



Vivienda



# ESTUDIO TÉCNICO

**Valor de la Vivienda de Interés Social Rural (VISR) en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina**

**Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
Dirección de Vivienda Rural  
Año 2024**

## Contenido

<b>1. Objetivo</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Antecedentes</b> .....	<b>4</b>
<b>2.1. Hitos de la Consulta Previa</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Metodología</b> .....	<b>6</b>
<b>3.1. Estudio de Mercado</b> .....	<b>6</b>
<b>3.2. Variables</b> .....	<b>7</b>
<b>3.3. Tipología Concertada</b> .....	<b>8</b>
<b>3.4. Especificaciones técnicas constructivas</b> .....	<b>10</b>
<b>4. Presupuesto</b> .....	<b>13</b>
<b>5. Conclusiones</b> .....	<b>14</b>
<b>6. Anexos</b> .....	<b>16</b>

## 1. Objetivo

El artículo 293 del actual Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026<sup>1</sup>, dispuso que el Gobierno nacional podrá establecer, a partir de estudios técnicos, un valor superior a los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) en los departamentos de Amazonas, Guaviare, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada, reconociendo el costo de materiales de construcción, transporte, mano de obra y enfoque diferencial.

Con fundamento en esta norma, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) adelantó el presente estudio técnico, con el objetivo principal de detallar los criterios técnicos y la metodología que se desarrolló para determinar el valor máximo de la Vivienda de Interés Social (VIS), en las zonas rurales del departamento archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

---

<sup>1</sup> Ley 2294 del 19 de mayo de 2023.

## 2. Antecedentes

En el año 2020, el huracán Iota destruyó el 95% de las construcciones de las islas de Providencia y Santa Catalina. En consecuencia, el presidente de la República expidió el Decreto 1472 de 2020 "Por el cual se declara la existencia de una situación de Desastre en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina", estableciendo en el artículo 4, que la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres - UNGRD, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1523 de 2012, debía elaborar un Plan de Acción Específico (PAE) para: (i) atender la situación humanitaria post desastre y (ii) planear y ejecutar la rehabilitación y reconstrucción de las áreas afectadas.

Por lo anterior, el Gobierno nacional dio inicio al plan de reconstrucción del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en cabeza de la UNGRD, mediante la adopción de un Plan de Acción Específico (PAE). Teniendo en cuenta las afectaciones sucedidas en el sector vivienda y agua potable y saneamiento básico, el MVCT participó en la construcción del PAE, para lo cual contempló "Asignar 100 Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social Rural en la Modalidad de Vivienda Nueva en Especie en Providencia".

No obstante, la comunidad raizal de Providencia y Santa Catalina presentó acción de tutela por la vulneración de varios derechos fundamentales durante el proceso de reconstrucción que desplegaron varias entidades públicas.

Por lo anterior, la Corte Constitucional en Sentencia T-333 de 2022, determinó que el proceso de reconstrucción integral de las islas de Providencia y Santa Catalina no había terminado y estaba lejos de estarlo, por lo que adoptó varias órdenes con el fin de garantizar el núcleo esencial de los derechos fundamentales a la vivienda digna, salud, agua potable y saneamiento básico del pueblo raizal, y asegurar que la reconstrucción del territorio sea acorde a su identidad cultural y fortalecer la resiliencia de las islas ante los efectos del cambio climático.

Dentro de estas, ordenó al MVCT junto con otras entidades, convocar "a la comunidad raizal para **adelantar un proceso de consulta sobre el proceso de reconstrucción integral de las islas de Providencia y Santa Catalina, incluidas la totalidad de las medidas administrativas del Plan de Acción Específico (PAE)**. Lo anterior, con el fin de que la reconstrucción de su territorio sea el resultado de un diálogo intercultural participativo, informado y de buena fe". (...) "Como mínimo, en el proceso de consulta deberán lograrse los siguientes objetivos:

