Vivienda

Documentos

Especializados

Déficit habitacional rural en Colombia: estimación y análisis cuantitativo

Marzo 2026

Abelardo Gabriel de la Espriella Otero
Presidente de la República de Colombia

Jaime Andrés Beltrán Martínez
Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

Reynaldo José D'Silva Uribe
Viceministro de Vivienda

Mónica Paola Saldarriaga Escobar
Viceministra de Agua y Saneamiento Básico

Ana María Vargas Sepúlveda
Secretaria General

Salim Jacob Nader Mohrez
Director de Vivienda Rural

Equipo Técnico

Carlos Mauricio Corredor Montes
María Angela Petit Ariza
Daniel Felipe López Parra

Equipo de Comunicaciones

Olga Lucía Pérez García
Coordinadora Grupo de Comunicaciones Estratégicas

Jeannette Mercedes Torres Flórez
Corrección ortotipográfica

Colaboradores

Elkin Esneider Cortés Niño
Sharom Natalia Cruz Caicedo

TABLA DE CONTENIDO

1. Introducción 4

2. Marco metodológico 6

3. Diagnóstico del déficit habitacional rural (ECV) 9

3.1 Magnitud nacional del déficit habitacional rural 9

3.2 Distribución territorial del déficit absoluto 9

3.3 Distribución territorial del déficit cualitativo y cuantitativo 10

3.4 Intensidad relativa del déficit habitacional 11

3.5 Tipologías territoriales del déficit habitacional 12

3.6 Implicaciones técnicas del diagnóstico 13

4. Análisis de las soluciones de vivienda nueva certificadas y entregadas 13

4.1 Evolución anual de las soluciones certificadas 13

4.2 Tendencia mensual de certificación 14

4.3 Distribución territorial de las viviendas certificadas 15

4.4 Caracterización de los hogares beneficiados 18

5. Relación entre el déficit habitacional y las soluciones ejecutadas 20

5.1 Correspondencia entre la escala del déficit y la escala de la ejecución 20

5.2 Focalización territorial y coherencia analítica 20

5.2.1 Interpretación técnica del IRE 24

5.3 Contribución relativa a la reducción del déficit cuantitativo 25

5.4 Logros cuantificables dentro de un déficit estructural 25

Referencias 28

Déficit habitacional rural en Colombia: estimación y análisis cuantitativo

1. INTRODUCCIÓN

El déficit habitacional rural en Colombia constituye un componente estructural de las brechas territoriales de bienestar y un determinante crítico de las limitaciones de desarrollo asociadas a la infraestructura básica residencial en zonas rurales dispersas. La evidencia más reciente, derivada de la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) 2024 (Departamento Administrativo Nacional de Estadística [DANE], 2025), confirma que la magnitud del fenómeno continúa siendo significativa en términos tanto cuantitativos como cualitativos. El análisis de la ECV muestra que, en los centros poblados y el suelo rural disperso, el país registra aproximadamente 2,44 millones de hogares con algún tipo de déficit habitacional, equivalentes al 61,2% de los hogares rurales. Esta proporción se desagrega en 847 mil hogares en déficit cuantitativo (21,2%) y 1,593 millones en déficit cualitativo (39,9%). La distribución relativa de estos componentes indica que el déficit cualitativo predomina de manera sistemática en la mayoría de los departamentos, lo cual tiene implicaciones directas sobre los requerimientos de intervención, dado que el tipo de necesidad predominante se vincula con fallas en materiales estructurales, saneamiento, condiciones de habitabilidad y deterioro acumulado de la infraestructura existente. En contraste, el déficit cuantitativo se asocia con carencias de vivienda nueva por destrucción, inestabilidad física o ausencia total de estructura habitacional.

El comportamiento departamental evidencia un panorama heterogéneo. En términos absolutos, Antioquia, Córdoba, Cauca y Nariño concentran los mayores volúmenes de hogares en déficit, representando un porcentaje sustantivo del total nacional. Sin embargo, cuando el análisis incorpora la proporción relativa respecto al total de hogares rurales, la criticidad se desplaza hacia departamentos de baja densidad y alta dispersión geográfica, particularmente los ubicados en la Amazonía y la Orinoquía, como Vaupés, Guainía, Amazonas y Caquetá, donde los niveles de déficit superan el 90% de los hogares rurales. Estos resultados reflejan configuraciones territoriales con restricciones persistentes de acceso a servicios, condiciones geográficas que amplifican los costos logísticos y limitaciones históricas en la provisión de infraestructura básica. En los departamentos del Pacífico, especialmente Chocó y partes del litoral vallecaucano y nariñense, se observa una combinación de déficit cualitativo alto y déficit cuantitativo de proporción intermedia, vinculada a factores de vulnerabilidad territorial, dispersión poblacional, conflicto armado y exposición a eventos climáticos y de riesgo.

La caracterización anterior constituye el marco de referencia para evaluar los resultados institucionales del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) en materia de certificación y entrega de soluciones habitacionales rurales asociadas con vivienda nueva durante el periodo 2022–2025. El análisis de la información desagregada de beneficiarios permite identificar la magnitud y

evolución de las soluciones asignadas, así como la distribución territorial y la estructura temporal de los procesos operativos. La serie muestra incrementos sostenidos en la capacidad de certificación: de 336 soluciones en 2022, la cifra aumentó a 1.415 en 2023 y alcanzó 1.756 en 2024. En 2025, con corte al 31 de diciembre, se registraron 2.020 soluciones, cifra que supera el total de 2024. La trayectoria anual denota un proceso de escalamiento operativo consistente, asociado a la ampliación de los esquemas de implementación, la consolidación de los proyectos aprobados en vigencias previas y la ejecución progresiva de los flujos contractuales de vivienda rural.

El análisis mensual permite observar patrones relevantes para la gestión institucional. Durante 2022, la actividad se mantuvo en niveles reducidos y con variabilidad alta, consistente con el periodo de transición administrativa y los tiempos requeridos para la implementación de los instrumentos operativos y la activación de los ciclos de verificación y certificación. A partir de 2023, la tendencia mensual se estabiliza, con valores que oscilan en su mayoría entre 100 y 150 soluciones y picos intermitentes asociados a cierres de trimestre y ajustes de cronogramas de obra. En 2024 se identifican máximos significativos, como los registrados en junio (297) y noviembre (270), que superan ampliamente los valores estándar mensuales, lo cual evidencia ciclos de aceleración operativa vinculados al avance físico de proyectos de alta densidad y a programaciones acumuladas de certificación. Para 2025, la tendencia se mantiene dentro de un rango intermedio, con valores recurrentes entre 140 y 200 soluciones mensuales, lo que indica continuidad operativa y mantenimiento de ritmos de ejecución consistentes.

A nivel territorial, la distribución de las soluciones certificadas entre 2022 y 2025 revela una concentración en departamentos con altos niveles de déficit absoluto y con presencia significativa de proyectos asociados a vigencias multianuales. El departamento de Arauca constituye el mayor receptor con 726 soluciones certificadas, seguido de Cauca (661), Antioquia (445), Bolívar (296), Córdoba (276), Sucre (256) y Nariño (247). Este patrón coincide parcialmente con la distribución del déficit cuantitativo y cualitativo, particularmente en departamentos donde la demanda acumulada de reemplazo y mejoramiento de vivienda ha sido históricamente elevada. La presencia de Arauca entre los departamentos con mayor volumen certificado resulta consistente con las dinámicas asociadas a afectaciones derivadas de condiciones de orden público, afectaciones al parque habitacional y la priorización de hogares víctimas, que presentan proporciones relevantes dentro de las soluciones asignadas.

