En cuanto a las facetas que deben cumplirse de inmediato o en períodos breves de tiempo, cuando menos puede decirse que son las siguientes: (i) garantizar unos contenidos mínimos o esenciales del respectivo derecho a todos sus titulares; (ii) iniciar cuanto antes el proceso encaminado a la completa realización del derecho, como mínimo, disponer un plan; (iii) garantizar la participación de los involucrados en las decisiones; (iv) no discriminar injustificadamente; (v) proteger especialmente a las personas desaventajadas, en circunstancias de vulnerabilidad relevantes, o que se encuentran en peor situación; (vi) no interferir arbitrariamente en el contenido ya garantizado del derecho y (vii) no retroceder de forma injustificada en el nivel de protección alcanzado.

En cuanto a las obligaciones de cumplimiento progresivo, puede decirse que son todas las que no sean susceptibles de realizarse de inmediato pero resulten idóneas, necesarias y proporcionales para garantizar plena y cabalmente el derecho a una vivienda digna. Así, puede decirse que el Estado tiene la obligación de asegurarles progresivamente a todas las personas el derecho a una vivienda en cabales y plenas condiciones de seguridad jurídica, disponibilidad, sostenibilidad, habitabilidad, asequibilidad, adecuación espacial y adecuación cultural.



³ARTICULO 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.





CAPITULO II

COMPETENCIAS ENTIDADES TERRITORIALES,
FOCALIZACIÓN DE HOGARES, INFORMACION
PREDIAL Y VARIABLES SOCIALES, ECONÓMICAS Y
CULTURALES DEL PROYECTO DE VIVIENDA

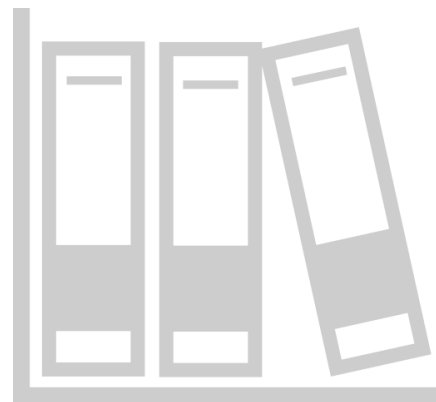


1. Competencias de las Entidades Territoriales

Conforme lo prevé el Artículo 2 de la Ley 1523 de 2012¹, la Gestión del Riesgo de Desastres es responsabilidad de todas las autoridades y de los habitantes del territorio Colombiano.

En el artículo 12 de la Ley 1523 de 2012, en cuanto a los Gobernadores y Alcaldes, se define que estos funcionarios son conductores del sistema nacional en su nivel territorial y están investidos con las competencias necesarias para conservar la seguridad, la tranquilidad y la salubridad en el ámbito de su jurisdicción.

De conformidad con el Artículo 14 la Ley 1523 de 2012, los Alcaldes como jefes de la administración local representan al Sistema Nacional de Gestión del Riesgo en el municipio y como conductores del desarrollo local, son los responsables directos de la implementación de los procesos de gestión del riesgo, incluyendo el conocimiento y la reducción del riesgo y el manejo de desastres en el área de su jurisdicción y como presidentes de los Consejos Municipales de Gestión del Riesgo de Desastres deben propender por garantizar la efectividad y articulación de los procesos de conocimiento del riesgo, de reducción del riesgo y de manejo de desastres en la entidad territorial correspondiente; adicionalmente los Alcaldes y la administración municipal deben integrar en la planificación del desarrollo local acciones estratégicas y prioritarias en materia de gestión del riesgo de desastres, especialmente a través de los planes de ordenamiento territorial, de desarrollo municipal y de los demás instrumentos de gestión pública existentes. Para lo cual la UNGRD ha desarrollado instrumentos metodológicos como la *Guía de Integración de la Gestión del Riesgo de Desastres y el Ordenamiento Territorial*.²



¹ Artículo 2°. De la responsabilidad. La gestión del riesgo es responsabilidad de todas las autoridades y de los habitantes del territorio colombiano. En cumplimiento de esta responsabilidad, las entidades públicas, privadas y comunitarias desarrollarán y ejecutarán los procesos de gestión del riesgo, entendiéndose: conocimiento del riesgo, reducción del riesgo y manejo de desastres, en el marco de sus competencias, su ámbito de actuación y su jurisdicción, como componentes del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.

Por su parte, los habitantes del territorio nacional, corresponsables de la gestión del riesgo, actuarán con precaución, solidaridad, auto-protección, tanto en lo personal como en lo de sus bienes, y acatarán lo dispuesto por las autoridades.

²<http://cedir.gestiondelriesgo.gov.co/index.php/noticias/nuestras-publicaciones/publicaciones>
<http://www.slideshare.net/ComunicacionUngrd/guia-de-integracion-de-la-gestion-del-riesgo-y-el-ordenamiento-territorial-municipal>



De otro lado, la Ley 388 de 1997, por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones, propuso, como uno de sus principales objetivos, el establecimiento de mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo (art. 1.2)³, reivindicando con ello la función pública inherente al urbanismo. En armonía con lo anterior definió el ordenamiento del territorio municipal como el conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio.

Dicha función pública se ejerce mediante la acción urbanística relacionada con la planificación y la intervención en los usos del suelo. Esto incluye, entre otros aspectos lo prescrito en el artículo 8 Acción Urbanística y numerales 5, 10 y 11 así: (i) determinar las zonas que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda; (ii) expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social; y (iii) localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como aquellas con fines de conservación y recuperación paisajística.

De otra parte, La Ley 3 de 1991⁴, Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, dicta lo relacionado en cuanto a la competencia de coordinación y ejecución de vivienda social por parte de las Alcaldías y Gobernaciones.

Por último, es deber de las Entidades Territoriales como Alcaldías y Gobernaciones, conocer que para el desarrollo de proyectos de vivienda que puedan contribuir a la solución de un déficit de vivienda en un territorio específico, las competencias están legalmente establecidas, así:

³ARTICULO 1o. OBJETIVOS. La presente ley tiene por objetivos:... 2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

⁴La Ley 3 de 1991, Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, dicta lo relacionado en cuanto a la competencia de coordinación y ejecución de vivienda social, Artículo 4º. Las Administraciones Municipales, Distritales, de las áreas metropolitanas y de la Intendencia de San Andrés y Providencia coordinarán en su respectivo territorio el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social. Los Gobernadores, Intendentes y Comisarios coordinarán las acciones que adelanten las dependencias y entidades seccionales para fomentar y apoyar las políticas municipales de vivienda de interés social y reforma urbana.



En suelo urbano: Cuando se trate de programas o proyectos de reasentamiento de población localizada en sectores o áreas de alto riesgo en suelo urbano, o se reubique esta población en áreas o suelo de esta categoría, la entidad competente para el desarrollo de este tipo de proyectos es el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y FONVIVIENDA, según el Decreto 1921 de 2012 y las Resoluciones 502 de 2012 y 604 de 2012, normas expedidas por la citada entidad.

En suelo rural: Conforme lo establecen los decretos 2675 de 2005, 1160 de 2010 y 900 de 2012, el desarrollo de este tipo de proyectos en suelo rural está a cargo del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y del Banco Agrario.

Así las cosas, se precisa que son las Entidades Territoriales, Municipios y/o Distritos y Gobernaciones, a través de sus administraciones, quienes deben postularse ante los ministerios antes mencionados para acceder a los programas de vivienda del orden nacional, dando cumplimiento entre otros aspectos técnicos y jurídicos al procedimiento establecido en el Decreto 1921 de 2012 para la selección de los beneficiarios del programa de vivienda gratuita y otros.

No obstante lo anterior, como se cita en el numeral anterior, el Fondo Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres – FNGRD- podría eventualmente financiar con recursos propios algunos proyectos de vivienda que formulen las Alcaldías y Gobernaciones para hogares afectados por situaciones de desastre y calamidad pública debidamente declaradas, de acuerdo con los parámetros establecidos en el Capítulo II de este manual.

Ver gráfico uno (1) y dos (2) Competencias Entidades Territoriales.

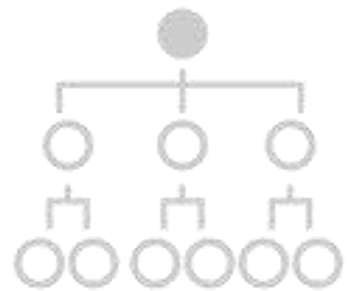


Gráfico 1. Competencias Entidades Territoriales

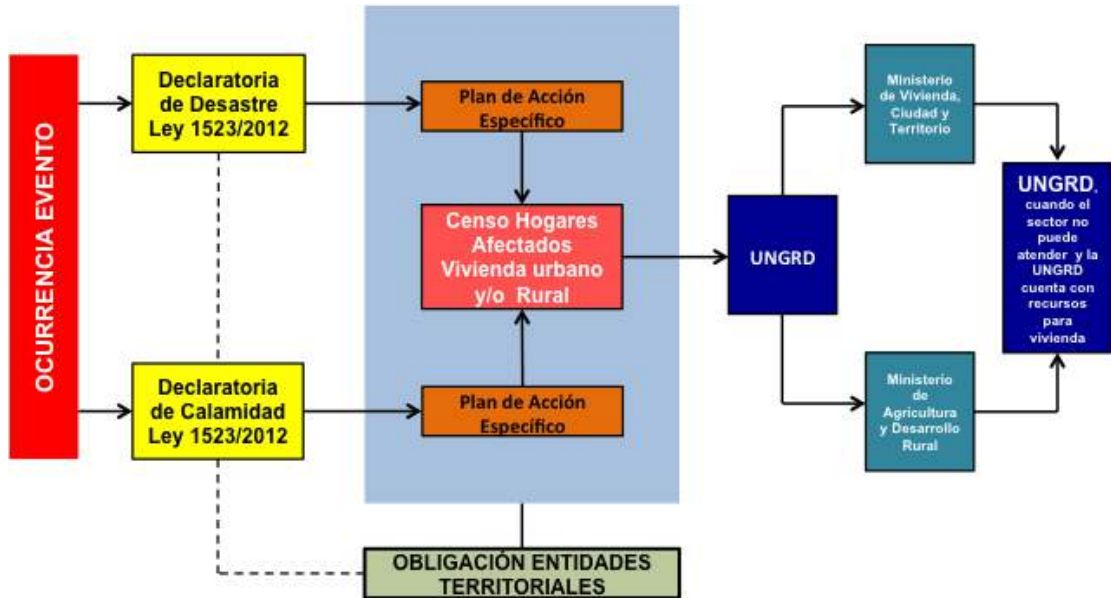
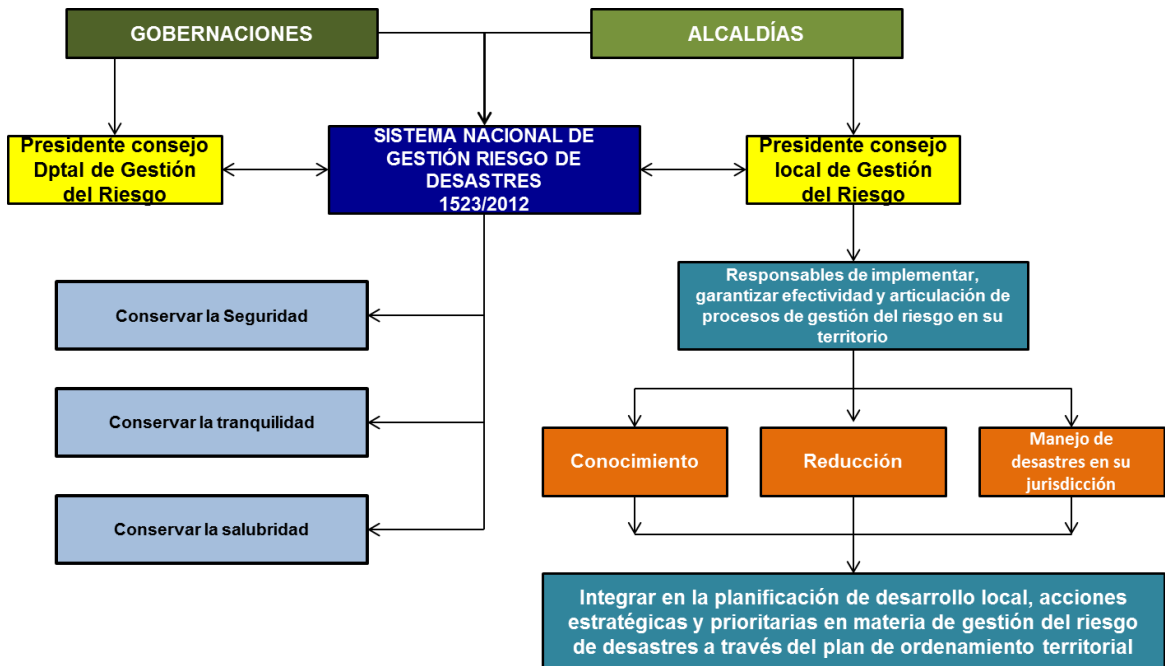


