

RESOLUCIÓN NÚMERO **0004** DE 06 ENE 2026

“Por medio de la cual se adopta la norma urbanística y arquitectónica del proyecto de vivienda y usos complementarios del ETCR Pondores en municipio de Fonseca Departamento de La Guajira”.

EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el Decreto Ley 3571 de 2011 y los artículos 2.2.2.3 y 2.2.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y

CONSIDERANDO:

Que con el fin de dar cumplimiento al mandato constitucional previsto en el artículo 22 de la Constitución Política que señala que la paz es un derecho y un deber de obligatorio cumplimiento, el 24 de noviembre de 2016 el Gobierno Nacional suscribió con el Grupo Armado Organizado al Margen de la Ley, Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia - Ejército del Pueblo (FARC-EP), el Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera, el cual quedó refrendado el 1º de diciembre de 2016 por el Congreso de la República.

Que el punto 3 del Acuerdo final para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera contiene los compromisos acordados entre el Gobierno Nacional y las extintas Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia - Ejército del Pueblo (FARCEP), con el fin de lograr la finalización del conflicto armado.

Que el artículo 3 del Decreto 1274 de 28 de julio de 2017 estableció que las Zonas Veredales Transitorias de Normalización (ZVTN), concebidas inicialmente como unas zonas territoriales, de naturaleza temporal y transitorias, cuyo objetivo era garantizar el cese al fuego y de hostilidades bilateral y definitivo, así como la dejación de las armas, para con ello dar inicio al proceso de reincorporación a la vida civil de las estructuras de las FARC- EP, se transformarían en Espacios

Resolución No. **0004** del **06 ENE 2026**

“Por medio de la cual se adopta la norma urbanística y arquitectónica del proyecto de vivienda y usos complementarios del ETCR Pondoers en municipio de Fonseca Departamento de La Guajira”.

Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR), a efectos de continuar el proceso de reincorporación de los ex miembros de las FARC -EP.

Que conforme al párrafo 3º del artículo 8 de la Ley 418 de 1997, modificado por el artículo 1º de la Ley 1779 de 2016, los Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR) no podrán ubicarse en zonas urbanas y se deberá garantizar el normal y pleno ejercicio del Estado de Derecho.

Que como se dispone en el Decreto 2446 de 2018, se hace necesario establecer un marco jurídico para la implementación y el funcionamiento de los Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR) con el objeto de preparar proyectos productivos y atender las necesidades de formación técnica de las comunidades aledañas, a efectos de continuar el proceso de reincorporación de los ex miembros de las FARC-EP para su reincorporación a la vida civil.

Que en línea con lo anterior el Gobierno nacional ha identificado la necesidad de proporcionar condiciones de habitabilidad adecuadas en los Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR), con el fin de proveer de vivienda a la población que se encuentra en la Ruta de Reincorporación, atendiendo a los postulados de la Política de Paz con Legalidad.

Que en aras de brindar un marco que permita el desarrollo de los ETCR, la Ley 2079 de 2021 *“Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat”* señaló en su artículo 33 que el Gobierno Nacional determinará los proyectos y acciones necesarias que permitan resolver en suelo rural las necesidades de vivienda, servicios públicos, espacio público, equipamiento y vías que se requieran para la consolidación, transformación o reubicación de los ETCR.

Que mediante el Decreto 287 de 2021, por el cual adiciona el Capítulo 3 al Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, se reglamentó lo relacionado con los proyectos de vivienda y usos complementarios, así como el régimen especial en materia de licencias urbanísticas para los Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR).

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 1 del artículo 2.2.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 287 de 2021, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio estableció mediante la Resolución 458 de

Resolución No. **0004** del **06 ENE 2026**

“Por medio de la cual se adopta la norma urbanística y arquitectónica del proyecto de vivienda y usos complementarios del ETCR Pondoires en municipio de Fonseca Departamento de La Guajira”.

2021 los contenidos y documentos a desarrollar para la determinación de los proyectos de vivienda y usos complementarios para los Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR).

Que por otra parte, el artículo 1º del Decreto Ley 890 de 2017 ordena la formulación de un Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Social Rural que tenga en cuenta entre otros aspectos, la participación de las comunidades -hombres y mujeres- en la definición de las soluciones de vivienda y la ejecución de los proyectos.

Que en desarrollo de lo anterior, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 1341 de 2020, *“Por el cual se adiciona el Título 10 a la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la Política Pública de Vivienda Rural”*, mediante el cual se definieron las bases para adoptar la política pública de vivienda rural y reglamentar las condiciones de asignación del subsidio familiar de vivienda rural.