- i. *Acordar la forma en que serán corregidas las medidas del PAE que fueron ejecutadas por el anterior Gobierno con el fin de adecuarlas a la identidad cultural del pueblo raizal. Entre las medidas que serán discutidas, debe darse prioridad a la intervención de las viviendas defectuosas e incompletas y la continuidad o desmonte de la estación de guardacostas de la Armada Nacional.*
- ii. **Reenfocar las medidas de reconstrucción del PAE que no han sido ejecutadas o están en proceso de ejecución de acuerdo con la identidad cultural del pueblo raizal.**
- iii. *Integrar al PAE los instrumentos públicos y los informes señalados en el fundamento jurídico 7.3. de la parte motiva de esta sentencia con el fin «reconstruir mejor» y fortalecer la resiliencia de las islas de Providencia y Santa Catalina a los efectos futuros del cambio climático". (Negrilla fuera del texto)*

En cumplimiento de la citada orden, el MVCT participó de las sesiones de consulta previa, en las cuales se desarrollaron talleres de diseño participativo para la celebración de acuerdos con la comunidad raizal de Providencia y Santa Catalina, en los que se logró concertar la tipología de vivienda diferencial, características técnicas y constructivas y el presupuesto por vivienda.

Como consecuencia de estas mesas de trabajo, se elaboró el presente estudio técnico, que considera variables técnicas, sociales, con enfoque diferencial étnico, comerciales y medioambientales de la zona, que permitieron determinar que en el departamento archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina el valor de la Vivienda de Interés Social Rural sea de hasta 280 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), valor que responde a las necesidades reales y especiales de este tipo de vivienda en ese departamento.

Lo anterior se alinea con lo dispuesto en artículo 293 del PND, que establece que el Gobierno nacional, a partir de estudios técnicos, podrá establecer un valor superior a los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) en ocho (8) departamentos del país, entre ellos el departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

## 2.1. Hitos de la Consulta Previa

Durante las vigencias 2023 y 2024, bajo la coordinación de la Autoridad Nacional de Consulta Previa (DANCP) del Ministerio del Interior y la participación de la Defensoría del Pueblo y la personería municipal, el MVCT entabló un diálogo directo e intercultural con la comunidad raizal de Providencia y Santa Catalina, como entidad competente para ejecutar las medidas del PAE, referente a *"Asignar 100 subsidios familiares de vivienda de interés social rural en la modalidad de vivienda nueva en especie en Providencia"*.

El desarrollo de estas sesiones en el proceso de consulta previa, condujeron a la concertación de los siguientes acuerdos con la comunidad raizal:

**Tabla 1. Actividades y acuerdos consulta previa**

Fecha	Actividades y acuerdos
<b>26 al 27 de enero de 2023</b>	Concertación de la metodología a desarrollarse en el proceso de consulta previa.
<b>8 al 10 de marzo de 2023</b>	Socialización del proceso para la priorización de los potenciales hogares beneficiarios del SFVR a otorgar por el MVCT.
<b>26 de abril de 2023</b>	Taller participativo con la comunidad raizal para la concertación de tipología de vivienda diferencial. En este especio, el MVCT presentó una de las tipologías de vivienda del Plan Nacional de Construcción (VISRC1) como punto de partida para la concertación <sup>[1]</sup> .
<b>11 de diciembre de 2023</b>	Socialización inicial de los cien (100) potenciales beneficiarios.
<b>11 y 12 de diciembre de 2023</b>	Reuniones con los constructores y ferreteros locales, con el fin de iniciar los cálculos de los análisis de precios unitarios (APUs) requeridos para la creación del presupuesto.

Fecha	Actividades y acuerdos
<b>06 y 09 de febrero de 2024</b>	Revisión con la comunidad raizal de la tipología de la vivienda, la arquitectura, las especificaciones técnicas y constructivas; así como del presupuesto de las viviendas, en los que se realizaron ajustes.
<b>11 de marzo de 2024</b>	Concertación de la tipología de vivienda diferencial y del presupuesto para cada vivienda <sup>2</sup> , así como de la Matriz de impacto y medidas de manejo.

Fuente: Elaboración propia MVCT- octubre de 2024.

### 3. Metodología

Para iniciar este proceso, a finales de 2022 el MVCT adelantó un estudio de mercado que permitiera entender las dinámicas económicas de las islas de Providencia y Santa Catalina, con el fin de contar con el valor de la vivienda de interés social rural tipo de 50m<sup>2</sup> en dicho departamento, teniendo en cuenta todas las consideraciones del Plan Nacional de Construcción (PNC).

