



Duitama, 11 de diciembre de 2025

Señores
ALCALDÍA MUNICIPAL DE DUITAMA
Atn. ING. JUAN CARLOS GOMEZ SÁNCHEZ
Jefe Oficina Asesora de Planeación.
Ciudad.

Asunto: SOLICITUD TERRITORIO
para la ejecución del Proyecto Propuesta socio-económica
dirigido a población vulnerable,
“Vivienda comunitaria en alquiler sostenible y sustentable”

Respetuoso saludo.

LA MUTUALVI, Somos un Grupo Asociativo Mutualista de 20 personas, entre ellos profesionales, técnicos y adultos mayores con capacidades diversas. Asociados legalmente constituidos con Nit 901934353-1. Hemos diseñado un proyecto innovador que busca generar un impacto positivo en la sociedad, el medio ambiente, la cultura y la economía regional.

Este proyecto está dirigido a la población vulnerable especialmente jóvenes y adultos mayores con capacidades para trabajar, como una manera de mantener el tejido social.

Visión, Misión y Valores.

Visión: Ser Gestores de Vivienda y Salud, reconocidos como líderes en soluciones mutualistas integrales para la subsistencia digna de población vulnerable en Colombia; promoviendo la solidaridad intergeneracional y el bienestar social. Se proyecta para replicarlo masivamente, como la solución en comunidades agrupadas de 20 a 50 personas.

Misión: Mejorar la calidad de vida de los adultos mayores mediante servicios inclusivos, sostenibles y basados en la solidaridad, integrando vivienda en alquiler, salud, trabajo y recreación en un ambiente comunitario. Mediante la “responsabilidad social compartida”

Valores: Solidaridad, equidad, sostenibilidad, inclusión, transparencia y respeto por la dignidad humana, integrando naturaleza; se trata de generar y replicar valores, sentido, riqueza humana y espiritual.

Proyecto Modelo:

VIVIENDA COMUNITARIA EN ALQUILER SOSTENIBLE Y SUSTENTABLE.

1. Objetivos

Objetivo General:

Implementar un modelo comunitario con aplicación de los derechos para el bienestar de adultos con y sin pensión mediante un modelo autosostenible de servicios integrales para la subsistencia digna.

Económicamente, Tiene como objetivo, la aplicación de los derechos para el bienestar apoyando a población vulnerable desde 14 años, mejorar su calidad de vida con vivienda, trabajo, educación, asistencia social y espiritual. Vinculación a través de actividades ambientales “fin de la pobreza” y mantenido el tejido social.



1. Diagnóstico: La problemática actual.

- ¿Cómo gestionar la estructura y funcionamiento de las nuevas sociedades humanas?
- Las tecnologías están desplazando la mano de obra, aumenta el desempleo, aproximadamente el 80% de los adultos mayores de 60 años no tienen pensión.
- El mínimo vital es insuficiente.
- No hay apoyo intergeneracional en las familias y falta protección social del estado.
- El nuevo núcleo de la sociedad está compuesto por "familias unipersonales", con las mismas necesidades humanas: ser social, actividad productiva, protección, compañía, apoyo emocional y económico, comunicación, recreación y acompañamiento en la vejez.
- Las leyes que bloquean toda oportunidad laboral para Los jóvenes menores de edad.

Se hace urgente plantear modelos que respondan con soluciones integrales y sostenibles.

2. Antecedentes y Justificación.

- En 2023, el DANE registró 7'610.671 personas mayores de 60 años que representan el 14.5% de la población colombiana.
- En 2023 hubo 2'310.000 personas pensionadas de los cuales 1'250.000 (el 54.35%) reciben un salario mínimo legal vigente como mesada.
- En 2024, hubo 7'800.000 personas mayores de 60 años que representan el 15% de la población colombiana. Y seguirá en aumento.
- Solo el 25.5% de los adultos mayores en Colombia recibe una pensión (DANE, Infobae).
- El 28.4% vive en pobreza monetaria, con mayor afectación para mujeres y víctimas del conflicto armado.
- El DANE para el año 2018 informó para Paipa un déficit cualitativo de vivienda para población vulnerable del 20.79% es decir, 7.573 personas. Con una población de 36.429 personas.
- El DANE para el año 2018 informó para Paipa, un déficit cuantitativo de vivienda para población vulnerable del 1.85% es decir, 674 personas.
- para el año 2024 teniendo en cuenta una población de 36.429 habitantes....
- El desplazamiento laboral indiscriminado causado por las nuevas tecnologías.
- La propuesta de renta básica universal, definida por un mínimo vital. Como solución a un gran problema sociológica. ¿cómo vivir con un mínimo vital?