Que el numeral 7 del artículo 2.1.10.1.1.2.1 del Decreto 1341 de 2020, que adicionó el Título 10 a la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, define los procesos de acompañamiento social como *“el conjunto de acciones que promueven la inclusión social y la participación efectiva de los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda Rural, para que las soluciones de vivienda y mejoramiento conlleven al desarrollo de entornos saludables que fortalezcan la cultura ciudadana y promuevan prácticas constructivas apropiadas a las regiones”*.

Que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió la Resolución 0410 de 2021 *“Por la cual se adopta el Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda de Interés Social Rural- PNVISR en el marco de la Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural”*.

Que el numeral 1 del artículo 5 de la Ley 2079 de 2021, establece como principio para la formulación y ejecución de la política pública de vivienda y hábitat que *“Todas las entidades que conforman el Sistema Nacional de Vivienda deberán promover la participación en la adopción de decisiones relacionadas con la política de Estado para hacer efectivo el derecho a la vivienda digna y al hábitat, promoverán la igualdad.”*

Resolución No. **0004** del **06 ENE 2026**

“Por medio de la cual se adopta la norma urbanística y arquitectónica del proyecto de vivienda y usos complementarios del ETCR Pondores en municipio de Fonseca Departamento de La Guajira”.

Que el artículo 20 de la Ley 2079 de 2021, establece como criterios para la formulación y ejecución de la política pública de vivienda y hábitat, el diálogo social y participativo y el diseño participativo de las soluciones de vivienda.

Que conforme a lo previamente expuesto, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió la Resolución 0094 de 2021 *“Por la cual se reglamentan los artículos 2.1.10.1.1.1.1.; 2.1.10.1.1.4.3.; 2.1.10.1.1.4.6. y 2.1.10.1.1.5.1 del Título 10 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo referente a las condiciones particulares del Subsidio Familiar de Vivienda Rural aplicable a los ex integrantes de las FARC- EP que se encuentran dentro de la Ruta de Reincorporación y ubicados en los Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR)”*, donde reglamentó las condiciones particulares del subsidio familiar de vivienda rural que será asignado a los ex integrantes de las FARC- EP y sus familias, que se encuentren en la Ruta de Reincorporación liderada por la Agencia para la Reincorporación y la Normalización (ARN) y ubicados en los Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR).

Que la Universidad Nacional de Colombia - sede Medellín suscribió con el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo, PNUD el Acuerdo Parte Responsable - APR 0000046942 de fecha 14 de abril de 2021, cuyo objeto es *“Realizar los estudios de prefactibilidad y factibilidad para proyectos de vivienda para nueve (9) Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación – ETCR”* dentro de los cuales se encuentran los estudios correspondientes al ETCR Pondores, ubicado en el Municipio de Fonseca, Departamento de la Guajira.

Que como parte de los estudios adelantado por la Universidad Nacional, se concluyó inicialmente que el predio “Porto Belo 2”, ubicado en el departamento de La Guajira, municipio de Fonseca, vereda Conejo con 8,7 ha no era viable jurídicamente teniendo en cuenta las restricciones ambientales derivadas del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica - POMCA del río Ranchería, adoptado mediante el Acuerdo 04 de 2011. Sin embargo, como resultado de las gestiones realizadas por la Agencia para la Reincorporación y la Normalización (ARN), en apoyo del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo, la CORPOGUAJIRA, como autoridad ambiental competente, mediante los oficios No. 202212223100052202 de diciembre 22 de 2022 y No. 202306293100026282 de junio 29 de 2023, se pronunció en sentido favorable a la viabilidad del desarrollo del proyecto de vivienda rural nucleada.

Resolución No. **0004** del **06 ENE 2026**

“Por medio de la cual se adopta la norma urbanística y arquitectónica del proyecto de vivienda y usos complementarios del ETCR Pondores en municipio de Fonseca Departamento de La Guajira”.

Que a su vez, el Secretario de Planeación del Municipio de Fonseca en el Departamento de La Guajira certificó, mediante correo electrónico de fecha 28 de octubre de 2025, que el predio ubicado en las coordenadas 10.7738478 - 72.7936580 en el perímetro o zonal rural del corregimiento de Conejo cumple con las siguientes características, conforme a lo previsto en el Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT:

- A. Se encuentra ubicado en suelo rural.
- B. No se encuentra ubicado en Zonas de Alto Riesgo o con amenazas de desastres naturales (inundación, deslizamiento, etc.).
- C. No se encuentra ubicado en zonas de protección de recursos naturales.
- D. No se encuentra ubicado en zonas de reserva de obra pública o de infraestructura básica del nivel nacional, regional o municipal.
- E. Se encuentra ubicado en área apta para la localización de vivienda.
- F. Tiene disponibilidad inmediata o acceso a una fuente de agua.

