



TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA EL MARCO DE OPERACIÓN A LA FASE EXPLORATORIA DEL BANCO INMOBILIARIO Y DE SUELO RURAL DEPARTAMENTAL

1. GENERALIDADES

Esta convocatoria tiene sus principios en la necesidad básica y Constitucional de garantizar el derecho a la vivienda y el hábitat en el departamento de Antioquia, específicamente en la ZONA RURAL. La Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA, tiene como objetivo y misión disminuir las brechas habitacionales mediante actividades integrales de vivienda social y hábitat, en todo el territorio antioqueño; en la presente convocatoria se pretende atender de manera priorizada la RURALIDAD, incentivando el desarrollo de estrategias y mecanismos de vivienda y hábitat a partir del reconocimiento y priorización de la escala subregional rural, conforme a lo establecido al **enfoque territorial**, definido en la Ordenanza 022 de 2023, en su Artículo 6, *Reconocimiento del territorio como un escenario socialmente construido, que evoluciona con el paso del tiempo y plantea un marco de acción sobre las bases del ordenamiento territorial sostenible y equitativo, que promueve la generación de oportunidades, la reducción de la desigualdad en las áreas urbanas y rurales; fortaleciendo las capacidades y autonomía de cada entidad territorial. Por lo tanto, este enfoque reconoce las características sociales, históricas, culturales, ambientales y productivas del territorio y sus habitantes, sus necesidades diferenciadas y la vocación de los suelos de conformidad con las normas orgánicas de planeación y ordenamiento territorial definiendo las herramientas adecuadas y articuladas para el desarrollo sostenible y equilibrado de los territorios.*

El departamento de Antioquia cuenta con un déficit cuantitativo de 137.365 viviendas, correspondientes a 72.109 urbanas y 65.257 rurales, según la Encuesta de Calidad de Vida, 2023. Esto quiere decir que el 5,7% de la población antioqueña no tiene vivienda propia o vive en una que no cumple con los estándares mínimos de habitabilidad. Este es un dato con mayor relevancia que contrasta con el comportamiento histórico y las tendencias a futuro, ya que el déficit habitacional en el departamento ha aumentado al 62% en los últimos 30 años y se proyecta llegar al 300% en el año 2040.

En términos de aplicabilidad de la estrategia de la Política Pública, en su artículo 10 – DIMENSION 1, ESTRATEGIA 1 HABILITACION DE LUGARES ADECUADOS E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS, orientada a la identificación, administración y gestión de suelo o activos con destinación de vivienda adecuada y asequible y al cierre de brechas relacionadas con la conexión y acceso a servicios **públicos en el suelo rural del Departamento de Antioquia**. Los siguientes serán mecanismos para la implementación de esta estrategia:

*BANCO INMOBILIARIO Y DE SUELOS, para la tenencia segura y asequibilidad de los habitantes de **la zona rural** de todo el territorio Antioqueño.*



Se pretende identificar lotes y predios de propiedad de los municipios, distritos del departamento de Antioquia y de las personas naturales que el municipio postule con predios ubicados en la zona rural, para la consolidación de una cifra aproximada de viviendas adecuadas y asequibles que podrían construirse en el suelo rural antioqueño, que contribuirá a disminuir el déficit cuantitativo de vivienda.

Articulación con la política

1. Constitución Política 1991

Artículo 51, la vivienda como un derecho fundamental.

2. Política de Vivienda y Hábitat de Antioquia

Artículo 10 – Dimensión 1, Estrategia 1 Habilitación de Lugares Adecuados e Infraestructura de Servicios Públicos.

- **Estrategia**

BANCO INMOBILIARIO Y DE SUELOS, para la tenencia segura y asequibilidad de los habitantes de la zona rural de todo el territorio Antioqueño.

3. Plan de Desarrollo “POR ANTIOQUIA FIRME 2024 – 2027”

- Línea Estratégica 4: Sostenibilidad desde el Territorio,
- Componente 1: VIVIENDA Y HABITAT.
- Programa 1: Gestión y promoción de soluciones habitacionales en Antioquia
- Indicador: 50.000 viviendas nuevas.

4. OBJETO DE LA CONVOCATORIA

Determinar acciones tendientes a la disminución del déficit cuantitativo de vivienda rural del departamento, a través de la postulación de lotes y predios fiscales de los 123 municipios y 2 distritos del departamento de Antioquia, y de propiedad o titularidad de las personas naturales que el municipio postule, en ambos casos que cumplan con los requisitos de habilitación para ejecución de programas de vivienda adecuada y asequible, en la ruralidad.

