GUÍA VISUAL · SÍNTESIS ACADÉMICA

UNGRD

Versión 1.0 · Dic. 2015

PROYECTOS DE VIVIENDA TRAS UN DESASTRE

Manual para declaratorias de desastre o calamidad pública



PROPÓSITO Orientar a alcaldías y gobernaciones para formular vivienda de interés social (VIS) o prioritaria (VIP), urbana o rural, para hogares afectados por una declaratoria oficial (Ley 1523 de 2012).

01 · ACTORES Y RESPONSABILIDADES

- Alcaldía / Gobernación: lidera la formulación e identifica predios y necesidades.
- CMGRD: elabora y verifica el censo de hogares afectados; la información se relaciona con el RUD.
- Urbano: MinVivienda / FONVIVIENDA. Rural: MinAgricultura / Banco Agrario. La UNGRD/FNGRD puede cofinanciar si el sector no atiende el caso y hay recursos disponibles.

02 · BENEFICIARIOS

- Hogares censados y certificados que habitaban permanentemente la vivienda afectada, como propietarios o poseedores.
- También puede atenderse a hogares cuya vivienda quedó en suelo de alto riesgo no mitigable, si existe certificación e inclusión en la declaratoria y el censo.
- Se realizan cruces y validaciones; el manual prioriza a quienes perdieron su vivienda y establece la entrega del predio desalojado al municipio.

RUTA DE FORMULACIÓN

Cinco etapas, desde el censo hasta la radicación para viabilidad y financiación.

1 CENSO Y FOCALIZACIÓN

- Identificar hogar y vivienda afectada; comprobar ubicación / unidad predial con información catastral.
- Cargar el censo en el Registro Único de Damnificados (RUD) y validar los requisitos de atención.

2 DIAGNÓSTICO DEL PREDIO

- Localización, fotos, topografía, área, forma, accesos, entorno, transporte y equipamientos cercanos.
- Revisar POT/PBOT/EOT, usos del suelo, alturas, cesiones, disponibilidad de servicios y estimación de viviendas/costos.

3 PREFACTIBILIDAD

- Jurídica: escritura registrada, Certificado de Tradición y Libertad reciente (hasta 30 días hábiles) y avalúo comercial.
- Técnica: suelo legalizado según POT, servicios certificados y descarte de alto riesgo no mitigable.
- Financiera: cantidades, APU, costos directos/indirectos, cronograma, flujo de inversión y fuentes de financiación.

4 SELECCIÓN DEL PREDIO

- La entidad territorial compara los resultados de prefactibilidad y elige la alternativa más favorable.
- Criterio clave: mejor calidad de vida para las familias con un costo compatible con los recursos disponibles.

5 DISEÑOS DEFINITIVOS, PRESUPUESTO Y LICENCIAS

ESTUDIOS Y DISEÑOS

Topografía, suelos, arquitectura, urbanismo, estructura e instalaciones.

OBRAS DE URBANISMO

Vías, andenes, acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado y accesibilidad.

CIERRE Y RADICACIÓN

Presupuesto, programación, cierre financiero y solicitud de licencias; luego se presenta para viabilidad y recursos.

COMPROBACIONES CLAVE DEL PROYECTO

SUELO SEGURO

- No ubicar el proyecto en suelo de protección ni en alto riesgo no mitigable.
- Integrar prevención del riesgo, ordenamiento territorial y revisión ambiental cuando aplique.

URBANISMO Y SERVICIOS

- Accesos viales, vías internas, andenes, redes certificadas y conexión a servicios.
- Considerar áreas de cesión, equipamientos, espacio público y accesibilidad universal.

VIVIENDA HABITABLE

- Mínimo indicado: sala-comedor, cocina, lavadero, baño y 2 alcobas.
- Luz y ventilación natural; diseño bioclimático y estructura conforme a normas aplicables.

RESULTADO ESPERADO Un proyecto viable, con hogares validados, predio apto, diseños y licencias, presupuesto y solicitud de recursos lista para revisión de la entidad sectorial competente.

FUENTE: UNGRD, Manual para la formulación de proyectos de vivienda en el marco de declaratorias de desastre o calamidad pública, versión 1.0, Bogotá D. C., diciembre de 2015 (principalmente caps. I–III).

Nota académica: el manual se publicó en 2015; verificar la vigencia de las normas citadas y los procedimientos actuales antes de su aplicación.