Gráfico 2. Competencias Entidades Territoriales

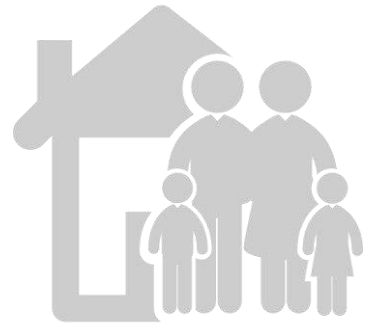


2. Censo de Hogares

Conforme al Artículo 288 de la Constitución Política¹ y el Artículo 3 de la Ley 1523 de 2012, los principios de descentralización, subsidiariedad y complementariedad son orientadores de la política de Gestión del Riesgo de Desastres, y el artículo 14 de la Ley en mención, los cuales determinan que los municipios y/o distritos son los que conocen en primera instancia de las situaciones de emergencia, calamidad pública o desastre en su territorio, por lo cual para el caso particular, es el Consejo Municipal y/o Distrital para la Gestión del Riesgo de Desastres establecido en los artículos 27, 28, 29 de la Ley 1523 de 2012, el ente responsable de elaborar los censos de afectación según el principio de la buena fe y presunción de veracidad que se predica de todos los actos administrativos.

La Alcaldía Municipal, solicitará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, la información catastral y base predial de las viviendas ubicadas en el sector afectado (desastre – calamidad), de tal forma que en el censo se indique el dato exacto de la unidad predial o su dirección, como medida de verificación que las viviendas si se encuentran en el área de influencia del evento de origen natural.

Conforme a lo anterior, los censos de afectación deben corresponder a la información que ingresen en la plataforma del Registro Único de Damnificados-RUD.



¹Constitución Política de Colombia, Artículo 288. La ley orgánica de ordenamiento territorial establecerá la distribución de competencias entre la Nación y las entidades territoriales. Las competencias atribuidas a los distintos niveles territoriales serán ejercidas conforme a los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad en los términos que establezca la ley.



3. Focalización de Hogares.

Podrán ser beneficiarios de una vivienda, las familias afectadas mediante declaratoria de desastres naturales o calamidad pública, de acuerdo con lo prescrito por la Ley 1523 de 2012.

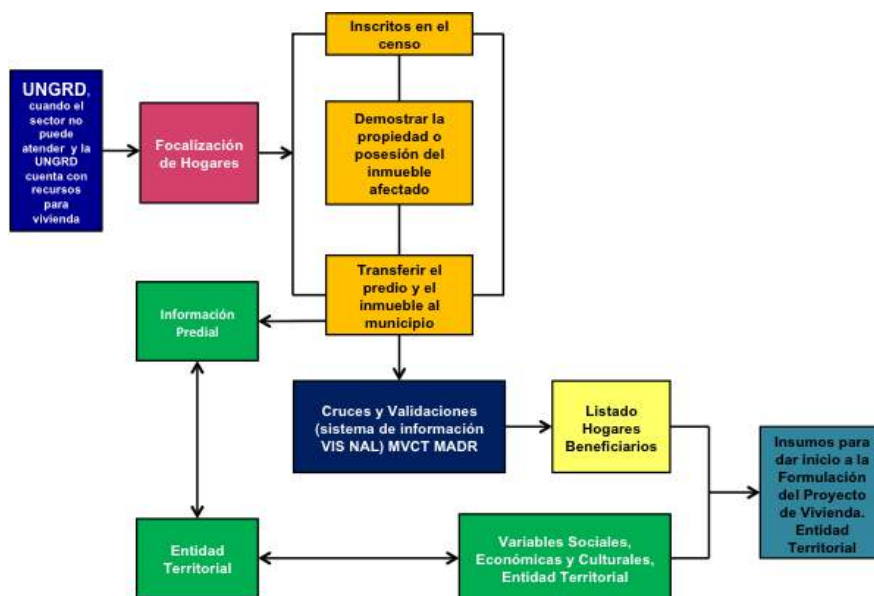
Los hogares deberán estar debidamente inscritos en el censo de hogares afectados, expedido y certificado por las autoridades territoriales competentes; además, que habiten la vivienda afectada de manera permanente, en calidad de propietarios o poseedores.

Aquellos hogares que por la situación geográfica de la vivienda, si bien la misma no fue afectada, pero por la magnitud del evento de origen natural, el suelo donde está ubicada quedó a raíz de los hechos en zona de alto riesgo no mitigable, también podrán ser objeto de atención, previa certificación de la autoridad local competente y su inclusión en la Declaratoria del Desastre/Calamidad y en el censo de hogares objeto de atención.

Los hogares objeto, para ser beneficiarios de una vivienda, deben cumplir con las siguientes condiciones:

- a) *Estar inscritos en el Censo de Hogares Afectados.*
- b) *En caso de hogares afectados a raíz de una declaratoria de desastre o calamidad, transferir el derecho de dominio o posesión del predio y el inmueble, desalojado al municipio, del cual se es propietario o poseedor. El valor de los mismos, se calculará de acuerdo con su avalúo catastral, tomando este valor como aporte para la nueva vivienda que le será entregada.*

Gráfico 3. Focalización de Hogares



4. Cruces y Validaciones

Con el listado de hogares inscritos en el censo, la UNGRD solicitará al Ministerio de Vivienda, Ciudad o Territorio o Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, dependiendo del caso (urbano o rural) realizar las validaciones y cruces indicados por la Ley del sector vivienda para ser beneficiarios de un subsidio y/o vivienda de interés social por eventos de desastres naturales o situaciones de calamidad pública, de acuerdo con el sistema nacional de vivienda de interés social. Algunas, de las validaciones y cruces que serán realizadas para definir el listado definitivo de hogares beneficiarios son:

a) Podrán ser beneficiarios de una vivienda, aquellas familias debidamente censadas que fueron beneficiarios anteriormente de una vivienda o un Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por la Entidad del Sector de Vivienda de nuestro País, si su vivienda fue también destruida o quedó inhabilitada para habilitarla, o se averió a consecuencia del evento que originó la declaratoria de Calamidad o desastre.

b) Serán rechazados los hogares que tengan más de una propiedad en el lugar del evento, al igual que aquellos hogares que sean propietarios de una vivienda ubicada en un lugar diferente al sitio de ocurrencia del evento de origen natural.

NOTA ACLARATORIA:

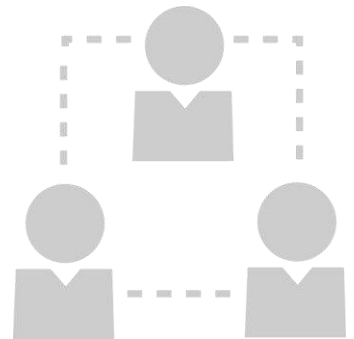
· Aquellos hogares, propietarios de dos o más viviendas las cuales fueron todas destruidas o quedaron ubicadas dentro del área declarada en riesgo por la autoridad municipal, podrán ser beneficiarios de una vivienda nueva.

· Aquellos hogares, propietarios de dos o más viviendas, de las cuales una de ellas no fue destruida o no quedó dentro del área declara en riesgo por la autoridad municipal, no serán beneficiarios de una vivienda nueva

· En todo caso, le corresponde a los CMGRD verificar los casos anteriormente planteados. Lo anterior busca que con estos proyectos de vivienda, se beneficien a los hogares más necesitados, en ese sentido, prevalece la atención a los hogares que lo perdieron todo, aquellos hogares que después de ocurrido el evento aún tienen una vivienda la cual no fue afectada (ubicada en el municipio del evento o en cualquier otro lugar), no serán objeto de atención.

c) Aquellos hogares que tengan vigente un subsidio asignado y sin aplicar por alguna entidad otorgante de subsidio o vivienda del Orden Nacional y Cajas de Compensación Familiar, podrán acceder el beneficio de vivienda, siempre y cuando apliquen el subsidio en el nuevo proyecto de vivienda.

Una vez emitido el listado definitivo de hogares beneficiarios, y entregadas las viviendas a cada uno de ellos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, según su resorte, incluirá estas familias en el sistema de información de beneficiarios de Vivienda del Gobierno Nacional.



5. Información Predial

Una vez identificados los hogares y sus respectivas viviendas, el Municipio debe proceder a realizar el saneamiento predial de los inmuebles afectados por la declaratoria del desastre o calamidad y la vivienda deberá quedar inscrita en el inventario municipal y nacional de asentamiento en riesgo de desastres, de acuerdo con lo prescrito en la Resolución número 448 de 2014² del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio que establece la metodología para realizar el inventario nacional de asentamientos en alto riesgo. Será el Ministerio el encargado de orientar y acompañar al municipio en esta labor.



² www.minvivienda.gov.co

A background network diagram consisting of numerous grey circular nodes connected by thin grey lines, forming a complex web-like structure.