Adicionalmente, es relevante destacar que departamentos con déficit alto, pero poblaciones rurales pequeñas, como Vaupés y Guainía, muestran volúmenes inferiores en términos absolutos, lo cual no implica ausencia de necesidad sino una escala poblacional menor. La lectura de estos resultados exige distinguir entre magnitud absoluta del déficit y peso relativo sobre el universo de hogares rurales. En el mismo sentido, la presencia de rezagos como el del Tolima, con 54 soluciones certificadas, sugiere que la capacidad operativa no necesariamente se distribuye en función directa del déficit sino en

articulación con la disponibilidad de proyectos, su estado contractual y los tiempos de ejecución permitidos por condiciones geográficas, logísticas y de infraestructura vial y social.

La integración entre las cifras de déficit habitacional rural derivadas de la ECV y los registros administrativos del Ministerio permite establecer una línea base precisa para la evaluación de impacto y la proyección de requerimientos futuros. El déficit cuantitativo de 847 mil hogares establece el universo potencial para intervenciones de construcción de vivienda nueva, mientras que el déficit cualitativo de 1,59 millones de hogares define el alcance de la demanda para programas de mejoramiento y saneamiento básico. Los resultados operativos entre 2022 y 2025, aun con los incrementos observados, representan una fracción acotada del universo total, lo cual es consistente con la naturaleza multianual de los proyectos de vivienda rural y la alta complejidad de la ejecución en territorios rurales dispersos.

La caracterización conjunta evidencia la necesidad de integrar procesos de focalización territorial, priorización por niveles de déficit relativo y absoluto, y escalamiento operativo progresivo. Además, permite identificar brechas entre departamentos con demanda crítica y aquellos con mayor volumen ejecutado, lo que constituye un insumo central para procesos de planeación sectorial, proyección presupuestal y diseño de modelos de intervención escalonada. La convergencia entre la información estadística de la ECV y los registros administrativos permite avanzar hacia modelos de seguimiento más robustos, articulados con sistemas de información georreferenciada, análisis multitemporal y mecanismos predictivos que mejoren la secuencia de intervención, optimicen la asignación de recursos y alineen la oferta institucional con la demanda real de infraestructura habitacional rural.

2. MARCO METODOLÓGICO

El marco metodológico del presente informe integra dos sistemas independientes de información:

- La Encuesta de Calidad de Vida (ECV) 2024, utilizada para estimar el déficit habitacional rural en términos cuantitativos y cualitativos; y
- El registro administrativo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) que consolida las viviendas nuevas rurales certificadas y entregadas entre 2022 y 2025 (diciembre).

La combinación de estas dos fuentes permite establecer una relación formal entre magnitud del déficit y capacidad operativa, asegurando coherencia entre el diagnóstico estructural y los resultados de ejecución.

Metodológicamente, el análisis del déficit habitacional rural se desarrolla a partir de los indicadores construidos por el DANE bajo su diseño estadístico probabilístico y estratificado, que garantiza representatividad para centros poblados y rural disperso. El tratamiento de los datos parte de los valores expresados en miles de hogares y los porcentajes asociados a cada tipo de déficit. La delimitación incluye únicamente hogares rurales bajo la clasificación oficial del DANE, excluyendo

zonas urbanas, con el fin de mantener consistencia con el universo objetivo del Programa de Vivienda Rural. La estimación del déficit total se asume como la suma estructural de los componentes cuantitativo y cualitativo, sin ajustes adicionales, debido a que la ECV presenta ambos indicadores como mutuamente excluyentes y exhaustivos según la metodología oficial.

La identificación de patrones territoriales se realiza mediante la agregación departamental del déficit absoluto y relativo. Para ello se utiliza una clasificación dual:

- La magnitud absoluta del déficit, entendida como el número total de hogares en condición de déficit en cada departamento, y
- La intensidad relativa, representada por el porcentaje de hogares en déficit respecto al total de hogares rurales departamentales. Esta diferenciación metodológica permite distinguir entre departamentos con alta concentración de población rural afectada y departamentos con alta proporción relativa, aun cuando su población total sea menor. La metodología incorpora tanto el ordenamiento por magnitud como la priorización por intensidad, sin aplicar ponderaciones exógenas, con el fin de evitar distorsiones en la interpretación territorial.

En paralelo, el análisis de las viviendas certificadas y entregadas se basa en la base de datos administrativa suministrada por el MVCT. Cada registro es tratado como una unidad de intervención, correspondiente a una solución habitacional certificada. La estructura de la base incluye variables de sexo del titular, nombre del proyecto, valor del subsidio asignado, fecha de reporte, departamento, condición de víctima y código DANE del municipio. La variable “Fecha Reporte” se transforma a un formato de fecha estándar (ISO 8601) para permitir la segmentación temporal por año y por periodo mensual. La clasificación temporal considera la fecha de certificación como el punto de imputación para la ejecución, sin realizar ajustes poscertificación debido a la naturaleza del proceso operativo y la disponibilidad de la información.

La depuración de los datos administrativos incluye la normalización de nombres de departamentos mediante procedimientos de estandarización en mayúsculas, eliminación de espacios y homologación de variantes tipográficas. Se aplica verificación cruzada para corregir duplicaciones como “CAQUETA” y “CAQUETÁ”. No se realizan imputaciones ni rellenos de información faltante, dado que la integridad de los datos debe preservarse en su estado original para mantener su trazabilidad operativa. Los registros con fechas no válidas o campos discordantes son procesados mediante transformación controlada, descartando únicamente valores imposibles o mal formados, sin eliminar observaciones completas salvo que la inconsistencia impida su utilización analítica.

El análisis temporal de la ejecución se estructura a partir de dos desagregaciones: anual y mensual. La serie anual permite identificar el comportamiento agregado del programa, mientras que la serie mensual permite detectar ciclos operativos, patrones estacionales, acumulaciones por cierre de vigencia y variaciones asociadas a la dinámica de obra y a los procesos de verificación. Ambas series

se construyen exclusivamente con base en la fecha de certificación registrada, dado que constituye el evento administrativo que marca el cierre del ciclo operativo para cada unidad.

Para la articulación metodológica entre el déficit y las soluciones ejecutadas, se procede mediante la relación entre el número de soluciones certificadas en el periodo 2022–2025 (diciembre) y el déficit cuantitativo departamental estimado por la ECV 2024. Este procedimiento no implica la imputación directa de soluciones a hogares específicos de la ECV, sino una comparación de agregados poblacionales y administrativos con el fin de identificar coberturas relativas y brechas persistentes. Se calcula el porcentaje de déficit cuantitativo cubierto por las soluciones certificadas, sin incluir el déficit cualitativo, debido a que todas las soluciones registradas en la base administrativa corresponden a vivienda nueva y, por tanto, se asocian al componente cuantitativo. En consecuencia, el análisis de cobertura se limita estrictamente al componente cuantitativo.

Adicionalmente, el marco metodológico incorpora una dimensión de caracterización de beneficiarios que se deriva de variables disponibles en la base administrativa. La condición de víctima se analiza como un atributo binario asociado a la política de enfoque diferencial; sin embargo, el análisis se limita a su distribución porcentual debido a la ausencia de variables que permitan caracterizar con mayor profundidad las condiciones de vulnerabilidad, ciclo de desplazamiento o tipo específico de victimización. La variable de sexo del titular se examina bajo criterios de distribución y no se aplican inferencias adicionales dado que la base no incluye información sobre composición familiar, estructura del hogar o número de dependientes.