Que por medio del Contrato de Fiducia Mercantil No. 027 de 2020 suscrito entre el Fondo Nacional De Vivienda – FONVIVIENDA y la Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. – FIDUAGRARIA S.A., cuyo objeto es: *“(...) la constitución de un patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO – PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA RURAL, por medio del cual se realizará la administración de los recursos que transfiera el fideicomitente o que, en general, se transfieran al fideicomiso constituido, para la ejecución de actividades en materia de vivienda rural, destinada a la atención de hogares a los que se refiere el Programa de Promoción de Vivienda Rural. (...)”*, se celebró el Contrato de Obra No. 012F-2025 suscrito entre FIDUAGRARIA S.A., como vocera y administradora del patrimonio autónomo, y GEO K S.A.S. cuyo objeto es: *“Contratar por el sistema de precio global fijo sin fórmula de reajuste la ejecución de los subsidios familiares de vivienda rural bajo la modalidad de vivienda nueva en especie para el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social rural, en el espacio territorial de capacitación y reincorporación (ETCR) Pondores, ubicado en el municipio de Fonseca departamento de La Guajira, en cumplimiento del componente de habitabilidad y vivienda previsto en la ruta de reincorporación, con el cual se otorgará una solución habitacional permanente a los ex integrantes de las FARC-EP y sus familias”.*

Que con el fin de garantizar la correcta ejecución del Contrato de Obra No. 012F-2025, la Interventoría del contrato de obra será ejercida por la Empresa Nacional

Resolución No. **0004** del **06 ENE 2026**

"Por medio de la cual se adopta la norma urbanística y arquitectónica del proyecto de vivienda y usos complementarios del ETCR Pondoires en municipio de Fonseca Departamento de La Guajira".

Promotora de Desarrollo Territorial - ENTERRITORIO S.A., bajo la ejecución del Contrato de prestación de servicios de interventoría No. 004F-2021 suscrito con FIDUAGRARIA S.A., cuyo objeto es: *"Realizar la interventoría técnico, administrativo, financiero, contable, económica, jurídica, de riesgos, seguros de los contratos celebrados por el Fideicomiso Programa Promoción de Vivienda Rural en las fases de pre construcción, estudios y diseños, y construcción (SFVR)".*

Que ENTERRITORIO S.A., en su calidad de Interventor, mediante oficio con radicado No. 202552010051461 de fecha 14 de octubre de 2025, remitió a la Subdirección de Subsidio y Ejecución de Vivienda Rural la aprobación de los diseños Topográfico, Arquitectónico y Urbanístico para la adopción de la norma urbanística correspondiente al ETCR Pondoires.

Que, desde la Subdirección de Subsidios y Ejecución de Vivienda Rural se remitió al despacho de la señora Ministra el memorando No. 2025EE0080386 de fecha 9 de diciembre de 2025 el informe técnico de la viabilidad técnica aprobada por la interventoría ejercida por ENTERRITORIO S.A para la adopción de la norma urbanística el cual se estructuró desde la Subdirección de Subsidios y Ejecución de Vivienda Rural en conjunto con la Dirección de Espacio Urbano y Territorial y la Subdirección de Políticas de Espacio Urbano y Territorial como áreas técnicas en el componente de Ordenamiento Territorial.

Que, en mérito de lo expuesto, y de acuerdo con el Decreto 287 de 2021, que adicionó el capítulo 3 al título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y la Resolución 0458 del 1 de septiembre de 2021, mediante la cual se establecieron los contenidos y documentos a desarrollar para la determinación de los proyectos de vivienda y usos complementarios en los antiguos espacios territoriales de capacitación y reincorporación ETCR, se hace necesario adoptar la norma urbanística y arquitectónica del proyecto de vivienda y usos complementarios del ETCR Pondoires, ubicado en el municipio de Fonseca departamento de La Guajira.

RESUELVE:

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

Resolución No. **0004** del **06 ENE 2026**

“Por medio de la cual se adopta la norma urbanística y arquitectónica del proyecto de vivienda y usos complementarios del ETCR Pondores en municipio de Fonseca Departamento de La Guajira”.

Artículo 1. Objeto. Definir la norma urbanística y arquitectónica para el proyecto de vivienda y usos complementarios del Espacio Territorial de Capacitación y Reincorporación (ETCR) Pondores, ubicado en el municipio de Fonseca, Departamento de La Guajira.