Posteriormente, en las sesiones de consulta previa, el MVCT realizó un taller participativo de concertación de tipología de vivienda diferencial, en el que se acordó un esquema arquitectónico inicial, a partir del cual surgieron las primeras solicitudes por parte de la comunidad raizal para tener en cuenta en el desarrollo de la tipología de vivienda a realizar.

Seguidamente, se efectuaron reuniones con los constructores y ferreteros locales, con el fin de iniciar los cálculos de los análisis de precios unitarios (APUs) requeridos para la definición del presupuesto de vivienda.

Continuando con la concertación del esquema tipológico de vivienda y partiendo de lo acordado en el taller participativo, la comunidad raizal presentó una propuesta de vivienda acompañada de un presupuesto obtenido como resultado de los trabajos realizados en compañía del MVCT en las sesiones de consulta previa, la cual fue revisada y ajustada por el equipo técnico del MVCT para cierre del año 2023 y primer semestre de 2024.

#### 3.1. Estudio de Mercado

En el marco de la convocatoria adelantada por el MVCT, se presentaron dos (2) empresas con amplia experiencia de construcción en las islas de Providencia y Santa Catalina. Se analizaron los estudios realizados los cuales contenían los presupuestos para una vivienda de interés social rural de 50m<sup>2</sup>, teniendo en cuenta las consideraciones del PNC, con esto se observó que los precios de los materiales se incrementaban en gran proporción respecto de los precios en continente y de igual forma los costos de mano de obra.

A continuación, se presenta el comparativo de precios de algunos de los materiales de construcción a usar en el proyecto de vivienda, que surgen del análisis realizado a los estudios presentados:

<sup>2</sup> El cumplimiento de los acuerdos a los que se llegaron en la consulta previa, están condicionados a la expedición de Decreto por medio del cual se establece el valor de la VISR en el departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

**Tabla 2. Precios estudio de mercado 2022**

INSUMO	VALOR COMERCIAL PROVIDENCIA (Ferretería Doña Luz)	VALOR COMERCIAL CARTAGENA	% INCREMENTO PROVIDENCIA VS CARTAGENA
Cemento Estructural	\$ 55.000	\$ 30.900	78%
Varilla 1/2 in	\$ 41.000	\$ 26.090	57%
Varilla 3/4 in	\$ 91.000	\$ 56.860	60%
Arena (m3)	\$ 577.000	\$ 93.000	520%
Gravilla (m3)	\$ 650.000	\$ 120.000	442%
Teja UPVC 2,5mm x 5,9m	\$ 590.000	\$ 349.900	69%

Fuente. Dirección de Vivienda Rural- noviembre de 2022

Con la información obtenida en el estudio de mercado, se realizó el documento de proyecto en fase perfil en el que se incluyó el análisis de un estudio elaborado por la Universidad Nacional de Colombia, Sede Caribe, con el cual se hizo el comparativo de los datos del estudio de mercado. A partir de esa información, se formuló un primer valor por m<sup>2</sup> construido estimado para una vivienda VIS de 50m<sup>2</sup> en la isla de Providencia, el cual promediaba los \$5.000.000/m<sup>2</sup> para el año 2023.

El proyecto en fase perfil, sirvió como punto de partida para lo que fue el inicio del proceso de concertación con la comunidad raizal para la tipología de vivienda, materialidad y aditamentos de la misma.

### 3.2. Variables

Para el estudio técnico se consideraron las siguientes variables:

- **Transporte:**

Durante la estructuración del presupuesto de la vivienda se evidencia el aumento considerable de los costos de los materiales de construcción debido al transporte marítimo que se debe realizar para llegar al archipiélago, lo que eleva los costos unitarios, donde se tienen insumos que cuestan hasta 4 y 5 veces más que en continente.

- **Mano de obra:**

Se revisaron los precios de la mano de obra existente en el departamento archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, evidenciándose que es escasa y costosa, debido al costo de vida que se desarrolla en la isla. A lo anterior se suma la dificultad para transportar mano de obra de otras zonas del país, ya que al tratarse de un departamento con limitaciones en la circulación y residencia de colombianos que habitan fuera de ese territorio, existe poco personal profesional y obrero que cubra las necesidades del mercado, lo que incrementa los costos de transporte aéreo y los reconocimientos económicos laborales, esto justifica los incrementos en los APUs que determinan el valor final de la VISR en Providencia y Santa Catalina.