3. Nuestra necesidad, el territorio. Instalaciones para ejecutar el proyecto modelo.

Solicitamos el apoyo de la alcaldía municipal de Duitama, con la adquisición de un lote o una casa lote tipo hotel, que cumpla con los requerimientos reglamentados para la aprobación de uso de suelos requerido por Planeación Municipal, para ejecutar el proyecto.

4. Propuesta estratégica: “En Duitama primero el desarrollo social incluyente y participativo”.

Nuestro proyecto propone: mediante la dación en calidad de Comodato de un terreno del municipio, ejecutar el proyecto modelo de vivienda en calidad de alquiler ejecutable en cinco etapas posteriores.

- Un nuevo modelo de comunidad: Nuestro proyecto agrupa estas carencias y propone un modelo de nuevos núcleos sociales - comunitarios. “con inclusión social y reconciliación para cerrar brechas”.
- Eje estratégico, “Duitama Nuestra Prioridad 2025 - 2027”



- Fomentar la inclusión social y económica para una vejez digna y saludable mediante autoempleos sostenibles, sustentables y ambientalmente responsables.
- Responder a los retos del nuevo orden mundial con un enfoque de impacto social.
- Atender al nuevo formato de familia “unipersonal” y a los adultos mayores en necesidad de protección, contribuyendo a mitigar una problemática social de creciente magnitud.
- Socializar la preservación ecológica y difundir la cultura y el patrimonio local a través de prácticas sostenibles y eco amigables.

Componente: Primero vivienda digna y hábitat ordenado para Duitama.

Programa: acceso a soluciones de vivienda. (en alquiler, minimizando costos).

Hemos Creado un modelo de Comunidad Asociativa Mutualista para trabajar y convivir en grupos de 20 a 50 personas (por hectárea) basado en: Una economía autosuficiente, sustentable y respetuosa del medio ambiente. Aplicada en Propiedad comunitaria, Promoviendo la economía campesina, agroecológica y comunitaria, asegurando soberanía alimentaria y sin ánimo de lucro.

5. Modelo de Operación

Ubicación: las Instalaciones que solicitamos deben cumplir con los requerimientos de uso de suelos para este tipo de proyectos, como son un predio de 1 a 2 hectáreas y posible estructura habitable. Con características específicas de cercanía a vías y transporte público, con cercanía a un centro de salud, con disponibilidad de servicios públicos entre otros.

Se hace necesaria la selección del predio objeto de la posible asignación, Para GESTIONAR los requisitos y cumplir con los requerimientos específicos para proyectos de Obra física (Artículo 405 del POT) que consisten en un visto bueno previo de la Oficina Asesora de Planeación en lo concerniente al Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Gestión del Riesgo, Medio Ambiente y Uso de Suelo; Y recopilar y aportar la documentación requerida:

1. Localización técnica presentada con cortes.
2. Paz y salvo.
3. Certificado de libertad.
4. Certificado Catastral.
5. Escritura.
6. Planos aprobados arquitectónicos y estructurales.
7. Licencia de construcción vigente (o incluir su costo en el proyecto para el trámite).
8. Estudio de suelos.
9. Levantamiento topográfico.
10. Planos hidrosanitarios aprobados.
11. Planos eléctricos aprobados.
12. Presupuesto de Obra detallado.
13. Especificaciones técnicas de obra.

Servicios que Ofrecerá:

- Vivienda en alquiler con alimentación.
- Actividades culturales, educativas y recreativas.