Artículo 2. Documentos técnicos y planos. Hacen parte integral de la presente resolución los planos y documentos que se relacionan a continuación, los cuales contaron con previa aprobación de la interventoría ejercida por la Empresa Nacional Promotora de Desarrollo Territorial ENTERRITORIO S.A.:

1. Localización y delimitación del área de desarrollo del proyecto	
PLANTA GENERAL 1 de 1	Delimitación del área del ETCR Linderos Cuadro de Áreas Cuadro de Coordenadas
2. Planteamiento urbanístico	
PLANO URBANO 1 de 2	TIPOLOGIA LOTEOS PLANTA URBANA LOTEOS 200 VIVIENDAS ETCR PONDORES CONVENCIONES CUADRO DE AREAS PERFIL VIAL TIPO
PLANO URBANO 2 de 2	Planteamiento Urbanístico sobre levantamiento topográfico
3. Proyecto de vivienda	
ARQUITECTÓNICO 1 de 2	TIPOLOGIA LOTEOS PLANTA ARQUITECTÓNICA PLANTA ARQUITECTÓNICA / ÁREAS PLANTA CUBIERTA DETALLE CABALLETE DE VENTILACIÓN
ARQUITECTÓNICO 2 de 2	FACHADAS CORTES DETALLES
ESTRUCTURAL 1 de 5	ESPECIFICACIONES TECNICAS
ESTRUCTURAL 2 de 5	PLANOS ESTRUCTURALES DESPIECES DE MUROS DEL 1 - 7

Resolución No. **0004** del **06 ENE 2026**

“Por medio de la cual se adopta la norma urbanística y arquitectónica del proyecto de vivienda y usos complementarios del ETCR Pondoers en municipio de Fonseca Departamento de La Guajira”.

ESTRUCTURAL 3 de 5	PLANOS ESTRUCTURALES DESPIECES DE MUROS DEL 7-11
ESTRUCTURAL 4 de 5	PLANOS ESTRUCTURALES CIMENTACION Y CUBIERTA
ESTRUCTURAL 5 de 5	PLANOS ESTRUCTURALES DESPIECES DE VIGAS
HIDROSANITARIO 1 de 2	CORTE A-A' CORTE B-B' FACHADA LATERAL IZQUIERDA CORTE POSTERIOR PLANTA RED INTERNA ALCANTARILLADO PLANTA RED INTERNA ACUEDUCTO DETALLES
HIDROSANITARIO 2 de 2	CORTE B-B' PLANTA CUBIERTA PLANTA RED AGUAS LLUVIAS DETALLES
ELECTRICO	PLANO DE NODOS ELÉCTRICOS DISTRIBUCIÓN DE LOS CIRCUITOS PARA LA CASA TIPO

Parágrafo 1. También hacen parte integral de la presente resolución los estudios geotécnicos, el levantamiento topográfico junto con las carteras de coordenadas, memorias de cálculo de diseños de elementos estructurales y no estructurales, memorias de cálculo del sistema hidrosanitario y los estudios de amenazas y riesgos.

Parágrafo 2. Los trazados viales y demás elementos de la estructura del proyecto de vivienda y usos complementarios contenidos en los planos anexos a la presente resolución podrán ser actualizados y ajustados mediante estudios técnicos debidamente soportados.

CAPÍTULO II

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE DESARROLLO DEL PROYECTO DE VIVIENDA Y USOS COMPLEMENTARIOS DEL ANTIGUO ESPACIO TERRITORIAL DE CAPACITACIÓN Y REINCORPORACIÓN

Resolución No. **0004** del **06 ENE 2026**

"Por medio de la cual se adopta la norma urbanística y arquitectónica del proyecto de vivienda y usos complementarios del ETCR Pondores en municipio de Fonseca Departamento de La Guajira".

PONDORES EN EL MUNICIPIO DE FONSECA DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA

Artículo 3. Localización y Delimitación. El ETCR Pondores se localiza en el predio denominado "Porto Belo 2", en el municipio de Fonseca, departamento de La Guajira, en la vereda Conejo, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 214-39434 con un área de 8 hectáreas 7791 metros cuadrados, cuyas coordenadas se encuentran representadas en el sistema de Referencia MAGNA-SIRGAS origen único nacional. La información de la cartera de coordenadas que conforman el polígono del ETCR, al igual que los linderos, se encuentran en el plano de Localización y delimitación del área de estudio, el cual hace parte integral de esta resolución.