- **Costo de vida:**

Teniendo en cuenta el alto costo de vida que se presenta en el archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, los salarios de los trabajadores de obra tienen un valor superior respecto al que se paga normalmente en el resto del país.

- **Enfoque diferencial:**

La tipología de vivienda debe contener un enfoque étnico y cultural, debido a que se presenta un alto porcentaje de población étnica raizal en las islas de Providencia y Santa Catalina, los cuales tienen usos y costumbres propios, una relación especial con el territorio ancestral de las Islas y un idioma propio el "Creole".

- **Especificaciones técnicas:**

En la estructuración de la vivienda se tuvo en cuenta el acceso al agua y saneamiento básico, condiciones de estructura sismorresistente para la zona en mampostería en el área habitación - baño como para el resto de la vivienda que se construirá en madera, una cisterna con capacidad de almacenamiento de 4.000 litros de agua, sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas (STARD) tipo anaeróbico, un panel solar. Estas condiciones inciden directamente proporcionales al aumento en el costo de los insumos de construcción que se requieren para atender estas necesidades técnicas.

- **Consideraciones normativas:**

La construcción de estas viviendas debe realizarse en cumplimiento de la Norma Técnica NSR-10, a partir de la emergencia ocasionada por el paso del huracán IOTA en noviembre del 2020. Así mismo, deberán cumplir con las condiciones y particularidades climáticas, geográficas, topográficas y culturales de cada zona o región, cubrir las necesidades de espacios internos y externos que permitan satisfacer necesidades de subsistencia, ocio, protección, identidad, afecto y libertad.

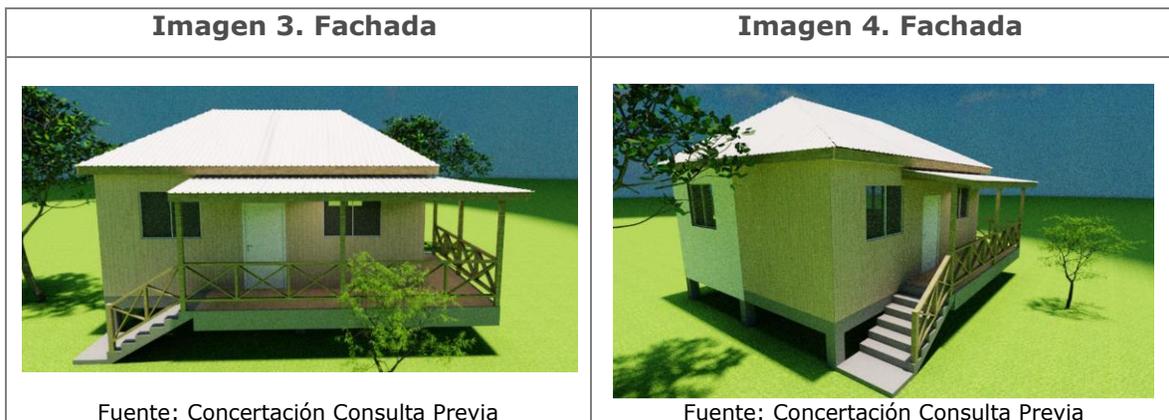
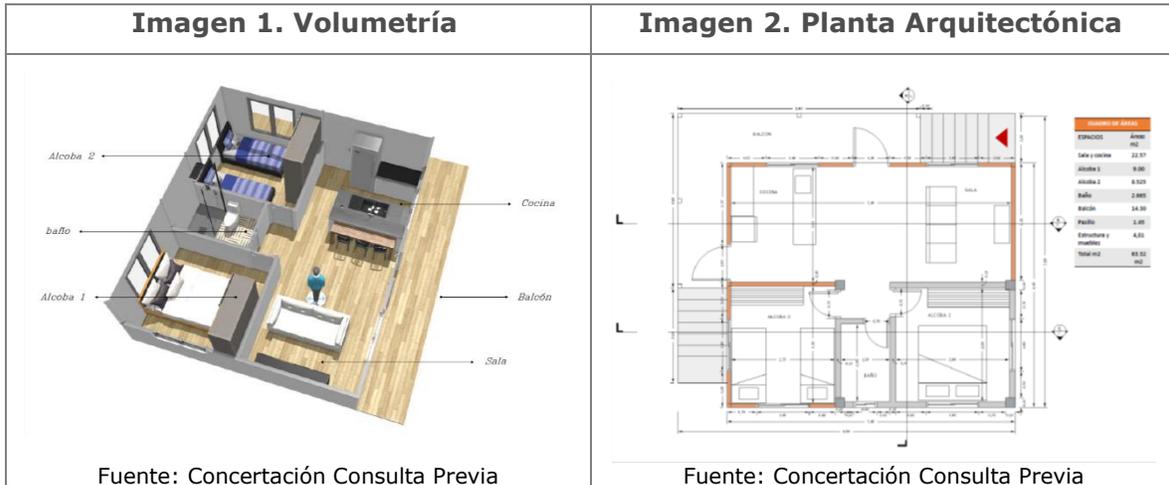
### 3.3. Tipología Concertada