A nivel territorial, el análisis de las soluciones ejecutadas se organiza por departamento, sin realizar ajuste por población rural departamental debido a que el objetivo es medir volumen ejecutado y no intensidad relativa. La comparación entre déficit y ejecución se hace mediante dos enfoques paralelos:

- Magnitud absoluta del déficit vs. número absoluto de soluciones, y
- Intensidad del déficit vs. participación relativa de cada departamento en la ejecución. Este procedimiento permite evaluar coherencia territorial entre necesidad y oferta, sin aplicar ponderadores que puedan inducir asociaciones metodológicamente espurias.

La presentación de los resultados se apoya en representaciones gráficas construidas mediante técnicas estándar de visualización: barras horizontales para comparaciones entre departamentos, barras verticales para series anuales y líneas temporales para tendencias mensuales. No se utilizan transformaciones logarítmicas ni escalas no lineales debido a que las magnitudes analizadas no presentan distribución altamente sesgada ni efectos que justifiquen ajustes de escala.

Finalmente, el marco metodológico establece que la interpretación de los resultados debe realizarse bajo criterios de consistencia estadística, evitando extrapolaciones más allá del alcance de los datos. El déficit habitacional derivado de la ECV corresponde a estimaciones poblacionales y, por tanto, no

es directamente comparable a unidades individuales de solución. La base administrativa representa hechos administrativos concluidos, no condiciones estructurales. El análisis conjunto se orienta a determinar alineación, rezagos y coherencia programática, sin inferir causalidad directa entre los dos conjuntos de datos.

3. DIAGNÓSTICO DEL DÉFICIT HABITACIONAL RURAL (ECV)

El diagnóstico del déficit habitacional rural se construye a partir de la información reportada por la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) 2024, cuyos resultados publicó el DANE en abril de 2025 y cuyo marco estadístico permite la estimación de condiciones de habitabilidad para los hogares ubicados en centros poblados y en el suelo rural disperso. El análisis se orienta a caracterizar la magnitud nacional del déficit, su composición interna, las diferencias territoriales y las implicaciones estructurales para la política de vivienda rural. Los valores reportados por la ECV se expresan en miles de hogares y en porcentajes respecto al universo rural departamental, lo que facilita la comparación interterritorial mediante medidas absolutas y relativas.

3.1 Magnitud nacional del déficit habitacional rural

El país registra un déficit habitacional rural total de 2,44 millones de hogares, equivalente al 61,2% de los hogares rurales. Esta proporción refleja que el déficit constituye un fenómeno estructural y no un comportamiento puntual o de carácter coyuntural. El déficit total está compuesto por un déficit cuantitativo de 847 mil hogares (21,2%) y un déficit cualitativo de 1,59 millones de hogares (39,9%), diferenciación relevante para definir el tipo de intervención requerida. La predominancia del déficit cualitativo indica que la mayor parte de la problemática está asociada al deterioro, precariedad estructural, insuficiencia de materiales, saneamiento deficiente y condiciones inadecuadas de habitabilidad, más que a la ausencia total de vivienda.

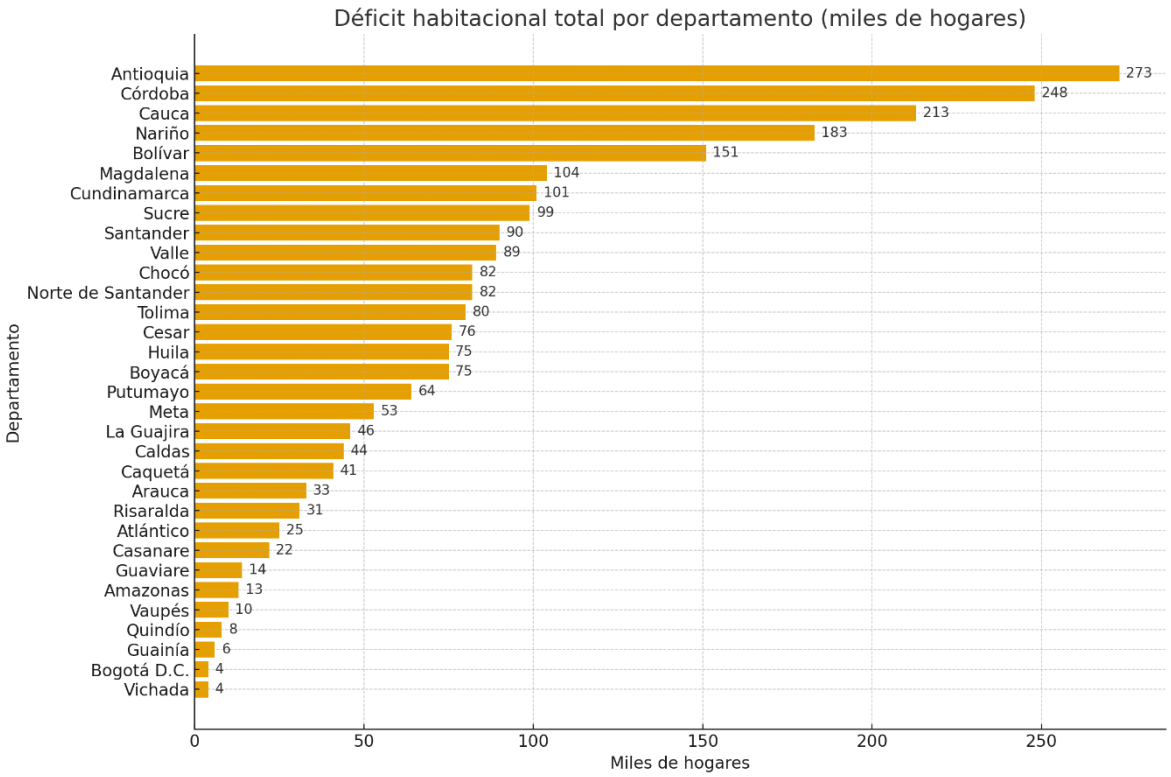
El comportamiento porcentual nacional muestra que, independientemente de la magnitud poblacional de cada territorio, el déficit se manifiesta como un componente persistente que afecta a la mayoría de los hogares rurales. La comparación de ambos componentes evidencia que el déficit cualitativo casi duplica al cuantitativo, lo que implica requerimientos de intervención diferenciada, con proporciones superiores de mejoramientos y menor participación relativa de vivienda nueva.

3.2 Distribución territorial del déficit absoluto

La distribución del déficit total presenta una variabilidad considerable entre departamentos, determinada principalmente por el tamaño poblacional rural, la estructura del territorio, la disponibilidad histórica de infraestructura y las restricciones geográficas. Los departamentos con mayor volumen de hogares afectados son Antioquia, Córdoba, Cauca y Nariño, que concentran conjuntamente un porcentaje significativo del déficit total nacional. Estos departamentos exhiben

altos niveles de población rural, combinados con rezagos en infraestructura de vivienda y presencia de zonas dispersas con acceso limitado a servicios.