2.1 ALCANCE

Análisis normativo, jurídico y técnico de lotes y predios fiscales de los 123 municipios y 2 distritos del departamento de Antioquia y de propiedad o titularidad de las personas naturales que el municipio postule, estructurando un modelo de cofinanciación para la construcción de vivienda nueva rural.

5. POBLACIÓN OBJETIVO DE LA INVITACIÓN



La convocatoria está dirigida a los municipios 123 municipios y 2 distritos del departamento de Antioquia.

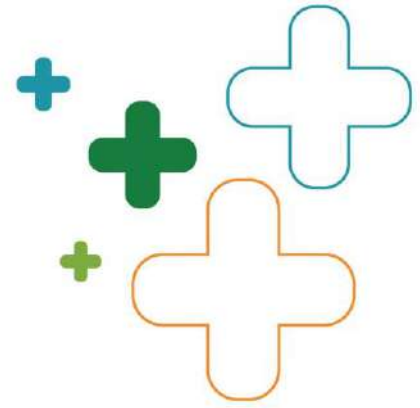
6. CONDICIONES GENERALES

- Los municipios y distritos aportarán la información solicitada en el oficio de invitación a participar en la Fase Exploratoria del Banco Inmobiliario y de Suelos Departamental, para la zona rural, a través del correo electrónico viviendanuevarural@viva.gov.co
- La Empresa de Vivienda de Antioquia recibirá y analizará la información suministrada por los municipios y distritos y consolidará una base de datos para la toma de decisiones en cuanto a los potenciales y necesidades del territorio en materia de construcción de vivienda nueva rural.
- La recepción de información será el insumo para el análisis normativo, jurídico y técnico de lotes y predios, lo cual no constituye un derecho adquirido en cuanto a la construcción de vivienda nueva rural; los futuros proyectos que se planteen en los lotes identificados deberán contar con la viabilidad de cada uno de los componentes, y la validación del respectivo aliado.
- La Empresa de Vivienda de Antioquia -VIVA, determinará las diferentes estrategias y alianzas priorizadas según las características de los postulados por municipio.

5.1 REQUISITOS PARA LA PARTICIPACION DE LOS MUNICIPIOS Y DISTRITOS CON LOTES O PREDIOS FISCALES

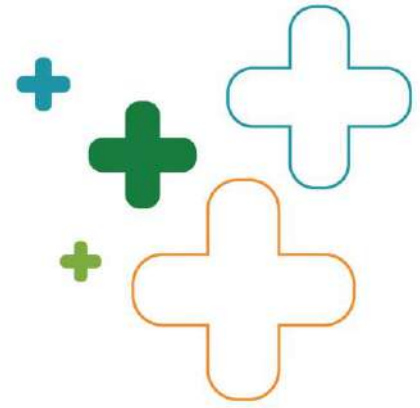
Los municipios presentarán la siguiente información:

- Dirección del predio o coordenadas.
- Matrícula inmobiliaria.
- Documento de Propiedad: Escrituras del lote o predio, Certificado de Libertad y Tradición o VUR.
- Ficha Catastral en caso de no ser Catastro Departamental.
- Área del lote.
- Pendiente aproximada del terreno.
- Certificación de no afectación por patrimonio, proyectos viales, interés público, determinantes ambientales, entre otros
- Disponibilidad de servicios públicos y tipo de abastecimiento.
- Certificación de no encontrarse en zona de alto riesgo.
- Descripción de vías de acceso.
- Plan de Ordenamiento Territorial (POT, PBOT o EOT) con sus planos protocolizados, decretos complementarios reglamentarios y sus planos protocolizados.
- Cartografía de delimitación de linderos en formato editable.