En el marco de la consulta previa, se concertó con la comunidad raizal la tipología de vivienda que comprende dos habitaciones, un baño, una cocina, sala, comedor, balcón, pasillo y acceso con escaleras, la cual será construida de forma palafítica. Esta tipología logra una máxima eficiencia entre muros y espacios internos, la configuración espacial responde a dos volúmenes, uno que agrupa las habitaciones y el baño y en el otro que agrupa los demás espacios del programa arquitectónico, configurado de forma tal que sus habitaciones están ubicadas en un solo bloque que permite la flexibilización de espacios en el caso de ser requerido.

El espacio múltiple (sala, comedor y cocina) se ubica en un mismo volumen de la vivienda para una mejor eficiencia del diseño de las instalaciones de redes. Adicionalmente, se implementaron parámetros de accesibilidad al medio físico como la inclusión de los espacios del balcón, el pasillo, las escaleras de acceso, el ancho de los vanos, el espacio interior del baño y la ubicación de las instalaciones.

En este modelo se identifica una fachada principal relacionada directamente con la terraza y el espacio múltiple. Esta fachada define la orientación de la vivienda con respecto al acceso principal del lote.

A continuación, se muestra la tipología de la vivienda concertada con la comunidad raizal en marzo del 2024:



**Tabla 3. Áreas vivienda**

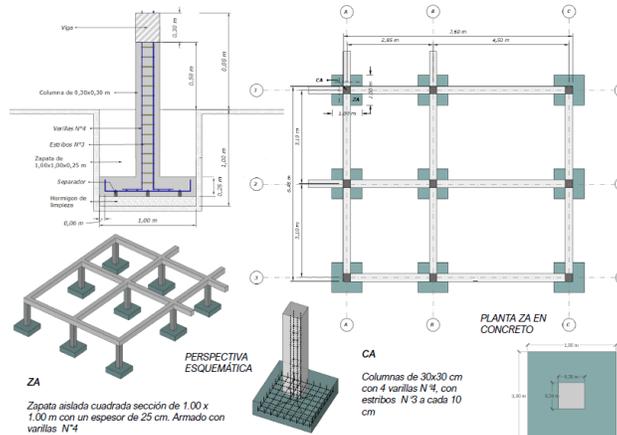
ESPACIOS	Áreas (m <sup>2</sup> )
Sala y cocina	22,57
Alcoba 1	9,00
Alcoba 2	8,525
Baño	2,665
Balcón	14,30
Pasillo	1,45
Estructura y muebles	4,81
<b>Total m<sup>2</sup>:</b>	<b>63,32</b>

Fuente. Dirección de Vivienda Rural

### 3.4. Especificaciones técnicas constructivas

- **Cimentación:** zapatas aisladas cuadradas con sección de 1,0x1,0 m con altura de 25cm, armado con varillas N°4 y columnas de 30x30 cm con 4 varillas N°4 y estribos figurados con varilla N°3 a cada 10cm.