Figura 1. Déficit habitacional total por departamento (miles de hogares)



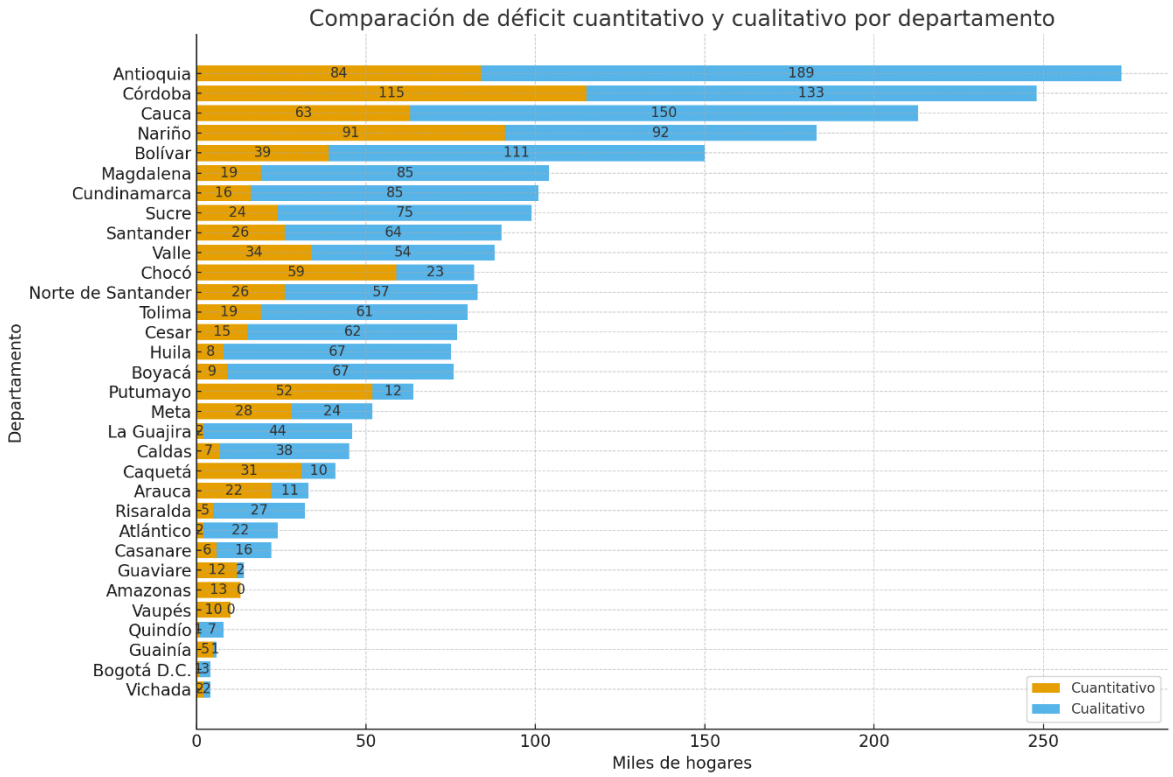
Fuente de Información: Elaboración propia con datos de la Encuesta de Calidad de Vida (2024)

Este gráfico permite observar la jerarquía departamental en términos absolutos, identificando de manera inmediata las unidades territoriales con mayor demanda estructural de intervención. Su interpretación debe realizarse considerando que magnitudes altas no necesariamente implican mayor criticidad relativa, sino mayor número de hogares afectados debido al tamaño poblacional rural de cada departamento.

3.3 Distribución territorial del déficit cualitativo y cuantitativo

La separación de ambos tipos de déficit permite identificar patrones diferentes en la estructura territorial. El déficit cualitativo domina en la mayoría de los departamentos, especialmente en territorios con condiciones de acceso restringido, presencia de viviendas construidas con materiales tradicionales, dispersión elevada y ausencia de redes formales de saneamiento. Los departamentos de la Amazonía y el Pacífico exhiben una combinación de altos niveles de déficit cualitativo y proporciones también significativas de déficit total.

Figura 2. Distribución territorial del déficit cualitativo y cuantitativo



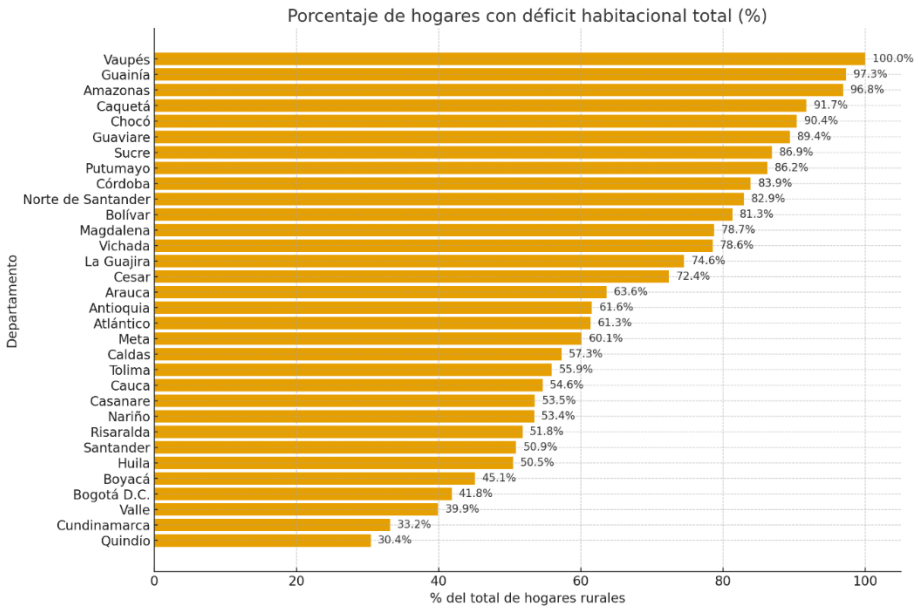
Fuente de Información: Elaboración propia con datos de la Encuesta de Calidad de Vida (2024)

El gráfico permite visualizar la proporción interna del déficit para cada departamento, evidenciando territorios donde la necesidad predominante se orienta a mejoramientos (cualitativo) y otros en los que la ausencia de unidades habitacionales adecuadas o completas (cuantitativo) demanda intervenciones de vivienda nueva. Este contraste metodológico es fundamental para identificar la alineación entre necesidades estructurales y el tipo de oferta programática que debe priorizarse.

3.4 Intensidad relativa del déficit habitacional

La medición porcentual del déficit respecto al total de hogares rurales de cada departamento proporciona una lectura distinta y complementaria. Mientras la magnitud absoluta depende del tamaño poblacional, la intensidad relativa permite identificar territorios en los que el déficit se presenta de forma generalizada. En departamentos como Vaupés, Guainía, Amazonas, Caquetá y Chocó, los niveles de déficit superan el 85%, llegando incluso al 100% en algunos casos. Esto indica que la problemática no se distribuye de manera homogénea en términos relativos, sino que ciertos territorios presentan condiciones estructurales que imposibilitan niveles adecuados de habitabilidad para la mayor parte de su población rural.

Figura 3. Porcentaje de hogares con déficit habitacional por departamento



Fuente de Información: Elaboración propia con datos de la Encuesta de Calidad de Vida (2024)

Este gráfico proporciona una jerarquía distinta a la anterior, destacando territorios con menor población rural, pero con condiciones de habitabilidad altamente críticas. Desde el punto de vista metodológico, este indicador es central para la focalización territorial, dado que expresa la presión estructural del déficit en proporción a la población rural existente.

3.5 Tipologías territoriales del déficit habitacional

A partir de la relación entre magnitud absoluta e intensidad relativa, se pueden distinguir tres tipologías:

- Departamentos con déficit absoluto alto y déficit relativo medio: Antioquia, Córdoba, Cauca y Nariño. Estos territorios presentan un gran número de hogares afectados, pero no necesariamente los porcentajes más altos, lo cual indica estructuras poblacionales amplias y dispersas, con rezagos históricos acumulados.
- Departamentos con déficit relativo alto y magnitud media o baja: Vaupés, Guainía, Amazonas, Caquetá y Chocó. En estos casos, la mayor parte de los hogares rurales se encuentra en déficit, independientemente de la escala poblacional departamental.
- Departamentos con déficit mixto: territorios donde ambos indicadores presentan valores intermedios, típicamente con heterogeneidad geográfica y diversidad de condiciones de habitabilidad.