CUADRO DE COORDENADAS			CUADRO DE COORDENADAS		
VERTICE	ESTE	NORTE	VERTICE	ESTE	NORTE
5	5.022.784,132	2.748.243,261	41	5.022.511,212	2.748.544,464
6	5.022.778,976	2.748.243,397	42	5.022.522,763	2.748.572,538
7	5.022.742,014	2.748.238,702	43	5.022.531,760	2.748.594,946
8	5.022.744,168	2.748.250,878	44	5.022.535,412	2.748.604,298
9	5.022.746,053	2.748.260,893	45	5.022.546,283	2.748.630,461
10	5.022.750,967	2.748.283,124	46	5.022.553,453	2.748.647,504
11	5.022.752,700	2.748.291,380	125	5.022.556,425	2.748.654,569
12	5.022.756,940	2.748.308,527	126	5.022.660,727	2.748.574,600
13	5.022.750,342	2.748.315,950	127	5.022.684,272	2.748.558,165
14	5.022.745,932	2.748.317,534	128	5.022.749,298	2.748.509,463
15	5.022.713,016	2.748.335,338	129	5.022.775,026	2.748.489,419
16	5.022.694,230	2.748.345,217	130	5.022.792,160	2.748.475,575
17	5.022.678,846	2.748.352,411	131	5.022.795,384	2.748.473,281
18	5.022.665,401	2.748.358,756	132	5.022.803,096	2.748.467,742
19	5.022.655,666	2.748.363,089	133	5.022.894,275	2.748.383,968
20	5.022.647,104	2.748.367,279	134	5.022.907,232	2.748.377,881
21	5.022.628,245	2.748.375,770	135	5.022.916,203	2.748.372,954
22	5.022.613,792	2.748.382,520	136	5.022.946,327	2.748.385,689
23	5.022.604,939	2.748.386,527	137	5.022.950,523	2.748.362,345
24	5.022.594,821	2.748.391,370	138	5.022.950,596	2.748.362,162
25	5.022.576,398	2.748.398,923	139	5.022.955,944	2.748.332,156
26	5.022.560,378	2.748.405,869	140	5.022.958,281	2.748.320,215
27	5.022.556,316	2.748.407,465	141	5.022.960,335	2.748.312,894
28	5.022.544,919	2.748.412,956	142	5.022.959,822	2.748.309,299
29	5.022.519,231	2.748.424,659	143	5.022.962,264	2.748.292,577
30	5.022.511,562	2.748.427,781	144	5.022.962,679	2.748.278,456
31	5.022.503,402	2.748.432,730	145	5.022.939,322	2.748.279,454
32	5.022.492,805	2.748.436,729	146	5.022.915,066	2.748.279,320
33	5.022.481,979	2.748.441,947	147	5.022.888,760	2.748.278,452

Resolución No. **0004** del **06 ENE 2026**

"Por medio de la cual se adopta la norma urbanística y arquitectónica del proyecto de vivienda y usos complementarios del ETCR Pondores en municipio de Fonseca Departamento de La Guajira".

34	5.022.478,395	2.748.443,647	148	5.022.866,587	2.748.281,709
35	5.022.468,974	2.748.448,059	149	5.022.853,311	2.748.279,223
36	5.022.471,844	2.748.452,955	150	5.022.851,363	2.748.257,920
37	5.022.481,359	2.748.476,941	151	5.022.832,331	2.748.257,277
38	5.022.486,719	2.748.485,990	152	5.022.816,862	2.748.254,780
39	5.022.489,563	2.748.486,254	153	5.022.799,660	2.748.247,240
40	5.022.507,551	2.748.534,310	154	5.022.788,034	2.748.243,158

CAPÍTULO III

NORMAS URBANÍSTICAS BÁSICAS

Artículo 4. Planteamiento Urbanístico. El planteamiento urbanístico se determina en el Plano Urbano 1 de 2, el cual contiene las normas urbanísticas básicas para la consolidación del ETCR Pondores, relacionadas con densidad, área, edificabilidad y áreas libre de uso público o comunitario, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 2 de la Resolución 458 de 2021.