CAPITULO III

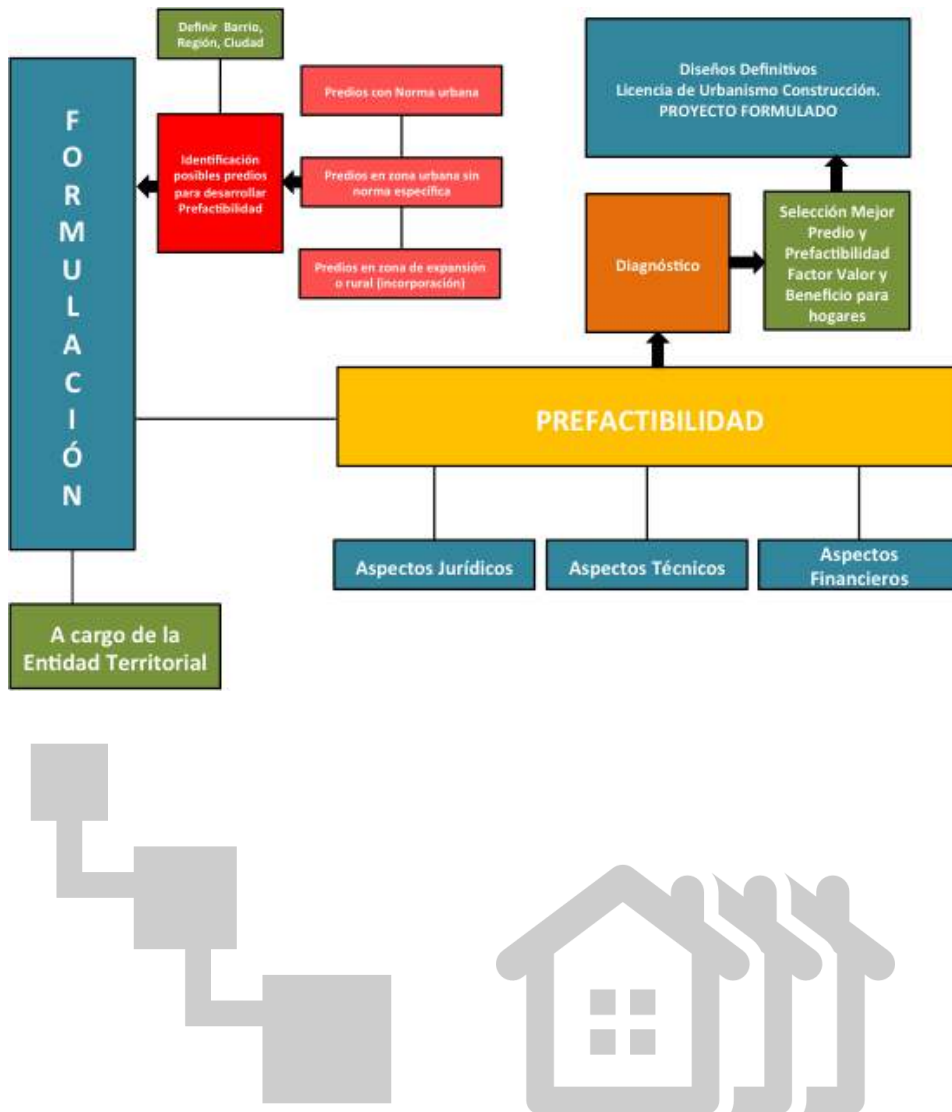
FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA



1. Formulación del Proyecto de Vivienda

Surtidas las actividades anteriormente descritas, la Entidad Territorial tiene como resultado el número de hogares equivalente al número de viviendas que debe tener el proyecto y los requerimientos que debe brindar el mismo a las familias que lo ocuparán, en aspectos habitacionales, sociales, económicos y culturales; insumos necesarios para iniciar la formulación del proyecto.

Gráfico 4. Formulación del Proyecto de Vivienda



1.1 Diagnóstico

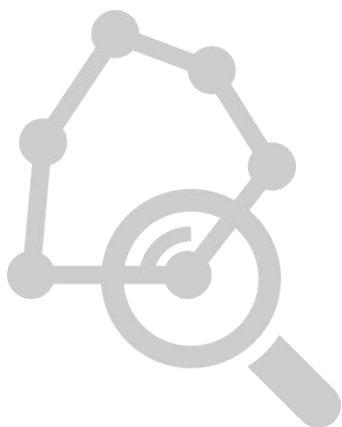
Es elaborado por la Entidad Territorial, a través de la Secretaría de Planeación y/o Infraestructura Municipal, o a quien esta delegue, debe estar acompañado por representantes de las familias objeto de atención.

Consiste en identificar posibles predios para desarrollar el proyecto y realizar análisis a cada uno en cuanto a disponibilidad del suelo, disponibilidad de servicios públicos, unidades de vivienda y comercio permitidas, cuantificación de áreas y servicios dotacionales, etapas de construcción del proyecto, valor estimado del proyecto; lo anterior con el fin de tener los insumos suficientes para seleccionar la mejor opción para proceder a la compra del predio/lote e iniciar la formulación definitiva del proyecto de vivienda.

Existen predios que ya cuentan con norma urbana, es decir son objeto de expedición de licencia de urbanismo y construcción, otros que se encuentran en zona urbana pero sin norma específica de edificación para los cuales el Municipio debe desarrollar el respectivo tratamiento normativo a través de un plan parcial¹.

Los predios donde se desarrollen proyectos de vivienda de interés prioritario o vivienda de interés social, deben cumplir con las siguientes condiciones:

- *Estar determinados o incluidos en la estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de VIS o VIP del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquema Básico de Ordenamiento Territorial (EOT) del Municipio.*
- *Estar señalados en los planos que adoptan el plan de ejecución del correspondiente POT, PBOT y/o EOT.*
- *Contar con concepto de la Secretaria de Planeación del Municipio donde se certifique que el predio no está en condición de amenaza media o alta (previo estudio técnico de soporte).*
- *Contar con un concepto de la administración municipal donde se avale la inclusión del proyecto en el respectivo POT, para lo casos que aplique.*
- *Contar con una certificación y/o autorizaciones de las empresas prestadoras de servicios públicos (Energía, Agua, Alcantarillado, Gas) que sustenten la forma en que se prestarán los servicios públicos domiciliarios.*



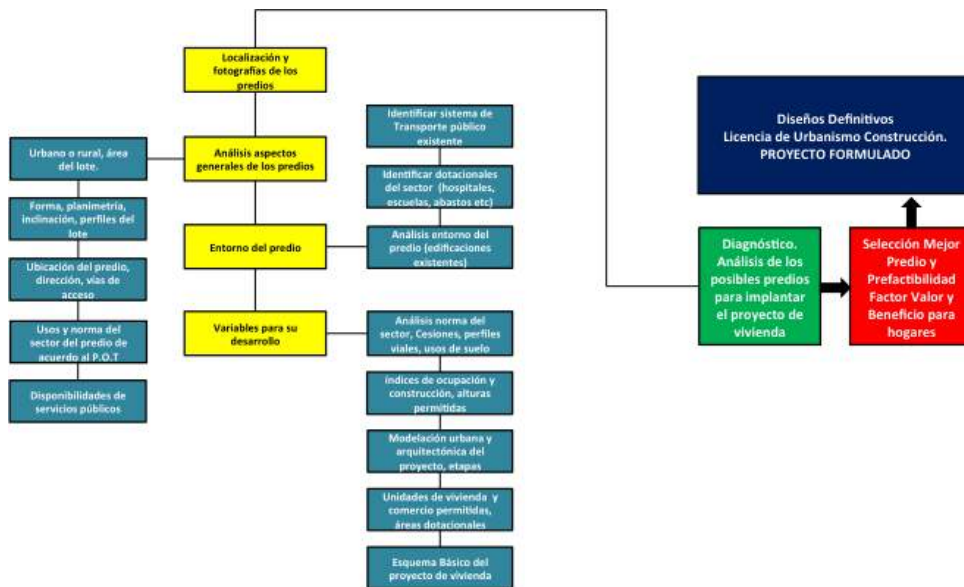
¹DECRETO NÚMERO 2181 DE 2006, del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística.



Para desarrollar el diagnóstico se debe seguir la siguiente estructura de análisis:

DIAGNÓSTICO	
1.	Localización-ubicación gráfica del predio en cuanto su ubicación dentro del municipio, zona y barrio.
2.	Fotografías del predio, sus alrededores y topografía.
3.	Análisis aspectos generales del predio.
	Indicar si el predio es urbano o rural, área del lote, forma del predio, su inclinación (perfiles), dirección y ubicación del predio (barrio, vereda, municipio, vías de acceso, usos del predio de acuerdo con el POT, disponibilidad de servicios públicos indicando sus operadores).
4.	Entorno del predio.
	Levantar información de proyectos y edificaciones construidas en el entorno inmediato del predio, sistema de transporte público existente, edificaciones dotacionales (escuelas, colegios, centros de salud/hospitales, universidades, centros de capacitación y formación, abastos etc.) públicas y privadas, identificando la consolidación o no del sector en cuanto a sus vías de acceso definidas y en terminado definitivo y la prestación inmediata y constante de servicios públicos domiciliarios.
5.	Variables para desarrollo del predio – Normatividad vigente.
	Norma del sector, cesiones, perfiles viales, usos del suelo, índice de ocupación, índice de construcción, alturas permitidas para las edificaciones que se planteen desarrollar.
6.	Diagnóstico
	Con esta información se realiza una modelación gráfica del posible desarrollo urbanístico y arquitectónico del proyecto (esquema básico) la cual contendrá la ocupación del predio en cuanto al número de viviendas y objetos arquitectónicos dotacionales.

Gráfico 5. Diagnóstico



Para cada uno de los predios objeto de análisis, se realiza una modelación financiera de pre factibilidad, la cual identifica el número de metros cuadrados construibles, unidades de vivienda permitidas, valor estimado de costos indirectos, costos directos, valor del predio y valor del metro cuadrado.



1.2 Prefactibilidad

La prefactibilidad es el resultado de actividades y análisis de tipo jurídico, técnico y financiero (predio e implantación - esquema básico arquitectónico y urbanístico) y de desarrollo del proyecto de vivienda, que permite la definición de posibles sectores y predios donde se pueda construir el proyecto de vivienda, en concordancia con la normatividad nacional, Ley 388 de 1997, Ley 1523 de 2012, Decreto 879 de 1998, Decreto 3600 de 2007, Decreto 1807 de 2014 y demás normas reglamentarias del ordenamiento territorial.

MODELACIÓN FINANCIERA PREFACTIBILIDAD PROYECTO DE VIVIENDA							
NOMBRE PROYECTO:							
UBICACIÓN DEL PREDIO:							
FECHA:							
VALOR DEL LOTE:							
AREA LOTE (m2):							
AREA CONSTRUIBLE (m2)							
AREA CESIÓN (m2)							
AREA POR VIVIENDA (m2)							
UNIDADES DE VIVIENDA:							
VALOR VIVIENDA:							
		UND	CANT	VALOR UNIT	% UNIT	% TOTAL	VALOR TOTAL
1.	COSTOS INDIRECTOS						
1.1.1	Estudios y Diseños	g/b					
1.1.2	Licencia de Construcción	g/b					
1.1.3	Administración General	g/b					
1.1.4	Derechos de servicios públicos	g/b					
1.1.5	Honorarios - Gerencia General	g/b					
1.1.6	Interventoría	g/b					
1.2	IMPUESTOS - PÓLIZAS - ESCRITURACION						
1.2.1	Polizas de Seguros	g/b					
1.2.2	Impuestos	g/b					
1.2.3	Gastos de escrituración	g/b					
1.3	ASPECTOS FINANCIEROS						
1.3.1	Costos Encargo Fiduciario	g/b					
1.3.2	Costos Financieros construcción del proyecto	g/b					
1.4	SERVICIOS PÚBLICOS						
1.4.1	Matriculas de Servicios Públicos	g/b					
2.	COSTOS DIRECTOS						
2.1	Valor costo directo por unidad de vivienda	g/b					
2.2	Valor costo directo obras de urbanismo (Adecuación de terreno, Construcción y conexión de infraestructura (movilidad y servicios públicos), construcción de obras de urbanismo (vías, andenes, redes de alcantarillado, agua y energía), construcción de equipamiento y dotación de equipos)	g/b					
SUB TOTAL							
3	VALOR DEL LOTE						
3.1	Valor del lote	g/b					
TOTAL VIVIENDA VALOR VIVIENDA							



De acuerdo con las variables definidas en el numeral sexto (6) del capítulo anterior, en cuanto a requerimientos sociales, económicos y culturales de las familias, los sectores de mayor probabilidad para la construcción del proyecto y disponibilidad de predios del municipio que sean aptos para desarrollar el proyecto de vivienda en cumplimiento de la norma, y que el valor del predio este acorde con lo presupuestado para su adquisición se procede a realizar las siguientes actividades.