5.2 REQUISITOS SI EL PREDIO SI ES DE PERSONA NATURAL

1. Listado de personas cabeza de familia de los hogares postulados. Diligenciar en el formato *PLE-MT-16 Matriz Listado Postulados Vivienda Nueva Dispersa*.
2. Fotocopia o foto legible de las cédulas de ciudadanía (por ambos lados) del titular del predio.
3. Documentos que acrediten la titularidad del inmueble:
 - **Propietarios** Certificado de tradición y libertad o *VUR* (expedido con anterioridad no superior a tres (3) meses de la fecha de apertura de convocatoria, donde conste que el predio está libre de limitaciones al dominio, condiciones resolutorias, embargos y gravámenes (cuando aplique).
 - **Poseedores:** La calidad de poseedor del inmueble debe acreditarse ante la entidad territorial. Para la acreditación se puede proveer una declaración que se entenderá suscrita bajo la gravedad del juramento en la que el poseedor asegura que ejerce la posesión regular del inmueble de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida en términos de los artículos 762 y 764 del Código Civil por un término no inferior a cinco (5) años, y que sobre el inmueble no está en curso proceso reivindicatorio, ni proceso alguno que controvierta la posesión. (Cuando aplique). *Formato Acreditación de Titularidad. Anexo en la presente convocatoria.*
4. Copia de escrituras públicas del (los) predios.
5. Fichas catastrales del (los) predio(s) a intervenir.
6. Concepto de norma urbanística expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio o entidad facultada.
7. Certificado de disponibilidad de servicios públicos de acueducto y sistema séptico (cuando aplique), expedida por la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios o la entidad autorizada (Junta de Acueductos Rural), Secretaría de Planeación, Ambiental o CAR correspondiente.
8. Certificado de disponibilidad de servicios públicos de energía expedida por la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios o la entidad autorizada.
9. La Entidad Territorial deberá certificar las siguientes condiciones de los predios:
 - Que el lote no se encuentre ubicado en zona de riesgo, afectado por determinantes ambientales, sobre ronda de cuerpo de agua, no esté ubicado en zona de reserva, de obra pública o de infraestructura básica de nivel nacional.
 - Que se encuentre en suelo rural o urbana (categoría del suelo).
10. Ficha diagnóstico vivienda dispersa. *Formato PLE-FO-01 Formato de diagnóstico. Anexo en la presente convocatoria.*
11. Documento firmado por el postulante que autorice el tratamiento de datos. *Documento adjunto. FORMATO PLE-FO-V04- Tratamiento de datos. Anexo en la presente convocatoria.*



6. CRITERIOS PARA LA VIABILIZACIÓN

- Área del lote.
- Titularidad.
- Uso de suelo.
- Clasificación del suelo
- Pendiente aproximada del terreno.
- Clasificación de amenaza y riesgo.
- Estructura ecológica (Retiros a fuentes hídricas, sistema orográfico, suelos de protección, etc)
- Disponibilidad de servicios públicos y tipo de abastecimiento
- Vías de acceso

6.1 CONDICIONES DE LOS LOTES PARA NO SER VIABILIZADOS

Los lotes y predios enviados por los municipios serán descartados, en caso de contar con algunas de las siguientes condiciones:

- Afectaciones ambientales, tales como amenazas media o alta por movimientos en masa, inundación y/o avenidas torrenciales, zonas con condiciones de riesgo o alto riesgo mitigable o no mitigable. En caso de contar con amenaza media por movimientos en masa, para predios urbanizables sin urbanizar se deberá contar con un estudio de amenaza de detalle que permita identificar en nivel de amenaza que presenta el predio y las respectivas obras de mitigación.
- Inconsistencias en cuanto a la titularidad del predio, falsas tradiciones, embargos, entre otros.
- No podrán estar en áreas de influencia o ser bienes declarados como de interés cultural o patrimonial bien sea de carácter municipal o nacional, o en caso de estarlo, deberán contar con norma aplicable según el Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio correspondiente y formulado por la entidad que haya hecho la declaratoria y con los permisos de la autoridad competente.
- No podrá estar afectado por retiros a fuentes hídricas, nacimientos de agua o áreas protección o preservación ambiental.
- El uso de suelo asignado en el instrumento de planificación (POT, PBOT o EOT) deberá ser compatible para el uso de vivienda.
- El lote deberá contar con las condiciones normativas mínimas para su desarrollo en cuanto a aplicación de índice de ocupación, índice de construcción, altura y densidades habitacionales.
- Se recomienda que la pendiente del terreno sea leve o moderada, toda vez que, en terrenos de alta pendiente, las obras de estabilización de taludes podrían llegar a



encarecer la construcción, a tal punto que no se logre alcanzar el cierre financiero con los topes para proyectos.

- El lote deberá contar con disponibilidad inmediata o posibilidad de conexión a servicios públicos de acueducto, (tipo de abastecimiento) saneamiento básico (pozo séptico) y energía eléctrica

7. RUTA DE EJECUCIÓN DEL DIAGNOSTICO EXPLORATORIO DE LOTES Y PREDIOS EN ZONA RURAL.

- Análisis de resultados, mediante la FICHA DE ASISTENCIA NORMATIVA.
- Realizar avanzada con municipios por zonas para informar sobre la intención de la construcción del diagnóstico de suelos para la construcción de vivienda como herramienta exploratoria del territorio para detectar las necesidades y oportunidades actuales en la construcción o desarrollo de vivienda rural.
- Enviar comunicación oficial al municipio en el que se pueda dimensionar la información solicitada y conocer la estrategia e importancia de consolidar la información requerida por VIVA.
- Una vez que ingresa la información, se procesa en la siguiente ruta de acción en conjunto con la Dirección de Planeación y la dirección de Vivienda y Hábitat:
- Revisión jurídica: revisión de tenencia y afectaciones como embargos, servidumbres, falsa tradición, etc.
- Revisión de norma urbanística: aplicación de aprovechamientos según tratamiento, uso, índices de ocupación, construcción, alturas y afectaciones ambientales, viales, por patrimonio, etc.
- Análisis de cabida normativa con base en la geometría real del terreno y sus afectaciones. (Retiro a linderos, construcción de vías internas y de acceso, obligaciones de espacio público y/o construcción de equipamientos, etc.).
- Caracterización financiera para la viabilidad del desarrollo del predio.
- Consolidación y sistematización de la información bajo la figura del banco de suelos inmobiliario rural.