Estas tipologías permiten construir una interpretación diferenciada para priorización técnica, dado que los modelos de intervención no pueden ser homogéneos frente a la heterogeneidad espacial del déficit.

3.6 Implicaciones técnicas del diagnóstico

El análisis conjunto de magnitud, composición e intensidad del déficit rural muestra que la problemática exhibe una estructura persistente en el territorio nacional y requiere intervenciones diferenciadas. La predominancia del déficit cualitativo implica que los programas de mejoramiento deben constituir una proporción significativa de la oferta institucional, mientras que el déficit cuantitativo sugiere la necesidad de estrategias de reposición y construcción de vivienda nueva en territorios donde la infraestructura existente no puede ser mejorada o se encuentra en condiciones de insalubridad o riesgo.

Asimismo, la distribución territorial indica la necesidad de modelos operativos diferenciados para zonas de difícil acceso, territorios con altas tasas de dispersión, conflicto armado y regiones con baja conectividad vial y de servicios básicos. Las diferencias entre territorios con déficit absoluto elevado y territorios con déficit relativo extremo requieren mecanismos de focalización complementarios que integren criterios demográficos, geográficos, logísticos y socioeconómicos.

4. ANÁLISIS DE LAS SOLUCIONES DE VIVIENDA NUEVA CERTIFICADAS Y ENTREGADAS

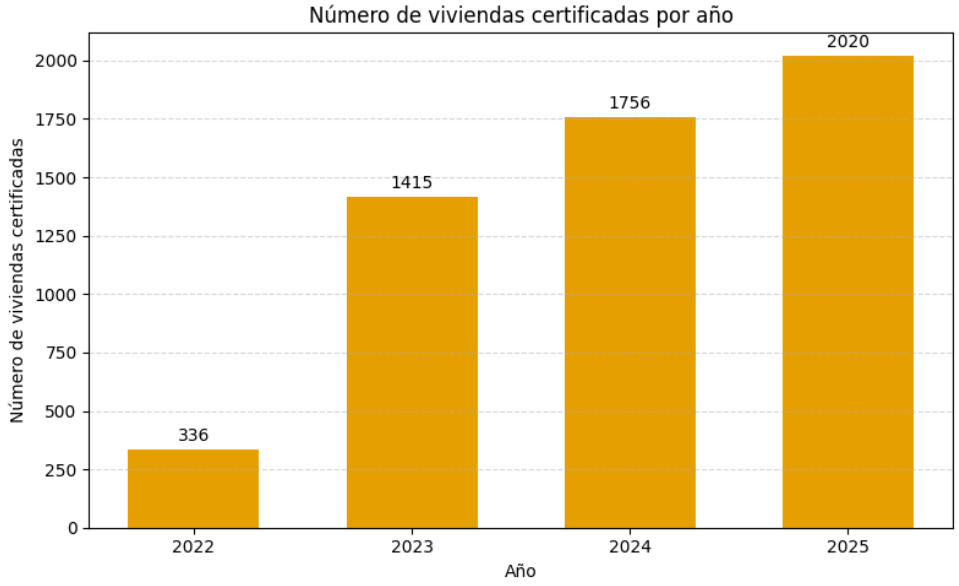
El análisis de las soluciones de vivienda certificadas y entregadas entre marzo de 2022 y diciembre de 2025 se desarrolló a partir de los registros administrativos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los cuales consolidan información individual por hogar beneficiario. Cada registro corresponde a una unidad certificada, lo que garantiza que las cifras reflejen intervenciones efectivamente culminadas en el ciclo operativo de vivienda rural.

El tratamiento metodológico aplicado al conjunto de datos permitió examinar la evolución temporal de la certificación, la estructura territorial de la ejecución y las características básicas de la población beneficiaria. Este capítulo presenta los resultados agregados derivados de esta base administrativa, constituyendo el insumo central para evaluar la capacidad de respuesta del Ministerio frente al diagnóstico del déficit habitacional rural.

4.1 Evolución anual de las soluciones certificadas

La evolución anual de las viviendas certificadas evidencia un incremento progresivo en la escala operativa del programa de vivienda rural. Entre 2022 y 2025 (diciembre) se observa un crecimiento sostenido del número de soluciones certificadas, pasando de niveles iniciales bajos en 2022 a volúmenes significativamente superiores en las vigencias posteriores. Esta trayectoria sugiere una consolidación gradual de las capacidades institucionales y una expansión de los proyectos ejecutados en territorios rurales.

Figura 4. Número de viviendas nuevas certificadas por año (marzo de 2022 a diciembre de 2025)



Fuente de Información: Elaboración propia con datos del registro administrativo del MVCT que consolida las viviendas nuevas rurales certificadas y entregadas entre 2022 y 2025 de la Subdirección de Subsidio y Ejecución de Vivienda Rural.

Fecha de Corte: 31 de diciembre de 2025.

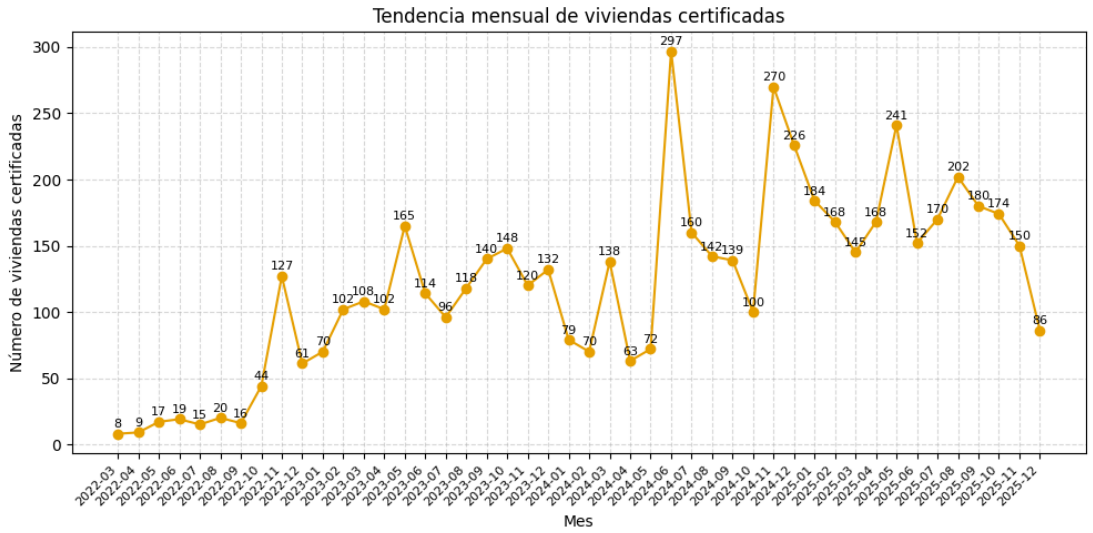
El comportamiento interanual confirma tres elementos metodológicamente relevantes:

- La estabilización de un régimen operativo continuo a partir de 2023,
- La existencia de un patrón ascendente en el volumen anual certificado, y
- El mantenimiento de niveles altos de certificación en el año 2025.