1.2.1 Análisis Aspectos Jurídicos

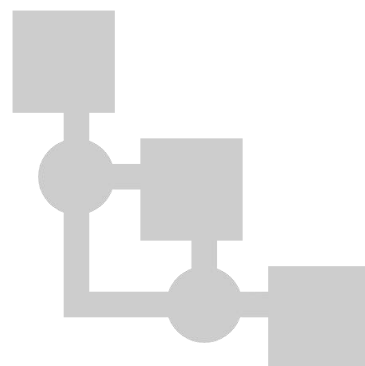
Para identificar la legalidad de los predios objeto de análisis, es necesario contar con la siguiente documentación, para demostrar su viabilidad jurídica para desarrollar en él un proyecto de vivienda.

- ① Copia de la escritura pública del predio, la cual debe estar debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- ② Certificado de Tradición y Libertad expedido dentro de los treinta (30) días hábiles anteriores a la fecha de su revisión, para verificar que el inmueble se encuentre libre de limitaciones al dominio, tales como: condiciones resolutorias, embargos, gravámenes, y en general todas las afectaciones de orden urbanístico y ambiental.
- ③ Avalúo Comercial del Predio.

1.2.2 Análisis Aspectos Técnicos

Para desarrollar la prefactibilidad y la formulación del proyecto, es necesario tener en cuenta los siguientes aspectos técnicos:

- ① El proyecto deberá localizarse en predios debidamente legalizados de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente del municipio, al igual que los diseños urbanísticos y arquitectónicos.
- ② Se debe verificar la disponibilidad inmediata y total de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, contemplados en las certificaciones expedidas por las empresas prestadoras de los mismos, en el municipio donde se localiza el predio y donde se realizará la prefactibilidad del proyecto de vivienda. No es conveniente realizar prefactibilidades en predios donde la disponibilidad de servicios esté condicionada a la futura construcción o ampliación de redes principales, que impidan la prestación del servicio al cabo de la construcción del proyecto.



- ③ Cuando las disponibilidades de servicios públicos se contemplen con sistemas no convencionales en cuanto a acueducto, alcantarillado y/o energía eléctrica, es necesario que éstos estén ajustados en estricto cumplimiento de las normas y especificaciones citadas anteriormente, y sus costos deben formar parte de los presupuestos de obra del proyecto, y su viabilidad queda condicionada a la consecución de una mayor cifra de dinero para su financiación.
- ④ Los aspectos urbanísticos del proyecto, deben prever la destinación de las respectivas áreas de cesión exigidas en la norma urbana (POT), los objetos y áreas dotacionales requeridos, las vías vehiculares y peatonales deben mantener los perfiles normativos indicados en el POT para el sector donde se ubica el proyecto y especificaciones técnicas mínimas para su buen funcionamiento y mantenimiento al igual que los índices de ocupación y de construcción, alturas permitidas de las edificaciones, requerimiento de parqueaderos, como insumos para proceder a realizar el esquema básico urbano-arquitectónico del posible desarrollo del proyecto de vivienda en cada predio seleccionado, objeto de análisis de prefactibilidad.



- ⑤ Cuando el predio y por ende el proyecto, contemple alguna variable ambiental particular, es necesario elevar consulta a la autoridad ambiental sobre el tratamiento que debe dársele y el debido trámite para lograr, si es seleccionado el lote, la respectiva licencia ambiental. En todo caso, ninguno de los predios seleccionados debe estar ubicado en zona de alto riesgo no mitigable de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio – Plan Básico de Ordenamiento Territorial o Esquema Básico de Ordenamiento Territorial.
- ⑥ Las unidades habitacionales, deberán estar conformadas como mínimo, además del lote urbanizado y condiciones adicionales expuestas por la comunidad, con un espacio múltiple para sala y comedor, una cocina con mesón y lavaplatos, lavadero, baño con sanitario, lavamanos, ducha, mínimo dos alcobas y si es del caso posibilitar el desarrollo posterior de la vivienda para incorporar otros espacios para pernoctar o desarrollar labores y/o bodegaje. En lo posible, considerar el cerramiento de los patios de las viviendas unifamiliares cuando así se plantee el proyecto.



- ⑦ Los diseños de las viviendas, deberán contemplar medidas pasivas de construcción sostenible así: i) La proporción de la ventana pared de las viviendas no debe exceder el 40%. La fórmula para calcular es la siguiente: $\text{Área de vidrioado} / \text{área bruta de pared exterior}$. ii) La orientación del proyecto que si se busca tener acceso al calor del sol (municipios o distritos con clima frío) entonces la orientación ideal es alargar la edificación mirando al este/oeste y reducir las fachadas norte/sur y si se busca mantener la edificación fría (climas templados y cálidos) entonces las fachadas largas deben ser las de norte/sur reduciendo las fachadas este/oeste. iii) Altura libre de la vivienda de acuerdo al clima donde se ubique el proyecto, clima cálido mínimo 2,30 metros de altura, clima frío mínimo 2,20 metros de altura. iv) Todos los espacios de la vivienda deben estar iluminados y ventilados naturalmente.
- ⑧ En esta etapa de prefactibilidad, se definen las especificaciones técnicas mínimas que tendrán las viviendas, las obras urbanísticas del proyecto y los objetos dotacionales.
- ⑨ El diseño estructural y los materiales que se propongan utilizar, deben cumplir con los normas Colombianas de diseño y construcción sismo resistente, NSR-10 (Ley 400 de 1997, Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012).
- ⑩ Los diseños, memorias de cálculo y materiales que se propongan utilizar para las instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, deberán cumplir con lo estipulado en el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución 0180398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones).



- 11 Las instalaciones de servicio de gas domiciliario, sus materiales propuestos, aparatos y puntos de salida, deben ajustarse a lo indicado por el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 80505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y sus actualizaciones). Para efectos de este proyecto de vivienda, las unidades deberán contar con 1 salida para estufa, incluido el medidor de gas y sus derechos de conexión y el regulador.
- 12 Para lo relacionado con las redes internas de telecomunicaciones de las unidades habitacionales, la norma que regirá su diseño y construcción es la Norma Técnica Colombiana NTC-5797 (Telecomunicaciones – Infraestructura Común de Comunicaciones) expedida por el ICONTEC.
- 13 El estudio de suelos, debe realizarse de acuerdo con lo establecido en el literal A.1.4.1 del Título A de las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente NSR-10 o demás normas que las modifiquen, complementen, adicionen o sustituyan. Lo anterior, para certificar la calidad del suelo y la posibilidad de desarrollar en el predio el proyecto de vivienda.



1.2.2 Análisis Aspectos Financieros

Se requiere calcular el valor aproximado del proyecto de vivienda, para ello es necesario identificar las cantidades de obra y análisis de precios unitarios de las actividades de obra, para establecer un presupuesto general del proyecto. Los aspectos financieros del proyecto deben desarrollar una estructura financiera con los siguientes elementos:

- 1 Cuadro de cantidades de obra.
- 2 Listado de precios básicos de materiales.
- 3 Análisis de precios unitarios.
- 4 Cuadro con el presupuesto de costos directos e indirectos del proyecto (Adecuación del terreno, construcción y conexión de infraestructuras de movilidad y servicios públicos, obras de urbanismo, edificaciones de equipamiento y dotacionales de espacios públicos y la vivienda.
- 5 Presupuesto general del proyecto de vivienda.
- 6 Cuadro de costos adicionales del proyecto tales como, licencias, costos financieros, seguros y garantías, escrituración y registro, ensayos de concretos, etc.
- 7 Programación de obra.
- 8 Flujo de inversión.
- 9 Proyección de costos.
- 10 Identificación de posibles fuentes de financiación del proyecto de vivienda.



Gráfico 6. Prefactibilidad



2. Selección Predio

La Entidad Territorial tiene la responsabilidad de seleccionar el predio, decisión que se toma de acuerdo con los resultados más favorables del estudio de pre factibilidad, deberá ser seleccionado aquel predio que brinde la mejor opción de calidad de vida para las familias y, el valor del proyecto de vivienda que se plantee construir en él, este acorde con los recursos económicos con que se cuentan para su desarrollo.

3. Diseños Definitivos del Proyecto de Vivienda

Una vez seleccionado el predio donde se construirá el proyecto de vivienda, la Entidad Territorial procede a realizar los estudios, análisis y diseños definitivos del proyecto listados líneas abajo, ajustado a los aspectos urbanos y arquitectónicos exigidos para presentar proyectos de vivienda en el POT del municipio, y la documentación para solicitar las respectivas licencias de urbanismo y construcción deberán ajustarse a lo prescrito en el Decreto 1469 de 2010* y las normas que lo modifiquen y adicionen, Decreto 1547 de 2015 por se el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con el trámite de las solicitudes de licencias urbanísticas, Decreto 2015 de 2001 por el cual se reglamenta la expedición de licencias de urbanismo y construcción con posterioridad a la declaración de situación de desastre o calamidad pública, Decreto 097 de 2006, por el cual se reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y se expiden otras disposiciones.



- ① **Levantamiento topográfico.**
- ② **Estudio de suelos.**
- ③ **Diseños arquitectónicos. (Anexo No.4 Prototipos de vivienda)**
- ④ **Diseños Urbanísticos.** Las obras básicas de urbanismo con que debe contar el proyecto de vivienda, serán las siguientes:

*Decreto 1469 de 2010, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.



- i) Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana, debidamente conformada con acabado conforme a la normatividad urbanística del municipio (pavimento rígido, flexible o articulado)
- ii) Vías internas del proyecto debidamente conformadas con acabado de acuerdo a la normatividad urbanística del municipio (pavimento rígido, flexible o articulado),
- iii) Construcción de andenes en cualquier material que garantice funcionalidad, calidad, y sardineles,
- iv) Redes de acueducto del proyecto de vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria certificada por la empresa prestadora de servicios competente,
- v) Redes de alcantarillado del proyecto de vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata, descarga de las red de alcantarillado y emisario final y certificada por la empresa prestadora del servicio competente en el municipio,
- vi) Acometidas de acueducto y alcantarillado, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda, vii) Redes de energía eléctrica de media y baja tensión del proyecto de vivienda y alumbrado público y acometidas de energía eléctrica.



- ⑤ **Especificaciones Técnicas.** El estudio de las especificaciones técnicas del proyecto (viviendas y objetos dotacionales) deberá contener como mínimo: i) Tipo de mampostería, ii) Tipo de mezclas, morteros de pega y/o de inyección, iii) Estructura y tipo de cubierta, iv) Acabados de pisos y áreas a enchapar, v) Aparatos sanitarios y lavadero, vi) Cocina: Dimensiones y tipo de mesón, incluido el lavaplatos, vii) Puertas y cerraduras, viii) Instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, ix) Cerramientos, x) El proyecto deberá cumplir con las disposiciones en materia de espacio público del municipio y debe garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes en especial la Ley 361 de 1997 y Decreto 1538 de 2005. Diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra.