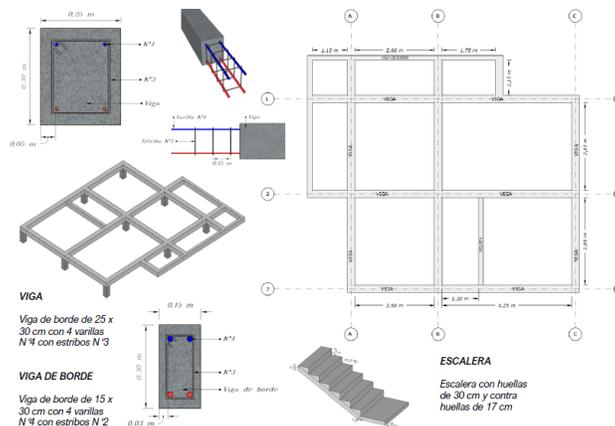
**Imagen 5. Planta de Cimentación**



Fuente: Concertación Consulta Previa

- **Vigas de entepiso y escaleras:** viga de borde de 25x30 cm con 4 varillas N°4 con estribos figurados con varilla N°3; Viga de borde de 15 x 30 cm con 4 varillas N°4 con estribos figurados con varilla N°2 y escaleras con huellas de 30cm y contra huellas de 17cm.

**Imagen 6. Vigas de entepiso y escaleras**

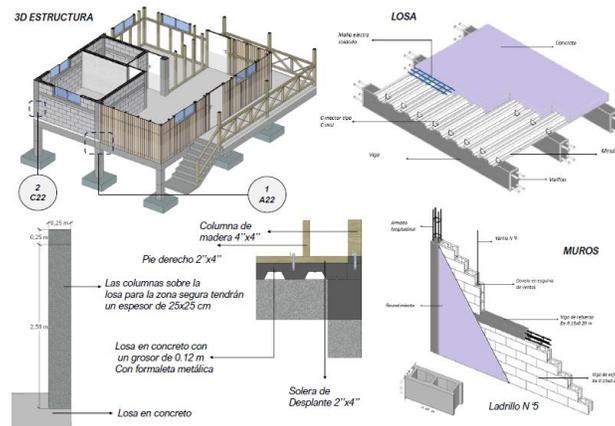


Fuente: Concertación Consulta Previa

- **Estructura Principal:** placa de entepiso con losa de concreto con un grosor de 12cm, reforzada con malla electrosoldada y con formaleta metálica en metaldeck; columnas sobre la losa de concreto para la zona segura tendrán una sección de 25x25cm, muros de la zona segura en mampostería confinada con ladrillo N°5, con viga de refuerzo de sección de 15x20 cm y dovelas en esquina de ventanas con varilla N°4; Columnas de

madera 4x4 in, Pie derecho en madera de 2x4 in y solera de desplante en madera de 2x4 in para el resto de la vivienda.

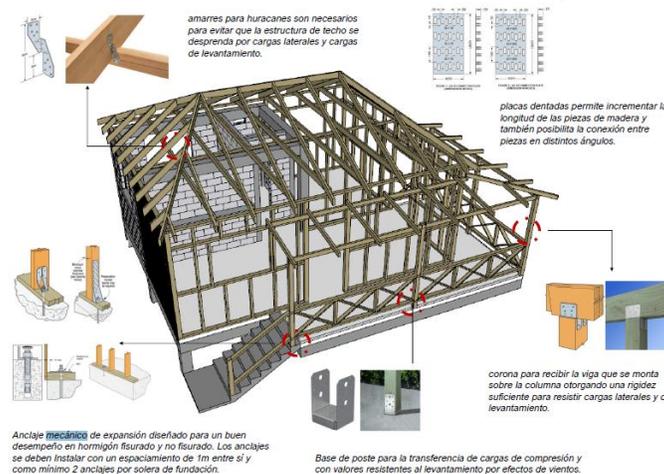
### Imagen 7. Estructura Principal



Fuente: Concertación Consulta Previa

- Estructura cubierta:** anclajes mecánicos de expansión, se instalan como mínimo 2 por solera de fundación, base de poste para la transferencia de cargas de compresión y con valores resistentes al levantamiento por efectos de vientos y corona para recibir la viga que se monta sobre la columna otorgando una rigidez suficiente para resistir cargas laterales y de levantamiento. La estructura con largueros en madera de cubierta con solera de amarre amarres para resistir vientos huracanados, que son necesarios para evitar que la estructura de techo se desprenda por cargas laterales y cargas de levantamiento con placas dentadas que permite incrementar la longitud de las piezas de madera y también posibilita la conexión entre piezas en distintos ángulos.