- Integración de servicios con la comunidad en general.
- Auxilios exequiales y subsidios.
- Intermediación de seguros y fomento al ahorro.
- Otros.

Beneficiarios: Población vulnerable. Con algún tipo específico de pobreza multidimensional del municipio de Duitama, y comunidad del entorno.

6. Plan Financiero

Para la primera etapa, se hace necesario identificar el predio a recibir definir área, ubicación, necesidades de acuerdo al inventario existente y costos; para proyectar y establecer las siguientes etapas de ejecución.

Las etapas subsiguientes como ampliaciones y construcciones nuevas, serán presentadas a las dependencias correspondientes en proyectos separados a entes departamentales, nacionales y empresas privadas.

Presupuesto Total: los valores totales serán definidos posteriormente, por cuanto está condicionado al avalúo del predio que nos asigne la Alcaldía de Duitama.

Proyección de Ingresos y Egresos (2027 a 2028):

- Ingresos Anuales: \$289.8 millones de pesos colombianos. En primera etapa.
- Egresos Anuales: \$287.4 millones de pesos colombianos.
- Excedente Proyectado: \$2.4 millones de pesos colombianos, anuales.
- Los ingresos se generarán mediante el alquiler de las unidades privadas; costo promedio el (30% del SMMLV por habitación con baño).
- Mediante los servicios sociales y el trabajo comunitario, prestado por los asociados pensionados y no pensionados con servicios definidos en nuestros objetivos.
- Proyección estimada a un grupo inicial de 50 personas vivientes y con 100 personas del entorno beneficiarias de los servicios a prestar definidos en nuestros objetivos.

Fuentes de Financiación:

- El Municipio de Duitama, mediante la adquisición, donación, comodato u otra modalidad a definir, del predio que hemos solicitado,
- Apoyo Económico de Empresas privadas y de personas naturales con Donaciones y/o subvenciones: \$10.000.000 (diez millones de pesos colombianos.)
- Ingresos generados por LA MUTUALVI con trabajo comunitario y la prestación de servicios definidos en los objetivos. \$10.000.000 (diez millones de pesos colombianos.)

7. Análisis de Viabilidad

Rentabilidad Social: El proyecto está diseñado para generar impacto social positivo y sostenible a un número estimado de cincuenta personas de manera directa y cien personas de forma indirecta con la prestación de diferentes servicios prestados a asociados y a la comunidad en general; disminuyendo la vulnerabilidad y la pobreza cualitativa y cuantitativa.

La rentabilidad económica: Excedente Proyectado: \$2.4 millones de pesos colombianos, anuales. Teniendo en cuenta que es una entidad sin ánimo de lucro; los precios de los servicios estarán muy cerca a los costos de operación.



los excedentes del ejercicio anual, se reinvertirán en beneficio general de los asociados a través de los Fondos Mutuales. Se espera que la calidad de vida de los beneficiarios aumente significativamente. Los aportes en trabajo comunitario al tema ambiental serán notable reconocimiento.

a
de

Autosostenibilidad:

Con los ingresos generados por los servicios anunciados en los objetivos y ofrecidos a jóvenes y adultos mayores, vivientes y visitantes, con tarifas definidas en proporción al nivel de ingresos de cada asociado, se cubrirán los costos operativos y así se asegura el funcionamiento continuo en beneficio a la comunidad objetivo. Y los excedentes serán dirigidos al Fondo Social Mutua, para beneficio general de los asociados.

Punto de Equilibrio: Se alcanza con la renta del 100% de las habitaciones ofrecidas, y la generación de ingresos por servicios complementarios.

8. Marco Metodológico.

Enfoque general de la formulación. El proyecto se formula bajo los lineamientos establecidos por la MGA, empleando el enfoque de Marco Lógico que permite establecer una relación clara entre: el problema central, causas directas e indirectas, objetivos generales y específicos, actividades productos y costos, indicadores verificables y medios de verificación.

Parte del reconocimiento de la necesidad de vivienda digna para población vulnerable del municipio de Duitama Boyacá, ante una problemática que afecta las condiciones de vida, bienestar social y seguridad residencial.