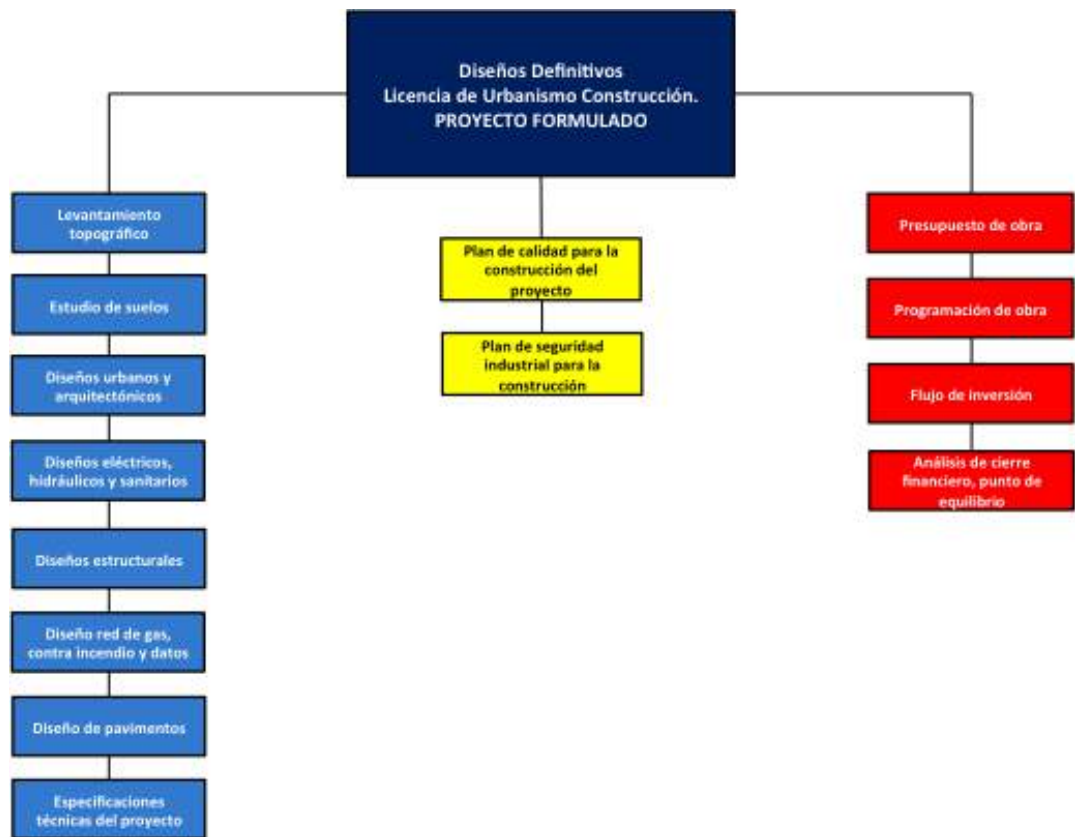
- ⑥ **Diseños estructurales**, memorias de cálculo y cantidades de obra. Si la estructura de las viviendas son diseñadas con sistemas constructivos convencionales o con sistemas constructivos diferentes a los sistemas tradicionales, estas deberán cumplir lo dispuesto en Capítulo II “Otros materiales y métodos alternos de diseño y construcción” de la Ley 400 de 1997.
- ⑦ **Diseños hidrosanitarios**, memorias de cálculo y cantidades de obra.
- ⑧ **Diseños eléctricos**, memorias de cálculo y cantidades de obra.
- ⑨ **Diseño red de gas y contra incendio.**
- ⑩ **Diseño de pavimentos.**
- ⑪ **Plan de Calidad del proyecto.**
- ⑫ **Plan de Seguridad Industrial.**
- ⑬ **Presupuesto.** El presupuesto de obra deberá establecer la proyección de alzas de materiales y mano de obra que ocurran durante el periodo comprendido entre el día de aprobación del proyecto(formulación) y su construcción. Deberá contener soportes como análisis de precios unitarios.
- ⑭ **Programación de obra.**
- ⑮ **Análisis de cierre financiero, punto de equilibrio.**
- ⑯ **Flujo de inversión.**

Por último, la Alcaldía, su equipo asesor o quien fuere contratado para realizar los diseños del proyecto, radica ante la Oficina de Planeación Municipal, o quien haga sus veces, la solicitud de licencias de urbanismo y construcción del proyecto.

Una vez expedidas las licencias, se da por terminada la etapa de formulación del proyecto del proyecto de vivienda y debe radicarse el proyecto junto con las licencias y acompañado de la solicitud de recursos para su financiación, al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, según sea el caso, para que estas Entidades procedan a viabilizar el proyecto y destinarle recursos económicos al proyecto para su ejecución.



Gráfico 7. Diseños definitivos del proyecto de vivienda



ANEXOS



- Constitución Política de Colombia de 1991.
- Sentencia T-269 DE 2015 de la Corte Constitucional.
- Ley 1523 de 2012, Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.
- Ley 2 de 1991, Reasentamiento Poblacional.
- Ley 9 de 1989, por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compra-venta y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.
- Ley 1450 de 2011, Plan Nacional de Desarrollo.
- Ley 388 de 1997, De ordenamiento territorial.
- Ley 3 de 1991, Crea el Sistema Nacional de Vivienda Social.
- Ley 489 de 1998, Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones.
- Ley 400 del 1997, de Construcciones Sismo resistentes.
- Ley 142 de 1994, de Servicios Públicos Domiciliarios.
- Ley 361 de 1997, Por la cual se establecen mecanismos de integración social de la personas con limitación y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 879 de 1998, por el cual se reglamentan las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los planes de ordenamiento territorial.
- Decreto 3600 de 2007, por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones.



- Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias -RAS 2000.
- Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas –RETIE y RETIEP.
- Decreto 1469 de 2010, de licencias urbanísticas reconocimiento de edificaciones y función pública que desempeñan los curadores urbanos, la normatividad ambiental, y las normas que los modifiquen, complementen, adicione y sustituyan.
- Decreto 1547 de 2015 por se el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con el trámite de las solicitudes de licencias urbanísticas.
- Decreto 2015 de 2001 por el cual se reglamenta la expedición de licencias de urbanismo y construcción con posterioridad a la declaración de situación de desastre o calamidad pública.
- Decreto 097 de 2006, por el cual se reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y se expiden otras disposiciones.
- Decreto 1538 de 2005, por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997.
- Decreto 1077 de 2015, por el cual se expide el decreto único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio.
- Decreto 1934 de 2015, Por medio del cual se modifica el Decreto 1071 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, en lo relacionado con la reglamentación y valor del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural –VISR.



ANEXO 2. Cuadro normas vivienda de interés social urbana y rural

LEY No.	FECHA	OBJETO
3	15 de enero de 1991	Por el cual se crea el sistema nacional de vivienda de interés social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el instituto de crédito territorial, y se dictan otras disposiciones
1469	30 junio de 2011	Por el cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda. (Arts. 22 al 31)
1537	20 de junio de 2012	Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones

DECRETO No.	FECHA	OBJETO
951	24 de mayo de 2001	Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 3ª de 1991 y 387 de 1997, en lo relacionado con la vivienda y el subsidio de vivienda para la población desplazada
3111	23 de septiembre de 2004	Por el cual se reglamentan las Leyes 3ª de 1991, 708 de 2001 y 812 de 2003 y se modifica el artículo 18 del Decreto 951 de 2001
2100	22 de junio de 2005	Por el cual se modifica parcialmente y se adiciona el Decreto 951 del 24 de mayo de 2001
2480	19 de julio de 2005	Por el cual se establecen las condiciones de postulación, asignación y aplicación del subsidio familiar de vivienda urbana y rural que se otorga por el Fondo Nacional de Vivienda y el Banco Agrario de Colombia S.A., a hogares afectados por situación de desastre, situación de calamidad pública o emergencias que se presenten o puedan acaecer por eventos de origen natural y se dictan otras disposiciones en materia de subsidio familiar de vivienda
4429, artículos 12, 13, 14, 15 y transitorio	28 de noviembre de 2005	Por el cual se modifican los Decretos 975 de 2004, 3169 de 2004, 3111 de 2004, y 1526 de 2005, y se establecen los criterios especiales a los que se sujetará el otorgamiento de subsidios familiares de vivienda de interés social con cargo a los recursos de la Bolsa Única Nacional, y se dictan otras disposiciones
170	24 de enero de 2008	Por el cual se establece el criterio especial de atención prioritaria al que se sujetará el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social con cargo a los recursos para población en situación de desplazamiento.
740	11 de marzo de 2008	Por medio del cual se reglamentan los artículos 42,5° y 6° de la Ley 1148 de 2007
2778	30 de julio de 2008	Por medio del cual se reglamenta el acceso al subsidio familiar de vivienda de interés social urbano para hogares que desarrollan actividades de recuperación, tratamiento y aprovechamiento de residuos reciclables
4587	3 de diciembre de 2008	Por el cual se modifican los artículos 1, 2, 3, 4 y 7 del Decreto 2480 de 2005, 2 y 4 del Decreto 1694 de 2007 y se dictan otras disposiciones
2190	12 de junio de 2009	Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas
3450	11 de septiembre de 2009	Por el cual se reglamenta el Programa de subsidio Familiar de Vivienda vinculado a Macroproyectos de Interés Social Nacional
3670	25 de septiembre de 2009	Por el cual se modifica el Decreto 2190 del 12 de junio de 2009.
4911	16 de diciembre de 2009	Por el cual se modifican los artículos 2, 5, 8, 10, 14, 24 y 25 del Decreto 951 de 2001 y se dictan otras disposiciones en relación con el subsidio familiar de vivienda para la población en situación de desplazamiento.
4964	23 de diciembre de 2009	Por el cual se modifica el Decreto 2190 del 12 de junio de 2009.
4729	23 de diciembre de 2010	Por el cual se modifica el artículo 14 del Decreto 951 de 2001, modificado por el artículo 5 del Decreto 2675 de 2005 y el artículo 5 del Decreto 4911 del 16 de Diciembre de 2009



4821	29 de diciembre de 2010	Por el cual se adoptan medidas para garantizar la existencia de suelo urbanizable para los proyectos de construcción de vivienda y reubicación de asentamientos humanos para atender la situación de desastre nacional y de emergencia económica, social y ecológica nacional.
4832	29 de diciembre de 2010	Por el cual se dictan disposiciones en materia de vivienda para hacer frente a la emergencia económica social y ecológica nacional.
1490	9 de mayo de 2011	Por el cual se reglamenta parcialmente el Decreto 4821 de 2010
1920	1 de junio de 2011	Por el cual se reglamenta el Decreto Ley 4832 de 2011.
2570	19 de julio de 2011	Por la cual modifica el artículo 19 del decreto 2190 de 2009
4213	04 de Noviembre de 2011	Por el cual se modifican los artículos 17 y 18 del Decreto 951 de 2001 y se adiciona un artículo al Decreto 190 de 2008
4916	26 de diciembre de 2011	Por la cual modifica el artículo 2 del Decreto 1210 de 2011
340	13 de febrero de 2012	Por el cual se modifica parcialmente el Reglamento de Construcciones Sismo Resistentes NSR -10
391	16 de febrero de 2012	Reglamenta el subsidio familiar de vivienda aplicado a contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar y se fijan otras disposiciones
430	28 de febrero de 2012	Por el cual se modifica el artículo 20 del Decreto 1920 de 2011
1190	5 de junio de 2012	Por la cual se reglamenta el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, en materia de vivienda de interés social nueva para áreas urbanas. FRECH
1513	16 de junio de 2012	Por el cual se expide el Reglamento Técnico aplicable a barras corrugadas para refuerzo de concreto en construcciones sismo-Resistentes que se fabriquen, importen o comercialicen en Colombia
1921	17 de septiembre de 2012	Por el cual se reglamentan los artículos 12 y 23 de la Ley 1537 de 2012
156	06 de febrero de 2013	Por el cual se establece el valor del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social para Áreas Urbanas y se dictan otras disposiciones
1432	5 de julio 2013	Por el cual se reglamenta el párrafo 4 del artículo 68 de la Ley 49 de 1900, adicionado por el artículo 185 de la Ley 1607 de 2012 y se dictan otras disposiciones.
2164	4 de octubre de 2013	Por la cual de modifica el Decreto 1921 de 2012
161	5 febrero de 2014	Por el cual se reglamenta el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011 en lo que respecta a la cobertura de tasa de interés para potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores.
1058	6 de junio de 2014	Por el cual se adiciona un Capítulo al Título I del Libro 28 de la parte II del Decreto 2555 de 2010 relacionado con la operación del leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar con componente de capital administrado como ahorro a largo plazo previsto en el inciso I del Artículo 37 de la Ley 1537 de 2012
1077	Mayo de 2015	Por el cual se expide el decreto único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio.
1934	Septiembre de 2015	Por medio del cual se modifica el Decreto 1071 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, en lo relacionado con la reglamentación y valor del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural –VISR.