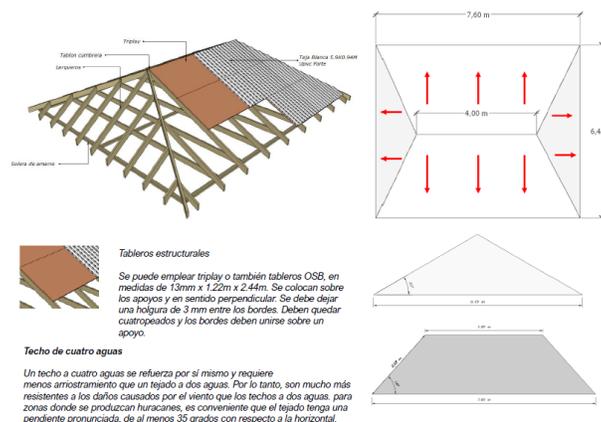
### Imagen 8. Estructura Cubierta



Fuente: Concertación Consulta Previa

- **Cubierta:** techo a cuatro aguas, más resistentes a los daños causados por el viento, el tejado tiene una pendiente pronunciada de al menos 35 grados con respecto a la horizontal. Tableros estructurales en triplay o también tableros OSB, en medidas de 1,22m x 2,44m x 13mm que se colocan sobre los apoyos y en sentido perpendicular.

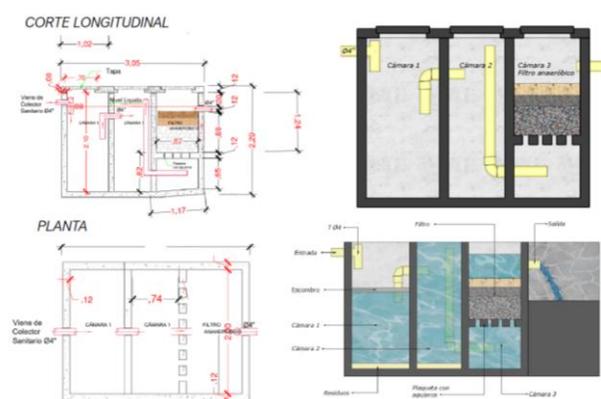
**Imagen 9. Cubierta**



Fuente: Concertación Consulta Previa

- **Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales Domésticas – STARD:** en concreto compuesta por tres cámaras, la última de estas con material filtrante y plaquetas para el tratamiento anaeróbico, también cuenta con cámara de salida y *pozo de absorción también fabricados en concreto.*

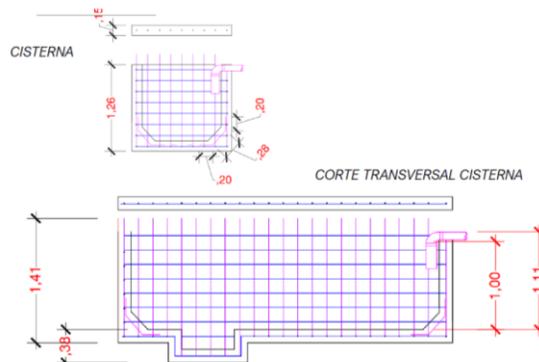
**Imagen 10. STARD**



Fuente: Concertación Consulta Previa

- **Cisterna para el almacenamiento de agua:** fabricada en concreto reforzado con 4.000 litros de capacidad.

**Imagen 11. Cisterna**



Fuente: Concertación Consulta Previa

## 4. Presupuesto

Partiendo de la tipología de vivienda concertada con la comunidad Raizal, con dimensiones y especificaciones técnicas constructivas, se elaboraron las actividades de obra para la construcción de las viviendas y se calcularon las cantidades asociadas a dichas actividades. Para los temas hidrosanitarios y eléctricos, teniendo en cuenta que no se cuenta con diseños, el MVCT optó por realizar los cálculos de lo requerido para una vivienda de interés social rural en compañía de los técnicos especialistas en el tema de la comunidad Raizal para lograr obtener las actividades y cantidades requeridas para suplir estos temas.