9.1. Identificación del problema central.

Déficit cuantitativo (0.86% para 2018) y cualitativo (14.14% para 2018) de pobreza multidimensional en hogares vulnerables del municipio de Duitama. Datos del DANE. Total, personas en necesidad extrema, 20.234 para el año 2018. (últimos datos estadísticos a nivel municipal).

Causas directas.

- Insuficiencia de suelo urbanizable disponible para proyectos de vivienda social
- Baja capacidad económica de los hogares para acceder a vivienda nueva, mejoramientos o soluciones habitacionales.
- Oferta institucional inexistente en programas de vivienda prioritaria y social en calidad de alquiler.
- Procesos técnicos y jurídicos inexistentes para habilitación de suelos y construcción de viviendas en alquiler.
- Inestabilidad en los ingresos que no permite acceso a créditos para vivienda.

Efectos directos.

- Condiciones de afinamiento, aislamiento social y precariedad habitacional.
- Incremento del riesgo físico y ambiental, por ocupaciones informales o en zonas no aptas.
- Reducción en la calidad de vida y bienestar de las personas víctimas de esta situación.
- No acceso a beneficios VIS ni créditos bancarios.
- No califican para créditos por su edad y condición económica.

9.2. Objetivo General.

Gestionar ante el municipio de Duitama la asignación en calidad de comodato de un predio adecuado, con el fin de contar con el espacio físico necesario para iniciar la formulación técnica, legal y financiera del proyecto de vivienda comunitaria para población vulnerable.

9.3. Objetivos específicos.



- Identificar y validar, junto con la oficina asesora de Planeación, un predio municipal que cumpla con los requisitos de uso de suelos, accesibilidad, servicios públicos y condiciones normativas del POT.
- Solicitar Formalmente la entrega del lote en Comodato cumpliendo con los lineamientos técnicos, jurídicos y administrativos establecidos por la Administración Municipal.
- Obtener el acto administrativo de asignación del predio en comodato por parte del Municipio de Duitama.
- Levantar el inventario inicial y el estado físico del predio asignado, dejando las bases para iniciar los estudios, diseños y requerimientos técnicos del proyecto de vivienda comunitaria.

Indicador del objetivo General.

- a. Alcance del objetivo. Nombre, predio asignado en comodato. Tipo, cumplimiento. Unidad, si o no. Línea base, no se cuenta con un presio en comodato. Meta, un predio en comodato. Medio de verificación, acto administrativo de entrega del predio.
- b. Gestión documental, nombre documentos técnicos y jurídicos gestionados, unidad, número de documentos. Línea base cero documentos. Meta tres documentos (solicitud formal, solicitud POT y acto administrativo de comodato). Medio de verificación, raditaciones, conceptos, resolución o derecho de comodato.
- c. Predio validado. Nombre y viabilidad técnica del presio; unidad, si es viable o no es viable. Línea base, no existe verificación técnica. Meta, viabilidad técnica emitida por Planeación. Medio de verificación, concepto uso de Suelos y POT.

Indicadores de objetivos específicos.

- a. Viabilidad técnica POT emitida. Nombre, concepto de uso de suelo obtenido. Tipo, cumplimiento. Unidad, si o no. Línea base, no existe concepto de uso de suelo. Meta, concepto de uso de suelo emitido y favorable. Medio de verificación, documento oficial expedido por la oficina asesora de Planeación.
- b. Indicador, solicitud formal radicada. Tipo, cumplimiento. Unidad, si o no. Línea base, no se ha radicado solicitud. Meta, solicitud radicada con todos los anexos requeridos. Medio de verificación, número de radicado de la Alcaldía y copia del expediente completo.
- c. Acto administrativo expedido, nombre resolución o decreto de comodato emitido. Tipo, cumplimiento. Unidad si o no. Línea base, no existe acto administrativo. Meta, un acto administrativo de comodato expedido. Medio de verificación, resolución, decreto o acta de la alcaldía.
- d. Inventario técnico elaborado. Nombre, informe de inventario y diagnóstico inicial del predio. Tipo, producto. Unidad, informe. Línea base, no existe ni inventario ni diagnóstico. Meta, un informe técnico del estado inicial del predio. Medio de verificación, documento técnico firmado y archivado.