4.2 Tendencia mensual de certificación

El análisis mensual de la certificación permite identificar ciclos operativos, periodos de aceleración y fases de baja actividad. La tendencia mensual evidencia incrementos específicos hacia los cierres de trimestre y acumulaciones en determinados momentos del año, consistentes con las dinámicas de obra, la disponibilidad logística y la secuencia de verificaciones técnicas y jurídicas que permiten la certificación de cada solución.

Figura 5. Tendencia mensual de viviendas certificadas (marzo de 2022 a diciembre de 2025)



Fuente de Información: Elaboración propia con datos del registro administrativo del MVCT que consolida las viviendas nuevas rurales certificadas y entregadas entre 2022 y 2025 de la Subdirección de Subsidio y Ejecución de Vivienda Rural.

Fecha de Corte: 31 de diciembre de 2025.

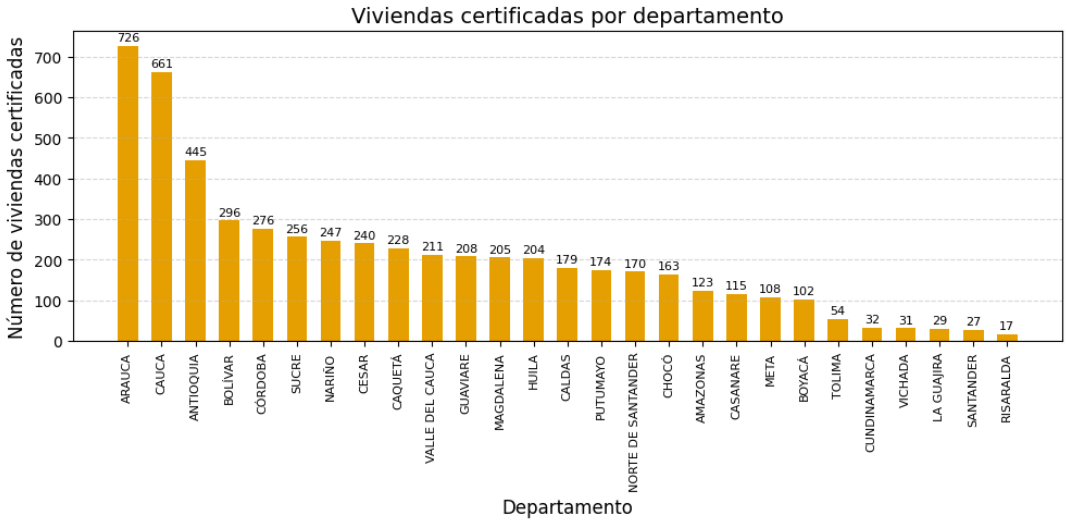
La serie mensual muestra estabilidad operativa desde 2023, con valores recurrentes en rangos específicos y picos que coinciden con finalizaciones de proyectos o consolidación de ciclos de certificación. Las variaciones observadas permiten anticipar comportamientos recurrentes del programa, identificando meses en los que se presentan acumulaciones derivadas de cierres administrativos y momentos en los que el ritmo operativo se encuentra condicionado por factores externos o logísticos.

Este análisis constituye un insumo para proyectar flujos futuros de certificación y para determinar la capacidad promedio mensual de ejecución, relevante para la planeación presupuestal y operativa del programa de vivienda rural.

4.3 Distribución territorial de las viviendas certificadas

El análisis territorial entre 2022 y 2025 indica una concentración significativa de soluciones en algunos departamentos, reflejando tanto la presencia histórica de proyectos de gran escala como la focalización prioritaria en territorios con alta ruralidad o condiciones de vulnerabilidad específicas. Los departamentos con mayor volumen certificado se ubican en regiones con rezagos estructurales en infraestructura habitacional y presencia de hogares ubicados en zonas dispersas con dificultades de acceso.

Figura 6. Número de viviendas certificadas por departamento (marzo de 2022 a diciembre de 2025)



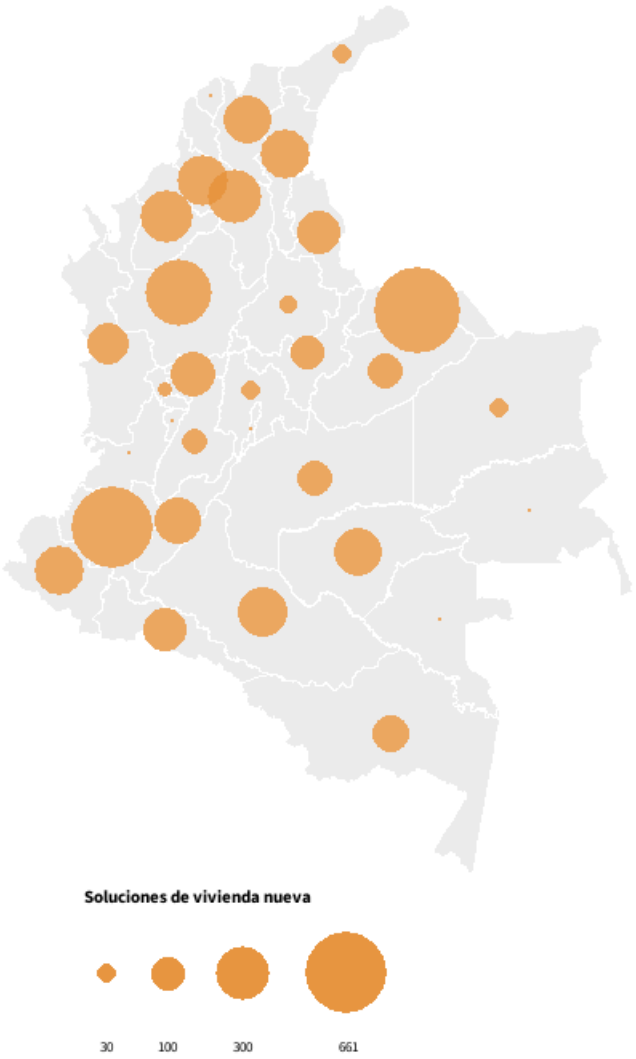
Fuente de Información: Elaboración propia con datos del registro administrativo del MVCT que consolida las viviendas nuevas rurales certificadas y entregadas entre 2022 y 2025 de la Subdirección de Subsidio y Ejecución de Vivienda Rural.

Fecha de Corte: 31 de diciembre de 2025.

El comportamiento territorial evidencia que los departamentos de mayor ejecución no necesariamente coinciden con aquellos con mayor intensidad relativa del déficit, lo que sugiere la coexistencia de tres patrones:

- Territorios con alta disponibilidad de proyectos viabilizados que permiten avances volumétricos significativos;
- Territorios donde las restricciones geográficas, climáticas o logísticas limitan la velocidad de ejecución; y
- Territorios donde la escala poblacional rural condiciona el volumen absoluto de soluciones certificadas.

Figura 7. Distribución geográfica de las viviendas certificadas (marzo de 2022 a diciembre de 2025)



Fuente de Información: Elaboración propia con datos del registro administrativo del MVCT que consolida las viviendas nuevas rurales certificadas y entregadas entre 2022 y 2025 de la Subdirección de Subsidio y Ejecución de Vivienda Rural.

La lectura analítica de estos gráficos debe considerar que la base administrativa refleja ejecución efectiva, no demanda potencial. En este sentido, la distribución territorial presentada constituye un insumo para el análisis comparativo posterior entre déficit y soluciones ejecutadas, abordado en el siguiente capítulo.