Paralelamente se compararon los precios unitarios de materiales relevantes para el proyecto, teniendo en cuenta los costos de los materiales en la isla vs los adquiridos en el resto del país, los cuales arrojaron el siguiente análisis:

**Tabla 4. Comparativo precio de materiales 2024**

ID	Unidad	Valor unitario isla	Valor unitario continente	Diferencia	Porcentaje
<b>Ayudante</b>	Día	\$ 103.545	\$ 66.306	\$ 37.239	36%
<b>Oficial</b>	Día	\$ 205.555	\$ 116.036	\$ 89.520	44%
<b>Cemento</b>	Bulto	\$ 60.000	\$ 32.000	\$ 28.000	47%
<b>Arena</b>	m <sup>3</sup>	\$ 800.000	\$ 83.500	\$ 716.500	90%
<b>Grava</b>	m <sup>3</sup>	\$ 866.667	\$ 95.000	\$ 771.667	89%
<b>Acero</b>	Kg	\$ 37.000	\$ 4.633	\$ 32.367	87%
<b>Bloque N°4</b>	und	\$ 8.500	\$ 1.700	\$ 6.800	80%
<b>Madera de pino canadiense 2x6</b>	ml	\$ 39.698	\$ 20.177	\$ 19.521	49%

Fuente: Elaborado por MVCT

De este análisis, se evidenció que lo establecido en el estudio de mercado realizado en el año de 2022, presentó una variación en el precio por cambios de vigencia fiscal.

Finalmente, se realizaron los análisis de precios unitarios para el presupuesto, teniendo en cuenta los costos de los materiales comprados directamente en la isla y los costos de la mano de obra local. Estos precios incluyen el costo del transporte dentro de la isla.

Finalizada esta actividad, se obtuvo un valor para la vivienda el cual se muestra a continuación:

**Tabla 5. Costo de VIS en el Archipiélago**

Área de la vivienda m <sup>2</sup>	Costo de la vivienda 2024	Valor por m <sup>2</sup> 2024
64	\$ 364.000.000 (280 SMLMV)	\$ 5.687.500

Fuente: Elaborado por MVCT

Con este valor, se compararon los valores del proyecto en fase perfil que tenía en cuenta los resultados del Estudio de Mercado y el estudio de la Universidad Nacional – Sede Caribe denominado Unidad Mínima Habitable Segura, lo cual se evidencia a continuación:

**Tabla 6. Comparativo de valores por m<sup>2</sup>**

Concertación Consulta Previa	Estudio de Mercado	Estudio UNAL
Valor por m <sup>2</sup> – <b>AÑO 2024</b>	Valor por m <sup>2</sup> – <b>AÑO 2023</b>	Valor por m <sup>2</sup> – <b>AÑO 2023</b>
\$ 5.687.500	\$ 5.258.400	\$ 5.097.887

Fuente: Elaborado por MVCT

De lo anterior se concluyó que el valor por metro cuadrado construido presupuestado para el año 2024 en el Archipiélago, es del 9,84% en promedio por encima de los costos por metro cuadrado construido obtenidos para el año 2023 correspondientes al Estudio de Mercado y al estudio de la Universidad Nacional – Sede Caribe, cuyo valor está dentro del margen de los aumentos que se tuvieron en el Índice de Precio al Consumidor (IPC) y el aumento del salario mínimo correspondientes para la vigencia 2024.

## 5. Conclusiones

- Los criterios técnicos y la metodología detallada en el presente informe, conllevó a determinar que en el departamento del archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina el valor máximo de la VISR es de hasta 280 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). Este valor responde a las necesidades reales y especiales de este tipo de vivienda en ese departamento.
- Los acuerdos a los que se llegó con la comunidad raizal en el marco de la consulta previa que se llevó a cabo durante las vigencias 2023 y 2024, bajo la coordinación de la Autoridad Nacional de Consulta Previa (DANCP) del Ministerio del Interior, fueron determinantes para lograr la concertación de la tipología, materialidad y el presupuesto por cada vivienda con la comunidad raizal, y de esa manera cumplir con lo ordenado por la Corte Constitucional en la Orden Séptima de la Sentencia T-033 de 2022.



- Este documento se constituye en el soporte técnico junto con sus anexos, fundamenta el valor máximo de la vivienda de la VISR en el departamento del archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, conforme lo dispone el artículo 293 del PND.

## 6. Anexos

1. Documento denominado "Análisis Estudio de Mercado".
2. Documento denominado "Fase Perfil Providencia".
3. Presupuesto vigencia 2024.
4. Matriz de impacto y medidas de manejo.
5. Estudio de la Universidad Nacional – Sede Caribe.