RESOLUCIÓN N No.	FECHA	OBJETO
895	17 de mayo de 2011	Por la cual se establecen las metodologías y condiciones para el otorgamiento de la elegibilidad y la calificación de los planes de Vivienda de Interés Social Urbana.
917	20 de mayo de 2011	Reglamenta el Decreto 4729 de 2010 ajuste de Subsidio Familiar de Vivienda para Población Desplazada
1024	1 de junio de 2011	Por la cual se establecen las condiciones y el procedimiento para la asignación de recursos destinados a la promoción de oferta y demanda en cumplimiento del artículo 8° del Decreto 4911 de 2009.
1539	9 de julio de 2011	Por la cual se reglamente el artículo 7 del Decreto 4808 de 2010
1648	16 de agosto de 2011	Por la cual fija las condiciones para la legalización de los subsidios familiares de vivienda de que trata el artículo 94 del Decreto 2190 de 2009
1840	15 de septiembre de 2011	Por la cual se modifican los artículos 3,6,7,13,15,36 y 44 de la Resolución 0895 del 2011
32	28 de octubre de 2011	Por la cual se modifican los artículos 12,15,42,44 y 45 de la Resolución 895 de 2011
19	28 de octubre de 2011	Por la cual se fija las condiciones para el giro de los recursos del subsidio familiar de vivienda y se dictan otras disposiciones
125	7 de diciembre de 2011	Por la cual modifica los artículos 12 y 13 de la Resolución 895 de 2011
22	18 de enero de 2012	Modifica la Resolución número 1024 del 31 de mayo de 2011 y se dictan otras disposiciones
23	18 de enero de 2012	Reglamenta el Decreto 1920 del 1° de junio de 2011 y se dictan otras disposiciones
141	15 de marzo de 2012	Modifica los artículos 4, 5 y 8 de la R.1024 de 2011
184	27 de marzo de 2012	Metodología para definir las metas mínimas para la gestión, financiamiento y construcción de vivienda para el período 2012-2015 y se dictan otras disposiciones
263	19 de abril de 2012	Por la cual se modifica el artículo 20 de la Resolución 0019 del 25 de octubre de 2011
535	20 de junio de 2012	Por la cual se señala al Banco de la República y a los establecimientos de crédito los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés, que facilite la financiación de vivienda de interés social nueva para áreas urbanas, se precisa el alcance y contenido de los contratos marco de permuta financiera de tasa de interés a que se refiere el artículo 10 de que trata el Decreto 1190 de junio 5 de 2012 y se dictan otras disposiciones. FRECH
502	24 de julio de 2012	Por la cual se da cumplimiento al artículo 5 de la Ley 1537 de 2012
604	25 de julio de 2012	Por la cual se distribuyen los cupos de recursos para la asignación de subsidios familiares de vivienda en especie de que trata la Resolución 502 de 2012
698	27 de agosto de 2012	Por la cual se adiciona el artículo 15 de la Resolución 535 del 2012 y se precisa el alcance de la condición de acceso a la cobertura numeral 2º del artículo 1190 de 2012. FRECH
705	10 de octubre de 2012	Por el cual se establecen los criterios para la redistribución de cupos que determina el artículo 4 de la Resolución 502 de 2012 del MVCT



907	17 de octubre de 2012	Por la cual se redistribuye los cupos de recursos para la asignación de subsidios familiares de vivienda en especie de que trata la Resolución 705 de 2012
842	9 de noviembre de 2012	Por la cual se da cumplimiento al artículo 4 del Decreto 1921 de 2012
845	14 de noviembre de 2012	Por la cual se redistribuye los cupos de recursos para la asignación de subsidios familiares de vivienda en especie de que trata la Resolución 705 de 2012
846	15 de noviembre de 2012	Por la cual se redistribuye los cupos de recursos para la asignación de subsidios familiares de vivienda en especie de que trata la Resolución 705 de 2012
870	28 de noviembre de 2012	Por la cual se redistribuye los cupos de recursos para la asignación de subsidios familiares de vivienda en especie de que trata la Resolución 705 de 2012
11	9 de enero de 2013	Por la cual se establece los criterios para realizar una redistribución de cupos de recursos del Programa de Vivienda Gratuita para los departamentos a los que hace referencia el Decreto 2490 de 6 de diciembre de 2012
10	17 de enero de 2013	Por la cual se redistribuye los cupos de recursos para la asignación de subsidios familiares de vivienda en especie de que trata la Resolución 705 de 2012
13	21 de enero de 2013	Por la cual se redistribuye los cupos de recursos para la asignación de subsidios familiares de vivienda en especie de que trata la Resolución 705 de 2012
70	4 de febrero de 2013	Por la cual se redistribuye los cupos de recursos para la asignación de subsidios familiares de vivienda en especie de que trata la Resolución 705 de 2012
102	28 de febrero de 2013	Por la cual se modifica la Resolución 13 de 2013 del Fondo Nacional de Vivienda
103	4 de marzo de 2013	Por la cual se redistribuye los cupos de recursos para la asignación de subsidios familiares de vivienda en especie de que trata la Resolución 502 de 2012, 705 de 2012 y 120 de 2013 y se liquidan saldos de cupos de recursos
114	15 de marzo de 2013	Por la cual se redistribuye los cupos de recursos para la asignación de subsidios familiares de vivienda en especie de que trata la Resolución 502 de 2012, 705 de 2012 y 120 de 2013 y se liquidan saldos de cupos de recursos
132	13 de marzo de 2013	Por la cual se establecen criterios para realizar redistribuciones de cupos de recursos en el marco del Programa de Vivienda Interés Prioritario para Ahorradores – VIPA
441	14 de agosto de 2013	Por la cual se da cumplimiento al artículo 16 del Decreto 1432 del 5 de julio de 2013
510	15 de agosto de 2013	Por la cual se distribuyen los cupos de recursos para la asignación de subsidios familiares de vivienda de que trata la Resolución 0441 de 2013
532	20 de agosto de 2013	Por la cual se reliquidan los cupos de recursos distribuidos en el marco del Programa de Vivienda Gratuita para la asignación de subsidios familiares de vivienda en especie
880	28 de octubre de 2013	Por la cual se reliquidan los cupos de recursos distribuidos en el marco del Programa de Vivienda Gratuita para la asignación de subsidios familiares de vivienda en especie



ANEXO 3. Formato Lista de chequeo para refrendar censos de viviendas ZARNM FR-1701-SCR-03 UNGRD

	LISTA DE CHEQUEO REFRENDAR CENSOS VIVIENDAS ZARNM		CÓDIGO: FR-1701-SCR-03		Versión:01
	GESTIÓN CONOCIMIENTO DEL RIESGO				
FECHA DE SOLICITUD		No. de Radicado			
TIPO DE SOLICITUD		No. Folios			
SOLICITANTE		NOMBRE			
NOMBRE DEL FUNCIONARIO SUBDIRECCIÓN CONOCIMIENTO DEL RIESGO					
DOCUMENTO	REQUERIMIENTO	SI	NO	No. Relacionado	
Acta del Consejo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres CMGRD	Anexa Acta del CMGRD			NA	
	Incluye Texto "Aprobadas viviendas que se encuentran en zona de alto riesgo no mitigable"			NA	
	Especifica el Riesgo (Inundación o Movimiento en masa)			NA	
	Especifica el No. de Hogares o Familias aprobadas en ZARM				
	Firma Original del Alcalde Municipal			NA	
	Firma Original de Coordinador en GRD (Aval CMGRD)			NA	
Formato Min-Vivienda Censos Viviendas ZARNM	Formato Original			NA	
	Especifica el Riesgo (Inundación o Movimiento en masa)			NA	
	Firma original de Alcalde			NA	
	Firma Original de Coordinador en GRD (Aval CDGRD)			NA	
	Firmas originales en todos los folios			NA	
	No. de Hogares o Familias aprobadas en ZARM				
Acta del Consejo Departamental de Gestión del Riesgo de Desastres CDGRD	Anexa Acta del CDGRD			NA	
	Incluye Texto "Avaladas viviendas que se encuentran en zona de alto riesgo no mitigable"			NA	
	Especifica el No. de Hogares o Familias aprobadas en ZARM				
	Firma Original de Coordinador o Asesor en GRD (Aval Consejo Departamental del Riesgo)			NA	
El número de hogares relacionados en el Acta del CMGRD, y en Acta del CDGRD, coincide al relacionado en el formato del Ministerio de Vivienda?					
REVISIÓN					
Nombre		FIRMA			
Cargo:					
OBSERVACIONES:					
VERIFICACIÓN PROCEDIMENTAL					
Nombre		FIRMA			
Cargo:	Subdirector Conocimiento del Riesgo				
OBSERVACIONES:					
ZARNM : Zona de Alto Riesgo No Mitigable. NOTA: La especificación del Riesgo debe estar relacionado por lo menos en uno de los documentos relacionados en el presente formato.					



ANEXO 4.

Prototipos de vivienda para el desarrollo de proyectos de la UNGRD

Prototipo de vivienda Bioclimática

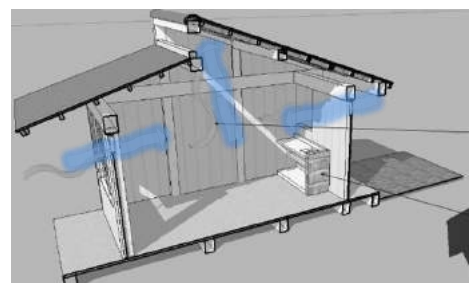
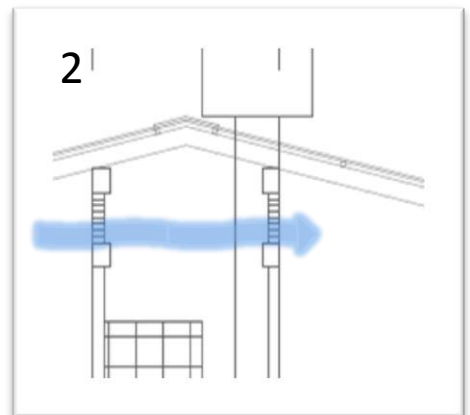
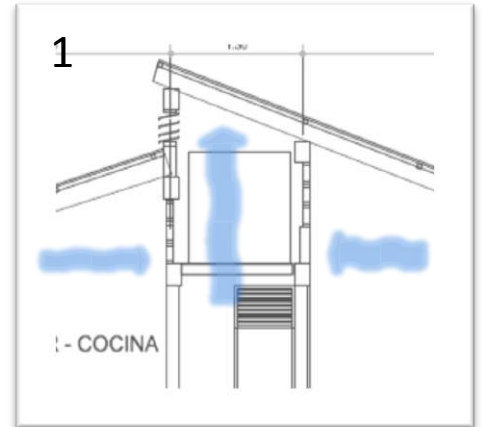
Desde las misión de la UNGRD en donde busca mejoramiento de la calidad de vida de las personas y al desarrollo sostenible como respuesta se trabaja en un modelo de arquitectura bioclimática que consiste en el diseño de edificios teniendo en cuenta las condiciones climáticas, aprovechando los recursos disponibles (sol, vegetación, lluvia, vientos) para disminuir los impactos ambientales, intentando reducir los consumos de energía. La arquitectura bioclimática está íntimamente ligada a la construcción ecológica, que se refiere a las estructuras o procesos de construcción que sean responsables con el medioambiente y ocupan recursos de manera eficiente durante todo el tiempo de vida de una construcción. También tiene impacto en la salubridad de los edificios a través de un mejor confort térmico, el control de los niveles de CO₂ en los interiores, una mayor iluminación y la utilización de materiales de construcción no tóxicos avalados por declaraciones ambientales.