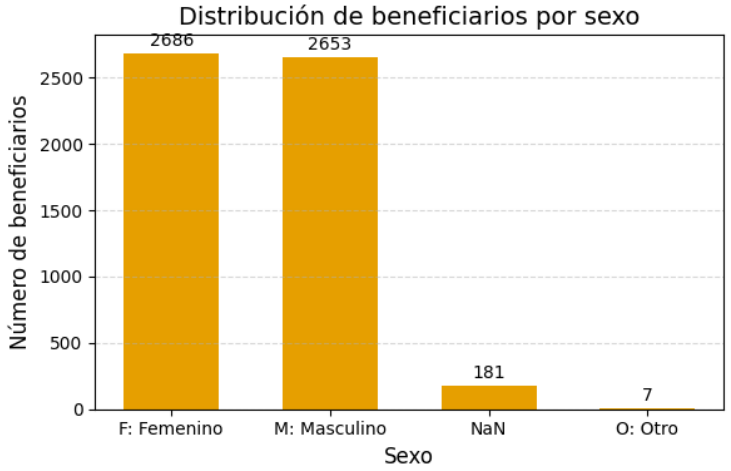
4.4 Caracterización de los hogares beneficiados

La caracterización de los hogares beneficiarios se fundamenta en las variables disponibles en la base administrativa del Ministerio, las cuales permiten identificar patrones básicos de distribución demográfica y condiciones diferenciales de la población atendida. Todas las intervenciones certificadas entre 2022 y 2025 corresponden estrictamente a soluciones de vivienda nueva, lo que implica que la totalidad de los registros analizados están asociados al componente del déficit habitacional cuantitativo. Esta condición introduce un elemento crítico en la interpretación, dado que la oferta ejecutada no se orienta a mejoramientos estructurales, sino a la sustitución o provisión de unidades habitacionales completas para hogares sin vivienda adecuada o sin vivienda en absoluto.

En relación con la variable de sexo del titular, la distribución observada evidencia una estructura cercana a la paridad, con una proporción ligeramente mayor de titulares mujeres: 2.686 (48,6 %), frente a 2.653 hombres (48,0 %); 181 registros (3,3 %) no tienen información y 7 corresponden a la categoría «otro» (ver Figura 8). Este comportamiento se alinea con los registros recientes de programas de vivienda rural, en los cuales la titularidad femenina ha incrementado por efectos asociados a la formalización del hogar, la priorización de núcleos con jefatura femenina y la dinámica de postulación reportada en los sistemas. La participación femenina constituye un componente significativo del total de soluciones certificadas, reflejando la presencia sostenida de hogares en los que la mujer actúa como titular principal en los procesos de asignación de vivienda nueva.

Respecto a la variable de condición de víctima, 3.233 registros (58,5 %) corresponden a hogares clasificados como víctimas del conflicto armado, frente a 1.971 (35,7 %) que no tienen esa condición y 323 (5,8 %) sin información (ver Figura 9). La presencia significativa de esta población dentro del total ejecutado sugiere una alineación entre los objetivos de la política de vivienda rural y los marcos de reparación, estabilización y restitución contemplados en el Sistema Nacional de Atención y Reparación Integral a las Víctimas (SNARIV). Dado que todas las soluciones corresponden a vivienda nueva, el impacto sobre esta población adquiere una relevancia adicional, en tanto la provisión de una unidad habitacional adecuada constituye un elemento central del proceso de restablecimiento socioeconómico.

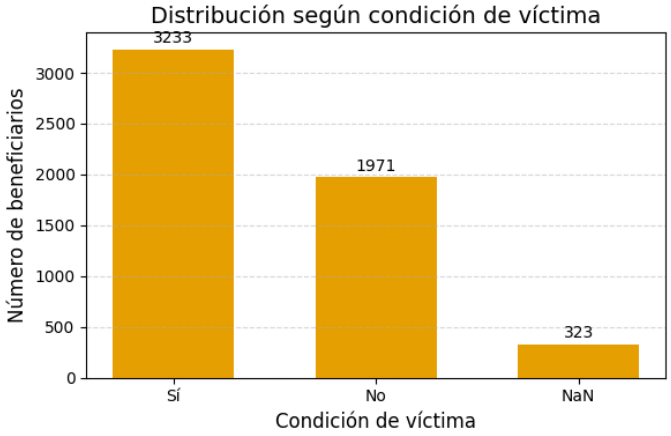
Figura 8. Número de viviendas certificadas por sexo (marzo de 2022 a diciembre de 2025)[1]



Fuente de Información: Elaboración propia con datos del registro administrativo del MVCT que consolida las viviendas nuevas rurales certificadas y entregadas entre 2022 y 2025 de la Subdirección de Subsidio y Ejecución de Vivienda Rural.

Fecha de Corte: 31 de diciembre de 2025.

Figura 9. Número de viviendas certificadas por población víctima (marzo de 2022 a diciembre de 2025)



Fuente de Información: Elaboración propia con datos del registro administrativo del MVCT que consolida las viviendas nuevas rurales certificadas y entregadas entre 2022 y 2025 de la Subdirección de Subsidio y Ejecución de Vivienda Rural.

Fecha de Corte: 31 de diciembre de 2025.

[1] Los hogares clasificados en la categoría «Sin información» (NaN) pertenecen a Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR) cuya ubicación no pudo identificarse.

5. RELACIÓN ENTRE EL DÉFICIT HABITACIONAL Y LAS SOLUCIONES EJECUTADAS

La relación entre el déficit habitacional rural estimado por la ECV 2024 y las soluciones de vivienda nueva certificadas entre 2022 y 2025 debe analizarse bajo criterios estrictamente metodológicos, que permitan evitar interpretaciones no consistentes con la escala real del problema y, al mismo tiempo, evaluar la alineación entre la magnitud del déficit y la capacidad operativa efectivamente desplegada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Dado que el déficit habitacional rural total asciende a 2,44 millones de hogares, y que el componente cuantitativo representa 847 mil hogares, es evidente que la escala de las intervenciones posibles con los recursos disponibles no puede generar una reducción observable en el indicador nacional. Por lo tanto, el análisis no se orienta a medir variaciones del déficit agregado (lo cual no es metodológicamente viable en esta escala temporal) sino a evaluar el grado de coherencia, focalización y pertinencia de la ejecución frente al diagnóstico estructural.

5.1 Correspondencia entre la escala del déficit y la escala de la ejecución

Las 5.527 soluciones de vivienda nueva certificadas entre 2022 y 2025 representan un volumen operativo significativo dentro de los límites presupuestales y logísticos del programa, aun cuando este número constituya una fracción marginal frente al total del déficit cuantitativo nacional. La escala del déficit (847 mil viviendas nuevas requeridas) y la escala de la ejecución (cerca de 5.500 soluciones en cuatro años, equivalentes al 0,65% del déficit cuantitativo) pertenecen a órdenes de magnitud distintos. Por lo tanto, la relación debe interpretarse en términos de capacidad de ejecución relativa, no de impacto macroestructural sobre el déficit nacional.

La ejecución observada es consistente con programas de inversión de carácter multianual, con restricciones de acceso en zonas rurales dispersas, limitaciones presupuestales, cuellos de botella logísticos y dependencia directa del avance físico de proyectos. Bajo estas condiciones, el volumen certificado representa un desempeño operativo que, si bien no modifica el indicador nacional de déficit, sí permite reducir déficit específico a nivel *"microterritorial"* (proyecto, municipio o comunidad) y avanzar en la atención de hogares en situación crítica.