FASES DE LA COVOCATORIA

Fase Preliminar-Responsable: Municipio

1. Solicitud dirigida a la Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA por parte del municipio, motivando su intención en participar en la convocatoria. Incluir datos del personal a cargo del proyecto, como enlace de la convocatoria.
2. Cumplimiento de cada uno de requisitos del lote o predio, donde se pretende construir la vivienda urbana rural.



Nota 1- Será cada municipio el encargado de la selección de lotes de propiedad de persona natural, objeto de la presente convocatoria

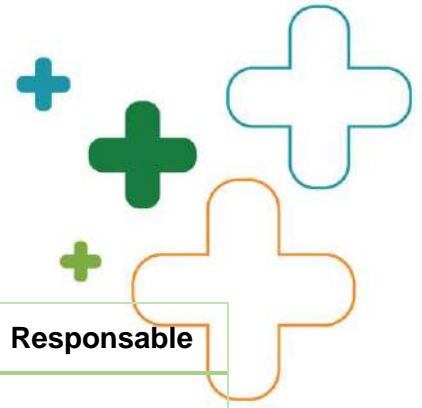
Nota 2 -Se realizará reunión virtual para definir los pasos finales de la convocatoria.

Fase de Subsanación - Responsable: Municipio

En la etapa de subsanaciones, el municipio deberá refrendar la información pendiente hasta que complete y habilite la totalidad de postulados.

CRONOGRAMA

| Fase | Fecha establecida | Canal | Responsable |
|---|-------------------------|---|-------------|
| Apertura, expedición de Resolución y envío de oficio dirigido a los municipios como invitación a participar en la convocatoria | 12 de noviembre de 2024 | Digital Página Web de la Entidad www.viva.gov.co Profesional Enlaces Subregionales | VIVA |
| Webinar: Reunión virtual para explicación de la convocatoria | 12 de noviembre de 2024 | Digital Plataforma Teams | VIVA |
| <ul style="list-style-type: none"> • Recepción de manifestación de interés • Cumplimiento de los términos de la convocatoria. | 30 de noviembre de 2024 | Digital Correo electrónico viviendanuevarural@viva.gov.co | MUNICIPIO |
| <ul style="list-style-type: none"> • Devolución de viabilidad social con cruces a personas naturales postuladas | 15 de diciembre de 2024 | Digital desde el correo electrónico viviendanuevarural@viva.gov.co | VIVA |
| <ul style="list-style-type: none"> • Etapa de subsanación de los predios seleccionados con vocación de construcción de vivienda rural | 30 de diciembre de 2024 | Digital Correo electrónico viviendanuevarural@viva.gov.co | MUNICIPIO |



| Fase | Fecha establecida | Canal | Responsable |
|---|--------------------|--|---------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Informe preliminar de viabilización de predios rurales de personas naturales y Fiscales | 30 de enero 2025 | Digital desde el correo electrónico viviendanuevarural@viva.gov.co | VIVA |
| <ul style="list-style-type: none"> Entrega de estrategias y alianzas priorizadas por municipios | 15 de febrero 2025 | REUNIONES PRESENCIALES | VIVA |
| <ul style="list-style-type: none"> Firma de convenios con los municipios viabilizados | 28 de febrero 2025 | REUNIONES PRESENCIALES | VIVA |
| <ul style="list-style-type: none"> Inicio de ejecución física del proyecto | Marzo 2025 | TERRITORIO | VIVA - ALIADO |

CONTACTOS


Correos:


viviendanuevarural@viva.gov.co


Formatos:

1. *Formato PLE-FO-V04- Tratamiento de datos.*
2. *Formato PLE-FO-01 Formato de diagnóstico.*
3. *Formato Acreditación de Titularidad.*
4. *PLE-MT-16 Matriz Listado Postulados Vivienda Nueva Dispersa*

Elaboró:

Alexander Gómez 

Maryori Suárez 

Revisó: Susana Gómez-Coordinadora MGO 

Aprobó: Andrés Felipe Pardo-director de Planeacion 