Una vivienda bioclimática puede conseguir un gran ahorro e incluso llegar a ser sostenible en su totalidad. Aunque el costo de construcción puede ser mayor, puede ser rentable, ya que el incremento en el costo inicial puede llegar a amortizarse en el tiempo al disminuirse los costos de operación.

Para los prototipos de vivienda planteados, entre los parámetros de diseño bioclimáticos adaptables a todas las condiciones climáticas, se tiene como base el diseño de cubierta (factor primordial de la arquitectura bioclimática), para los cuales se plantean dos propuestas:

1. Para clima Cálido (cuyas temperaturas del lugar sean superiores a 18° centígrados).
2. Para clima Frio (cuyas temperaturas del lugar sean inferiores a 18° centígrados).

Cabe resaltar que depende también de las necesidades de los damnificados.



Una vez identificada la necesidad y la posibilidad de solución más adecuada que se adapte a todas las condiciones de la comunidad afectada (urbana o rural), se plantean tres alternativas para el diseño de la vivienda en planta basado en las normas vigentes de requerimientos de diseño mínimos:

PROTOTIPO DE VIVIENDA URBANA:



Dimensiones mínimas de 6.00 metros de frente por 7.00 metros de profundidad, con un área construida de 42.00 metros cuadrados, está conformada por 2 alcobas, 1 baño, sala, comedor, cocina y patio de ropas, terraza de acceso y patio, este último depende de las dimensiones del lote (se recomienda como dimensión mínima de profundidad 3.00 metros).



Esquema de vivienda con patio posterior dentro de proyecto urbano

PROTOTIPO DE VIVIENDA RURAL:



Prototipo 1: Dimensiones mínimas de 6.00 metros de frente por 7.00 metros de profundidad, con un área construida de 42.00 metros cuadrados, está conformada por 2 alcobas, 1 baño, sala, comedor, cocina y patio de ropas.

Prototipo 2: Con un área construida de 52.00 metros cuadrados bajo los parámetros mínimos del Banco Agrario. Esta vivienda cuenta con 3 alcobas, 1 baño, sala, comedor, cocina y patio de ropas.

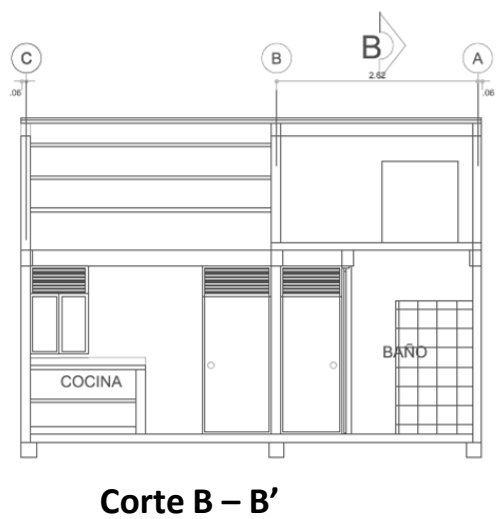
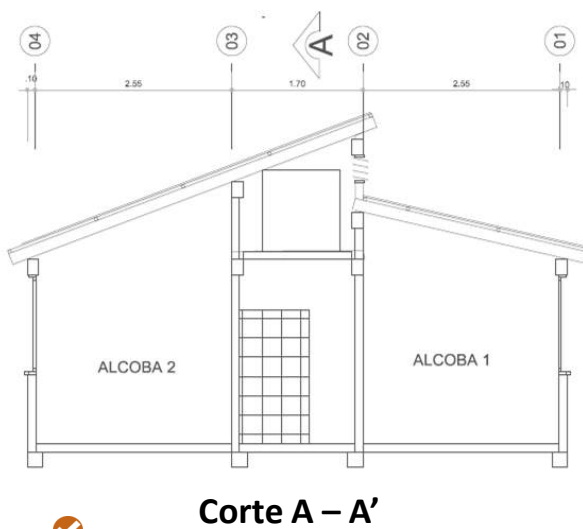
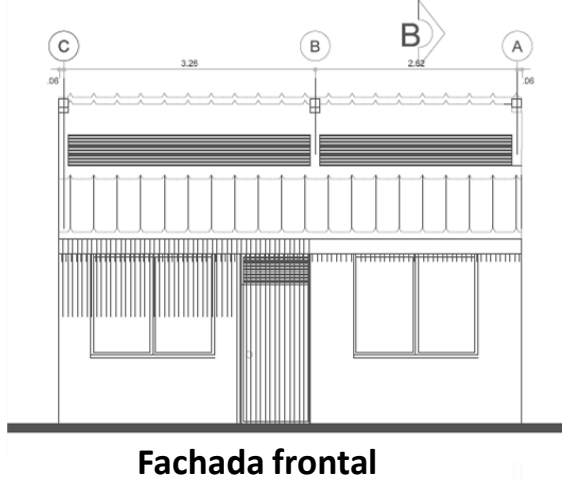
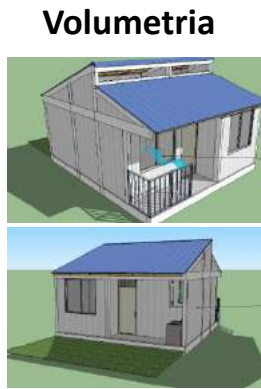
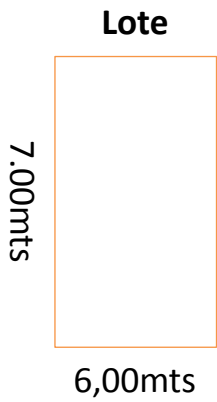
Lo que caracteriza estos diseños rurales es que la cocina, el comedor y el baño tienen una relación directa con la zona externa, basados en la cultura de la población campesina.



Esquema de vivienda aislada para proyecto rural

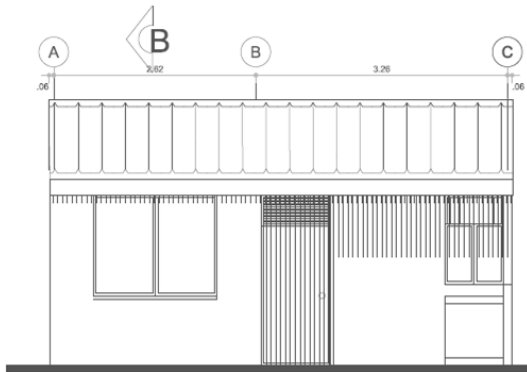


Prototipo No. 1: Vivienda urbana, Bioclimática de 42 M2 para clima cálido



Prototipo No. 2 Vivienda Urbana , Bioclimática de 42 M2 para clima Frio

Lote

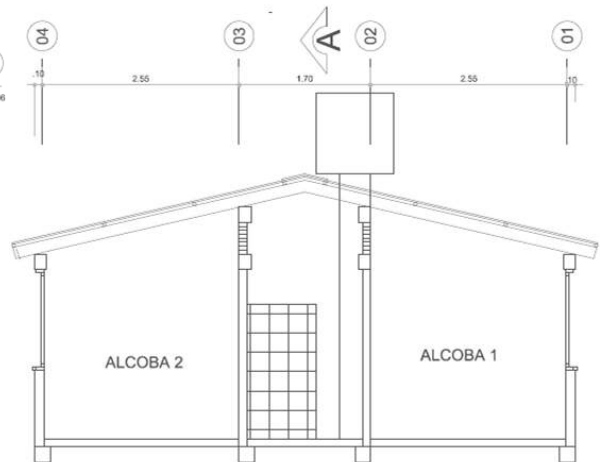


Fachada frontal

Planta



Corte A – A'



Corte B – B'



Prototipo No. 3 Vivienda Rural, Bioclimática de 42 M2 para clima cálido

Lote

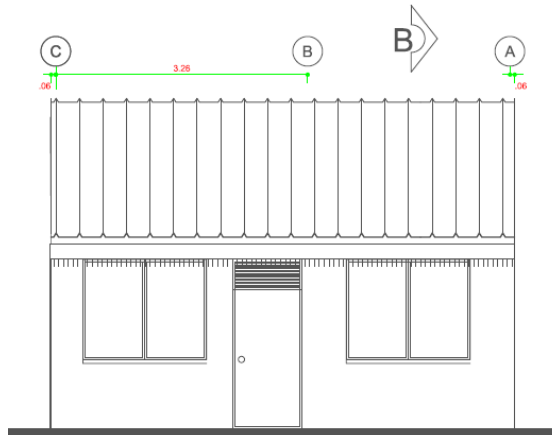
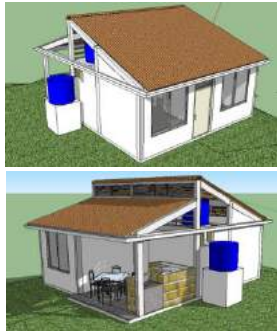
Volumetría