En el siguiente cuadro se desarrolla la zonificación ambiental, el sistema vial, el sistema general de servicios públicos, los espacios comunitarios y otras afectaciones o preexistencias identificadas en el plano topográfico:

CUADRO DE ÁREAS ETCR PONDORES			
DESCRIPCIÓN	Ha	m2	%
1. Área Bruta Predio	8,7911	87.911	100%
2. Área No Urbanizable de Conservación y Protección	2,0985	29.850,43	24%
3. Área Franja de Retiro de Vía Tercer Orden	0,42	4200	5%
4. Área Urbanizable	6,2605	62.605,57	71%
4.1 Lote Manzanas	4	40.000	63,89%
4.2 Vías	1,2911	12.911,24	20,62%
4.3 Zonas Verdes-Parques-Recreación	0,909	9.094,33	14,53%
4.4 Equipamiento # 1	0,02	200	0,30%
4.5 Equipamiento # 2	0,02	200	0,30%
4.6 Equipamiento # 3	0,02	200	0,30%

Artículo 5. Densidad Habitacional. En el siguiente cuadro se define la densidad habitacional del ETCR Pondores, el cual es el resultante entre el número potencial de viviendas del proyecto sobre el área bruta del predio:

Municipio	Unidades de Vivienda	Densidad Máxima	Cantidad de Viviendas
-----------	----------------------	-----------------	-----------------------

Resolución No. **0004** del **06 ENE 2026**

“Por medio de la cual se adopta la norma urbanística y arquitectónica del proyecto de vivienda y usos complementarios del ETCR Pondores en municipio de Fonseca Departamento de La Guajira”.

Fonseca	Viviendas/Hectáreas Viv/Ha	22,8 V/Ha	200
---------	-------------------------------	-----------	-----

Artículo 6. Normas de Edificabilidad para la Vivienda. Las normas de edificabilidad para el ETCR Pondores, serán las siguiente:

- (I) Área mínima de lote: 200 mts²
- (II) Área mínima de vivienda: 70.00 mts²
- (III) índice máximo de ocupación: 0.35
- (IV) índice de construcción: 0.35
- (V) Frente mínimo de vivienda: 7.00 metros.
- (VI) Antejardín: 8.60 metros cuadrados. No podrá construirse sobre esta área.
- (VII) Aislamientos: se mantendrá aislamientos laterales mínimos de 0.50m dentro de la tipología de cada predio.
- (VIII) Altura libre mínima de la vivienda: 2,20 metros

Parágrafo. La vivienda será de carácter unifamiliar, y de un (1) piso en muros fundidos en concreto, (sistema industrializado).

Artículo 7. Características, áreas de amenaza y riesgo, franjas de retiro vial y medidas de protección y conservación ambiental del ETCR Pondores.

Las características geográficas, paisajísticas o ambientales, las áreas de amenaza y riesgo, las franjas de retiro vial y las medidas de protección y conservación ambiental del ETCR Pondores se encuentran delimitadas en el plano urbano 1 de 2, clasificadas bajo los siguientes criterios:

1. Por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales.

Se cuenta con concepto técnico emitido por CORPOGUAJIRA como autoridad ambiental competente, mediante oficio No. 202212223100052202 de diciembre 22 de 2022 y oficio 202306293100026282 de junio 29 de 2023, donde se pronuncia en sentido favorable a la viabilidad del desarrollo del proyecto de vivienda rural nucleada. De igual forma, se cuenta con certificación emitida desde la Secretaria de Planeación del municipio de Fonseca departamento de La Guajira; asimismo, el predio Portobelo 2 no se encuentra ubicado en zonas de protección de recursos naturales.

Resolución No. **0004** del **06 ENE 2026**

“Por medio de la cual se adopta la norma urbanística y arquitectónica del proyecto de vivienda y usos complementarios del ETCR Pondores en municipio de Fonseca Departamento de La Guajira”.

2. Áreas de amenazas y riesgo.

Hace parte integral de la presente resolución el Informe final Antiguo ETCR Pondores, cuyos Estudios de pre-factibilidad y factibilidad para proyectos de vivienda para nueve (9) Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación - ETCRs elaborados por la Universidad Nacional de Colombia sede Medellín, contienen los estudios de detalle de amenazas y riesgos con sus recomendaciones y especificaciones técnicas para el área objeto de la presente resolución.

3. Franja de retiro de vía.

El predio Porto Belo 2 en su costado nororiental limita con la red vial de Tercer Orden: El Conejo - Las Colonias - Monte Elías. Para la cual la Ley 1228 de 2008 establece un retiro de 30 metros (el metraje determinado se toma a partir de la mitad a cada lado del eje de vía), quedando afectado el predio en la parte de la sección de vía que le corresponde.