Alternativa Analizada:

Solicitud y gestión del lote en comodato.

Descripción: Gestionar ante el municipio de Duitama, la asignación en comodato de un predio público apto para la formulación, y futura ejecución del proyecto vivienda.

Componentes:

- a. Verificación de uso de suelos según POT
- b. Solicitud formal del Comodato.
- c. Trámite Jurídico y Administrativo.
- d. Expedición del acto administrativo.
- e. Diagnóstico inicial del lote entregado.



Ventajas:

- No requiere inversión inicial elevada.
- Facilita la formulación del lproyecto en el cortoo plazo.
- Plazo de obtención del predio relativamente rápida.
- Garantiza seguridad jurídica para la asociación.
- Permite presentar el proyecto a la Nación, una vez formulado.

Desventajas; el predio entregado puede requerir adecuaciones futuras.

Dependencia del proceso administrativo Municipal.

Viabilidad, alta es la opción con más respaldo Institucional, menor costo y mayor alineación con la oferta del municipio.

8.4. Método de recolección de información.

Metodología técnica de recolección de la información.

- La formulación utiliza: datos del DANE 2018-2023 sobre déficit habitacional.
- información de TERRIDATA censo 2018.
- información del Plan Departamental de Desarrollo de Boyacá. 2024-2027.
- encuestas realizadas en el municipio de Duitama año 2025. (cantidad 50)

9. Marco Técnico. Para analizar con datos recibidos del predio elegido.

9.1. la descripción Técnica del proyecto: consiste en:

a) Solicitud formal a la alcaldía de Duitama para recibir un predio con metros estimados de una a dos hectáreas.

9.2. Estudios requeridos;

Estudios técnicos

- levantamiento topográfico:
- estudio de suelos,
- concepto estructural,
- diseño arquitectónico,
- diseño de redes,
- presupuestos y cronograma: todos los anteriores a diligenciar luego de definido el predio.

10. Estudios Jurídicos. Para analizar con datos recibidos del predio elegido.

Estarán contruidos con la información del predio a recibir y con la normatividad aplicable a predios urbanos, o semi urbanos, propiedad privada, requisitos de suelos, régimen de licenciamiento y permisos aplicables para proyectos de vivienda en Colombia.

Incluyo análisis de títulos, situación jurídica, afectaciones, POT, uso del suelo, normas aplicables, que serán definido posteriormente, por cuanto está condicionado al predio que nos asignen.

10.1. Servicios Públicos y viabilidad jurídica de infraestructura. Según el predio a asignar

- Agua potable:
- Energía eléctrica:
- Alcantarillado: Parcial (combinado con pozo séptico)
- Gas natural:



- Transporte público: Disponible en la zona
- Acceso vial: Pavimentado, destapado,

El predio debe contar con disponibilidad jurídica y técnica para todos los servicios públicos esenciales como requisito.

10.2. Modalidades posibles:

- Urbanización (si se redistribuyen manzanas/lotés)
- Construcción existente por ahora.
- Ampliación.
- Adecuación.
- Demolición parcial.

10.3. Análisis de estabilidad jurídica del predio. Según el predio a asignar

Riesgo jurídico de propiedad

Riesgo jurídico urbanístico

Riesgo jurídico ambiental

Riesgo jurídico por redes de servicios

10.4. Titularidad, cadena de dominio y títulos. Para analizar con datos recibidos del predio elegido.

10.5. Situación jurídica: gravámenes, limitaciones y afectaciones: Con base en certificados de libertad.

10.6. Régimen del suelo y normatividad aplicable, según el POT de Duitama. ([Artículo 405 del POT](#)).

11. Línea base ambiental (resumen técnico), Para analizar con datos recibidos del predio elegido.

11.1. Manejo de residuos.

Población proyectada: 50 a 100 personas Producción de residuos: 35-49 kg/día Reciclables: 11-15 kg/día.
permisos ante Corpoboyacá; No aplica por cuanto no hay construcciones nuevas.