Planta

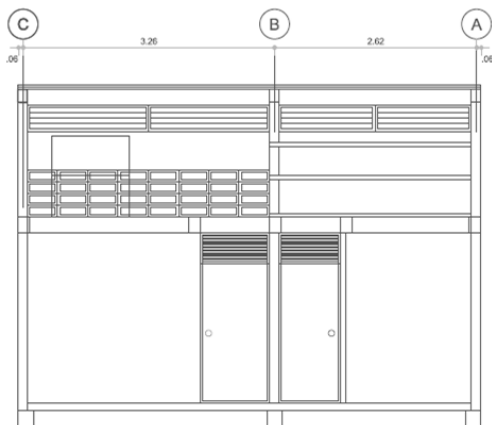
7.00mts



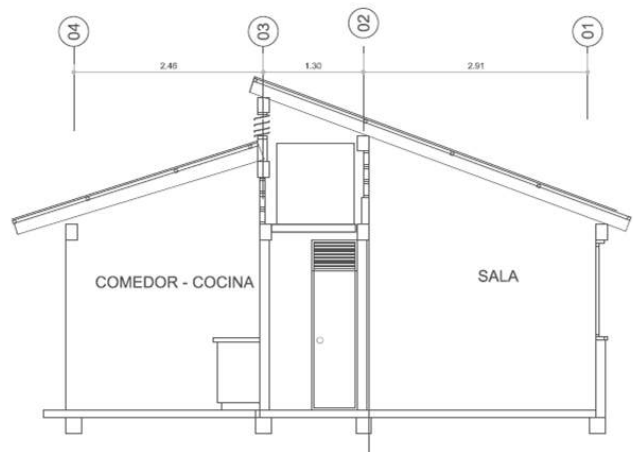
6,00mts



Fachada frontal



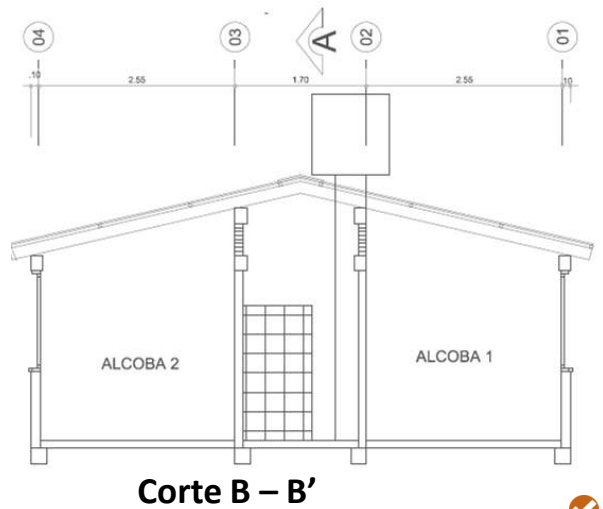
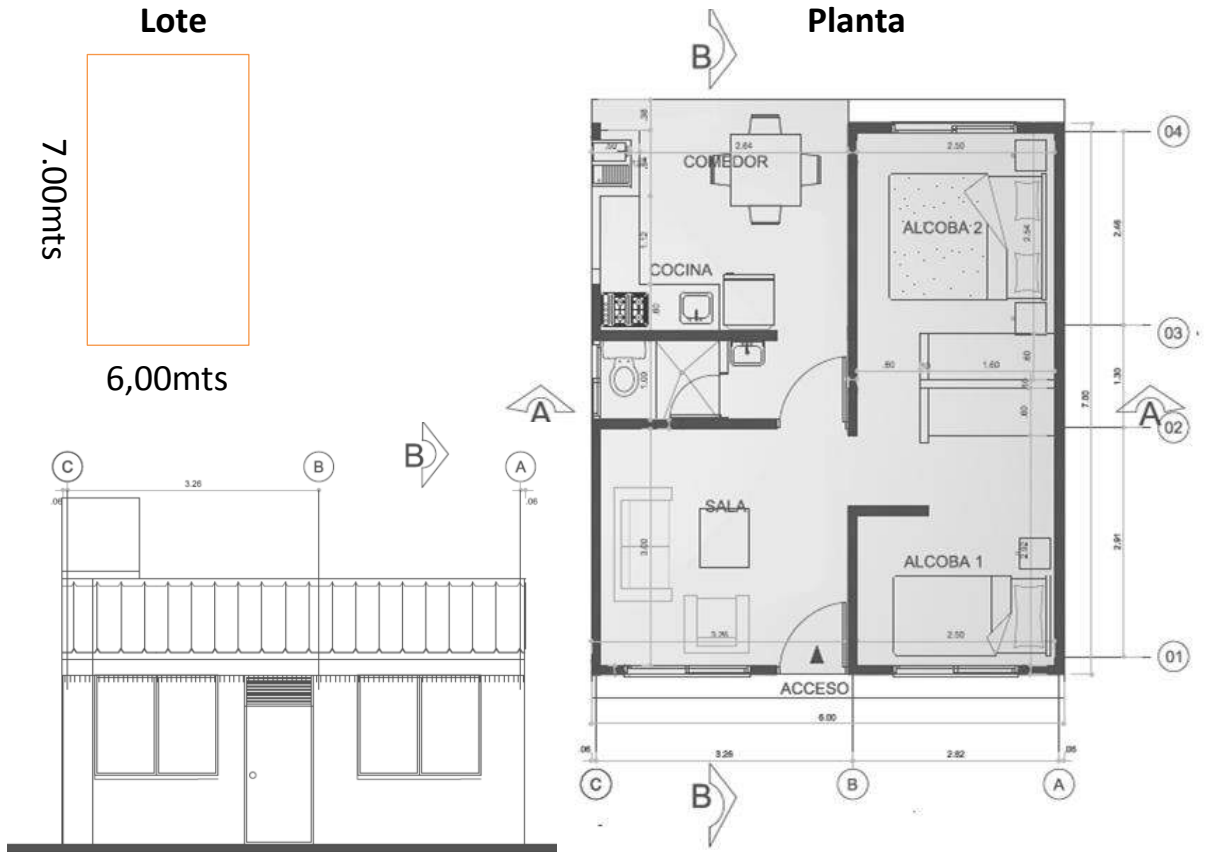
Corte A – A'



Corte B – B'



Prototipo No. 4 Vivienda Rural , Bioclimática de 42 M2 para clima Frio

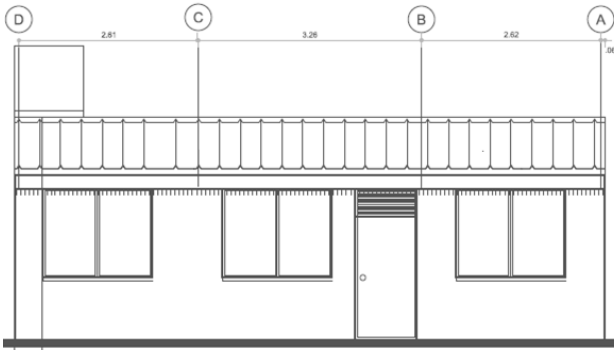
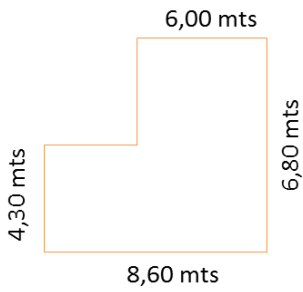


Prototipo No. 5 Vivienda Rural, Bioclimática de 52 M2 para clima cálido

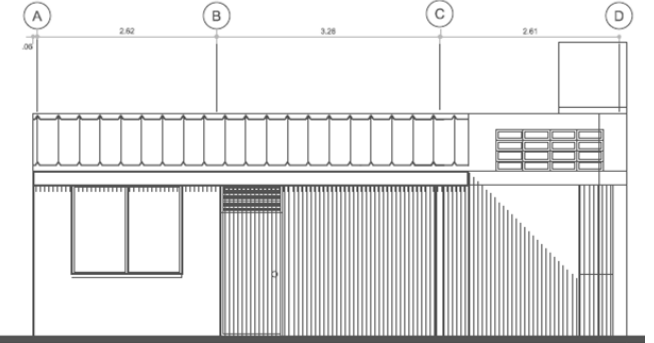
Lote

Volumetría

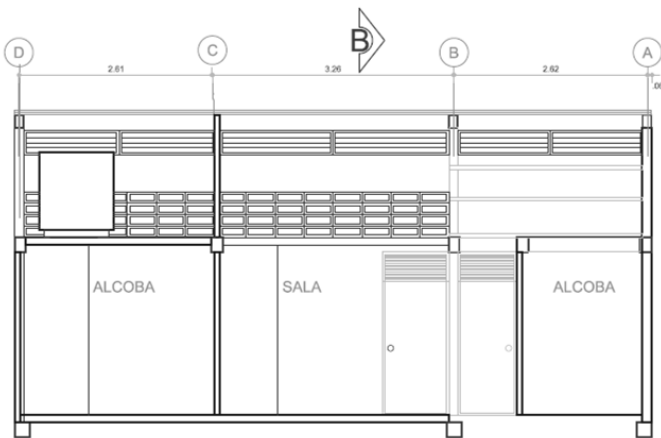
Planta



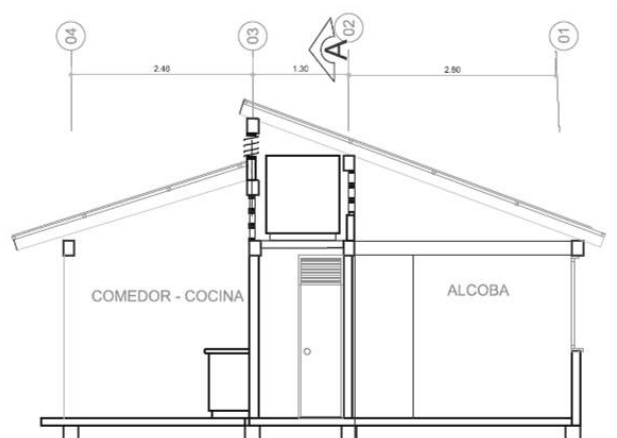
Fachada frontal



Fachada Posterior



Corte A – A'

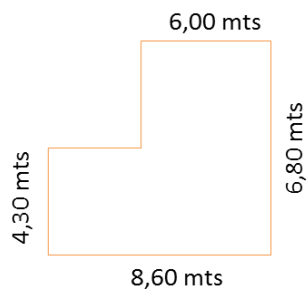


Corte B – B'

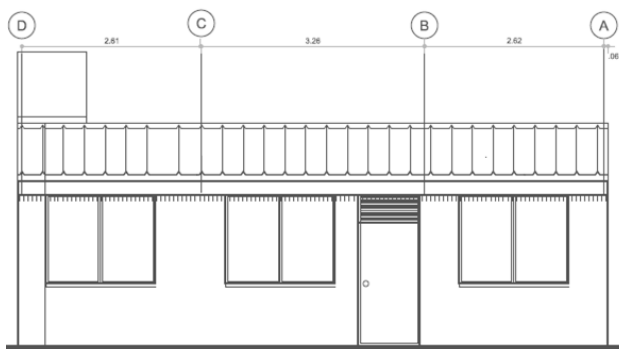


Prototipo No. 6 Vivienda Rural , Bioclimática de 52 M2 para clima Frio

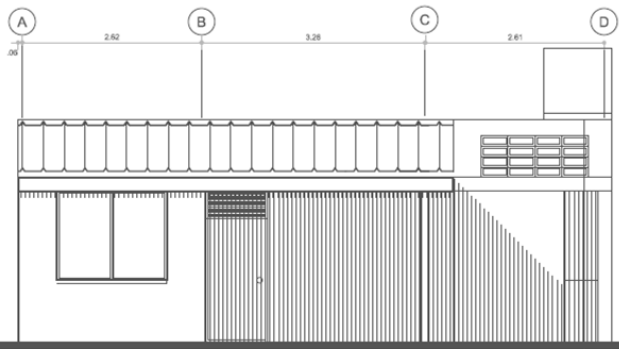
Lote



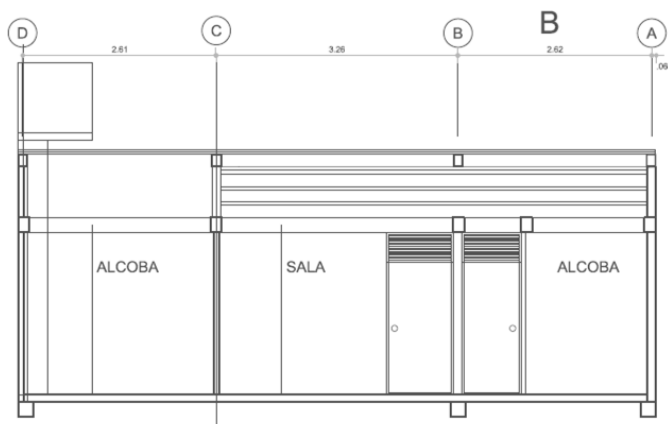
Planta



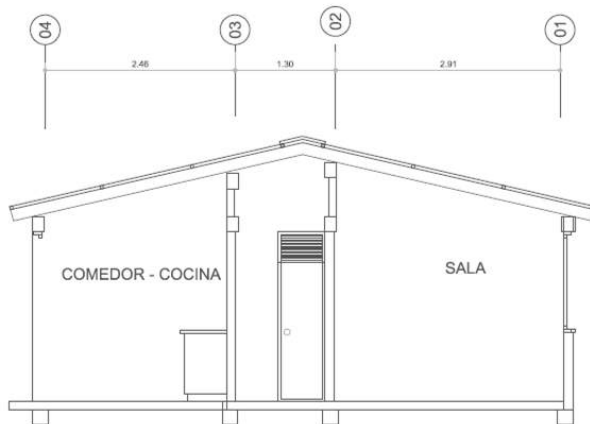
Fachada frontal



Fachada Posterior



Corte A – A'



Corte B – B'