4. Área de restricción ambiental determinada por el POMCA (área de ronda hídrica y faja de protección)

Para las áreas de Ronda Hídrica y Faja de Protección – Rio Ranchería señala que de acuerdo con lo establecido en el artículo 3º del Decreto 1449 de 1997, incorporado en el Decreto Único Nacional 1077 de 2015, esta zonificación con relación a la conservación de coberturas boscosas obliga a los propietarios de predios a respetar un retiro de por lo menos 100 metros a la redonda de los nacimientos de agua y de 30 metros de ancho paralelo a todos los cuerpos de agua.

Parágrafo. Con base en los estudios técnicos de amenazas y riesgo del ETCR Pondores, los cuales hacen parte integral de la presente resolución; en las zonas clasificadas como de amenaza alta se prohíbe el desarrollo de vivienda, a fin de evitar la configuración futura de riesgo de desastres.

Artículo 8. Régimen de Usos del Suelo. Se establece el siguiente régimen de usos, con la definición de los usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos.

Resolución No. **0004** del **06 ENE 2026**

"Por medio de la cual se adopta la norma urbanística y arquitectónica del proyecto de vivienda y usos complementarios del ETCR Pondoires en municipio de Fonseca Departamento de La Guajira".

Uso Principal	Uso Compatible o Complementario
Residencial	Agrícola, Comercial, de Servicios, Dotacionales

Parágrafo 1. El uso comercial de bajo impacto podrá ser compatible siempre y cuando se encuentre en zona urbanizable con el distanciamiento de 60 metros de vía nacional, conforme con lo establecido en el estudio de prefactibilidad de la Universidad Nacional, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 2. El desarrollo de las actividades se realizará en el marco del régimen de usos establecidos. Los usos no contemplados en el presente artículo se entienden prohibidos (Plano de 5 "Plano de usos del suelo").

CAPÍTULO IV

SISTEMAS ESTRUCTURANTES: SERVICIOS PÚBLICOS Y ÁREA LIBRE DE USO PUBLICO O COMUNITARIO

Artículo 9. Servicios Públicos. De acuerdo con las Resoluciones 536 de 2020 y 725 de 2023 expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan, para la modalidad de Vivienda Rural Nucleada de Interés Social se debe contar con la certificación en la que conste que el lote cuenta con disponibilidad de infraestructura y servicio públicos básicos (Energía eléctrica, evacuación de aguas servidas, suministro de agua potable y recolección y disposición de residuos sólidos). Para lo cual, se cuenta como soporte con el estudio de prefactibilidad y factibilidad para el antiguo ETCR Pondoires, elaborados por la Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín, en el marco del Acuerdo de Partes Responsables No. 00130919, suscrito con el PNUD, documento que hace parte integral de la presente resolución.

1. Agua potable y agua apta para consumo humano y doméstico.

En relación con la atención de agua potable, si llegara a tratarse de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, la solución deberá estructurarse por medio de soluciones para el tratamiento de agua potable (PTAP), planta y/o sistemas de tratamiento de aguas residuales (PTAR/ STAR), o la posibilidad de conexión o ampliación de sistemas o acueductos existentes.

Resolución No. **0004** del **06 ENE 2026**

“Por medio de la cual se adopta la norma urbanística y arquitectónica del proyecto de vivienda y usos complementarios del ETCR Pondoers en municipio de Fonseca Departamento de La Guajira”.

Ahora bien, si la solución llegara a plantearse a través del aprovisionamiento mediante soluciones alternativas colectivas y/o individuales, el proyecto se estructurará de conformidad con lo dispuesto en la Resolución MVCT 844 de 2018 - Ras Rural y en particular, lo establecido en el Título J en lo relacionado con "Alternativas Tecnológicas en Agua y Saneamiento para el Sector Rural". En este caso, la certificación de disponibilidad de soluciones alternativas para la construcción de infraestructura en zona rural deberá expedirse de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 2.3.7.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

En todo caso, el proyecto deberá contar con los sistemas necesarios que garanticen el abastecimiento de agua, apta para consumo humano, de acuerdo con el caudal requerido para la totalidad de las viviendas previstas para el proyecto, contemplando el punto de captación autorizado por la autoridad ambiental competente. Lo anterior, en cumplimiento del Reglamento Técnico del Sector Agua Potable y Saneamiento Básico, y todas aquellas normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

La fuente hídrica deberá cumplir con los criterios de calidad para consumo humano, establecidos en los artículos 2.2.3.3.9.3 y 2.2.3.3.9.4 del Decreto 1076 de 2015 y las normas reglamentarias, teniendo en cuenta especialmente, lo dispuesto en el protocolo de inspección, vigilancia y control de la calidad del agua para consumo humano suministrado por personas prestadoras del servicio público domiciliario de acueducto en zona rural, según lo dispuesto en la Resolución 622 de 2020 o aquella norma que la adicione, modifique o sustituya, y los lineamientos de calidad de agua que se expidan por parte del Ministerio de Salud para las soluciones alternativas.