Programas exigidos a cumplir:

1. Separación en la fuente (17 viviendas × 3 canecas).
2. Eco-punto de 10-15 m² con contenedores de 240 L.
3. Convenio con recicladores formales.
4. Compostaje comunitario (500-700 L) o ruta de orgánicos.
5. Programa de educación ambiental.
6. Convenio con operador municipal de aseo.

10.2. Estudios ambientales.

identificación de afectaciones: El predio no debe encontrarse en zonas de amenaza por inundación, remisión en masa o área de protección ambiental.

11.3. Especificaciones Constructivas.



- - sistemas constructivos certificados NSR 10 o su actualización
- - accesibilidad universal
- - sistemas de capacitación de aguas lluvias
- - paneles solares u opcionales.

11.4 Permiso de tala o aprovechamiento forestal.

12. Población Beneficiaria.

El proyecto beneficiará de forma directa a 50 personas, y de forma indirecta a 100 personas, asociados subsidiados y comunidad en general.

- personas en pobreza multidimensional
- adultos mayores en situación de vulnerabilidad
- jóvenes mayores de 14 años sin acceso a vivienda

13. Sostenibilidad del Proyecto.

- manual de mantenimiento de las habitaciones y urbanismo. / Reglamento interno la MUTUALVI
- comité comunitario de administración. / Junta Directiva de la MUTUALVI
- seguimiento anual por parte del municipio. / Vigilados por la Supersolidaria.
- legislación colombiana vigente para Asociaciones Mutualistas.

14. Impacto Esperado.

Beneficios Directos:

- Mejora en las condiciones de vida de al menos 10 jóvenes y 40 adultos mayores beneficiados con servicios de vivienda, alimentación y acompañamiento integral. Y/o servicios a la comunidad a aproximadamente 100 personas de comunidad del entorno.
- Generación de empleos locales especialmente para asociados.
- Fomento de la cohesión social en la comunidad. disminución de la exclusión social, el desempleo juvenil y el abandono de adultos mayores, generando calidad de vida.
- Ser un modelo piloto comunitario de integración social implementado en Duitama, para evaluar su impacto y los resultados proyectados.
- Reducción en la percepción de aislamiento y abandono de los adultos mayores beneficiarios.
- El soporte legal le da estructura sustentabilidad a largo plazo.

Escalabilidad: El modelo podrá replicarse en otras regiones, ampliando el impacto a nivel nacional. “Colombia, Potencia Mundial de la Vida”

15. Marco Jurídico.

En cumplimiento al Decreto 681 de 2022 que expone la Política Pública Nacional de Envejecimiento y Vejez 2022 – 2031, tiene por objeto garantizar las condiciones necesarias para el desarrollo del envejecimiento activo y saludable y de una vejez digna, autónoma e independiente en condiciones de igualdad, equidad y no discriminación; contenida en tres elementos; la salud, la condición económica y la satisfacción de necesidades básicas.

Para proteger a los Adultos Mayores en Colombia destaca la ley 2040 de 2020 que promueve el empleo de personas mayores sin pensión. En 2021 El Ministerio de Salud y protección social actualizó la “política colombiana de envejecimiento humano y vejez 2015 – 2024” mediante la creación de la Política Pública Nacional de Envejecimiento y Vejez 2022 – 2031.

Dar oportunidades de trabajo individual y comunitario autosustentable y sostenible para seguridad alimentaria.



la

Conclusión.

El proyecto de la Asociación Mutual Vivir Con Sentido, “vivienda comunitaria en alquiler sostenible y sustentable”, presenta una solución integral a una problemática social urgente de cobertura mundial, dirigido a una población vulnerable. Viable con el apoyo del municipio de Duitama, en su etapa inicial: la consecución del territorio.

Somos catalogados por el Estado como una Institución de Interés Social (Ley 2143 de 2021, artículos 57 y 58), lo que nos faculta para acceder a programas y recursos financieros de fomento.

Atentamente.

Martha Yolanda Lizarazo Ricaurte
c.c.23.554.860 de Duitama.
Representante Legal de LA MUTUALVI
mutualvi@gmail.com.co