2. Saneamiento Básico

Para la prestación del servicio público de alcantarillado, el diseño de la Planta y/o sistema de Tratamiento de Agua Residual (PTAR /STAR) se tendrá en cuenta la necesidad para la atención de la totalidad de las viviendas del proyecto, contando con la capacidad necesaria y la demanda prevista para el proyecto y sus usos complementarios. Por otra parte, el tipo de tratamiento requerido se rige de acuerdo con el permiso estipulado por la entidad ambiental pertinente y el Reglamento Técnico del Sector Agua Potable y Saneamiento Básico, contemplando la Resolución 330 de 2017, modificada por la Resolución 799 de 2021 y demás normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan. En general, el proyecto deberá

Resolución No. **0004** del **06 ENE 2026**

“Por medio de la cual se adopta la norma urbanística y arquitectónica del proyecto de vivienda y usos complementarios del ETCR Pondoers en municipio de Fonseca Departamento de La Guajira”.

contar con las redes necesarias para el manejo y conducción de aguas residuales, así como la disposición final prevista y autorizada por la autoridad ambiental.

Ahora bien, si la solución llegara a plantearse a través del aprovisionamiento de saneamiento básico mediante soluciones alternativas colectivas y/o individuales, el proyecto se estructurará de conformidad con lo dispuesto en la Resolución MVCT 844 de 2018 - Ras Rural. En este caso, la certificación de disponibilidad de soluciones alternativas para la construcción de infraestructura en zona rural deberá expedirse de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 3 del artículo 2.3.7.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

3. Energía Eléctrica

Se debe garantizar para cada vivienda e infraestructura requerida del proyecto, el acceso a la red eléctrica en cumplimiento con el Reglamento Técnico de instalaciones Eléctricas RETIE, al igual que cumplir con los requerimientos de la empresa prestadora de servicios públicos relacionada.

El servicio de ser brindado por un prestador autorizado por la Superintendencia de Servicios Públicos en los términos establecidos en la Ley 142 de 1994.

Para todos los efectos, se debe garantizar el cumplimiento del Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP) en los sistemas de iluminación y alumbrado público que puedan desarrollarse en el proyecto.

Artículo 10. Sistema vial. El sistema vial se encuentra determinado en los planos urbanos 1 y 2, que hacen parte del componente 2 “Planteamiento Urbanístico”

Artículo 11. Área libre de uso público o comunitario. Las áreas libres de uso público o comunitario son las establecidas en los planos urbanos 1 y 2, que hacen parte del componente 2 “Planteamiento Urbanístico”

CAPÍTULO V

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Resolución No. **0004** del **06 ENE 2026**

"Por medio de la cual se adopta la norma urbanística y arquitectónica del proyecto de vivienda y usos complementarios del ETCR Pondoers en municipio de Fonseca Departamento de La Guajira".

Artículo 12. Del Proyecto Arquitectónico. Tanto el proyecto como los planos arquitectónicos se diseñaron conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Resolución 458 de 2021, con énfasis en el literal b, y hacen parte integral del presente acto.

Artículo 13. Estudios Técnicos del Proyecto. Los estudios técnicos correspondientes al proyecto contienen los elementos señalados en los literales del c) al i), del numeral 4 (que contempla el Proyecto de Vivienda), del artículo 2 de la Resolución 458 de 2021.

Artículo 14. Vigencia y Derogatorias. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


Dada en Bogotá, D.C., a los **06 ENE 2026**




HELGA MARÍA RIVAS ARDILA
Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio

Elaboró:
Jhon W. Pinzón C.
Profesional Especializado
SSEVR


Revisó: 
Henry A. Molina C.
Profesional Especializado
SPDUT

Aprobó: 
Rodrigo A. Bernal M.
Jefe (e)
Oficina Asesora Jurídica


Elaboró: 
Lina M. Aguirre S.
Contratista
SSEVR

Revisó: 
Luis H. Dueñas G.
Subdirector
SPDUT

Aprobó: 
Aydee M. Marsiglia B.
Viceministra
Viceministerio de Vivienda

Revisó: 
Laura M. Sanguino Gutiérrez.
Subdirectora
SSEVR

Revisó: 
Claudia A. Ramírez M.
Directora
DEUT

Javier Cabrera 
Contratista
DEUT