5.2 Focalización territorial y coherencia analítica

La comparación entre los departamentos con mayor déficit absoluto (Antioquia, Córdoba, Cauca, Nariño) y los departamentos con mayor volumen de soluciones certificadas (Arauca, Cauca, Antioquia, Bolívar) evidencia un nivel relevante de coherencia territorial. Si bien no existe correspondencia perfecta entre déficit y ejecución (lo cual sería metodológicamente inviable dada la estructura presupuestal, la cartera de proyectos disponible y la magnitud estructural del déficit), sí se observa un patrón operativo en el cual los territorios con altas necesidades habitacionales también presentan niveles significativos de intervención. Este comportamiento indica que la asignación territorial del

programa no es aleatoria y refleja un nivel de alineación entre la demanda estructural y la oferta disponible.

No obstante, la sola comparación de números absolutos de déficit frente a números absolutos de soluciones puede conducir a interpretaciones incompletas debido a la diferencia de escalas. Mientras el déficit departamental se encuentra en el orden de cientos de miles de hogares, las soluciones certificadas por el programa se cuentan en el orden de cientos o miles. Para reducir esta asimetría metodológica y permitir una comparación proporcional que capture la relación entre déficit y ejecución dentro de cada territorio, se construyó el Índice Relativo de Ejecución (IRE).

El IRE es una medida proporcional que relaciona el número de soluciones de vivienda nueva certificadas en el periodo 2022–2025 con el número total de hogares en déficit cuantitativo en cada departamento. Dado que el déficit habitacional reportado por la ECV está expresado en miles de hogares, el cálculo requiere convertir este valor a número de hogares multiplicándolo por mil. Posteriormente, el IRE se obtiene mediante la fórmula:

$$IRE = \frac{Soluciones\ Certificadas}{Hogares\ en\ Déficit\ Cuantitativo} * 100$$

El resultado expresa el porcentaje del déficit cuantitativo departamental que ha sido cubierto en el periodo analizado. Es decir, el IRE no intenta medir impacto en el déficit nacional, sino capturar la coherencia proporcional entre necesidad y oferta dentro de cada territorio. Los valores obtenidos son inferiores al 3,5% en todos los departamentos, lo cual es esperable considerando la magnitud del déficit y las restricciones operativas y presupuestales del programa. Sin embargo, la utilidad del indicador radica en que permite comparar territorios entre sí y establecer si la ejecución relativa ha sido mayor en algunos departamentos respecto a otros, independientemente de su tamaño poblacional o de la magnitud absoluta del déficit.

El análisis de los valores del IRE evidencia que existen territorios donde la cobertura relativa ha sido más alta, como Arauca (3,30%), Caldas (2,56%), Huila (2,55%), Casanare (1,92%) y Guaviare (1,73%). Estos departamentos presentan déficits absolutos menores en comparación con departamentos como Antioquia o Córdoba, pero registran una ejecución que, en términos proporcionales, cubre una parte relativamente mayor de su déficit cuantitativo.

La combinación de estos resultados permite concluir que, aun cuando la ejecución no modifica el déficit a escala nacional, sí permite identificar diferencias de cobertura relativa entre territorios: departamentos de menor déficit en los que la ejecución ha sido proporcionalmente significativa y departamentos de alto déficit en los que persisten brechas amplias entre necesidad y oferta disponible. En este sentido, el IRE se constituye en un insumo útil para focalizar y ajustar la

programación futura, al evidenciar de forma proporcional dónde la intervención ha sido más consistente con la necesidad estructural y dónde es necesario fortalecer la presencia operativa.

A continuación, se presenta la tabla con los valores del IRE para todos los departamentos y un mapa que muestra la distribución geográfica de este índice:

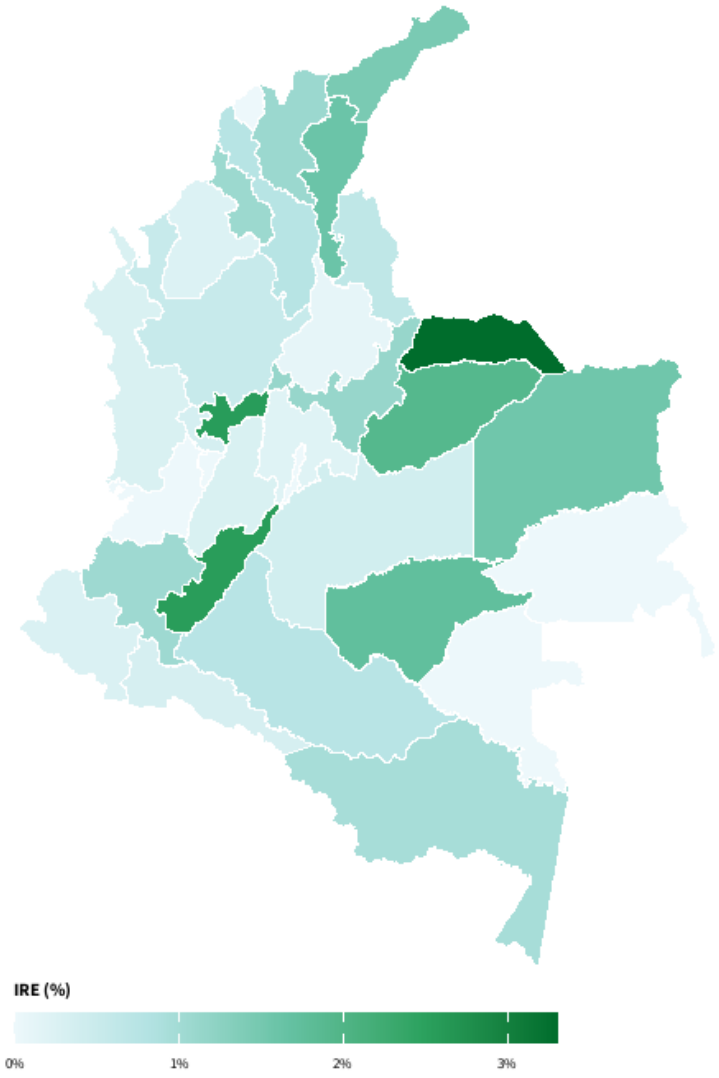
Tabla 1. Índice Relativo de Ejecución (IRE)

Departamento	Déficit cuantitativo (miles de hogares)	Soluciones 2022–2025	IRE (%)
Arauca	22	726	3,30%
Caldas	7	179	2,56%
Huila	8	204	2,55%
Casanare	6	115	1,92%
Guaviare	12	208	1,73%
Cesar	15	240	1,60%
Vichada	2	31	1,55%
La Guajira	2	29	1,45%
Boyacá	9	102	1,13%
Magdalena	19	205	1,08%
Sucre	24	256	1,07%
Cauca	63	661	1,05%
Amazonas	13	123	0,95%
Bolívar	39	296	0,76%
Caquetá	31	228	0,74%
Norte de Santander	26	170	0,65%
Valle del Cauca	34	211	0,62%
Antioquia	84	445	0,53%
Meta	28	108	0,39%
Risaralda	5	17	0,34%
Putumayo	52	174	0,33%
Tolima	19	54	0,28%
Chocó	59	163	0,28%
Nariño	91	247	0,27%
Córdoba	115	276	0,24%
Cundinamarca	16	32	0,20%
Santander	26	27	0,10%
Atlántico	2	0	0,00%
Quindío	1	0	0,00%
Bogotá D.C.	1	0	0,00%

Vaupés	10	0	0,00%
Guainía	5	0	0,00%

Fuente: Dirección de Vivienda Rural, con datos del registro administrativo del MVCT y de la ECV 2024. Nota: el déficit cuantitativo se expresa en miles de hogares redondeados; en departamentos con déficit pequeño (p. ej., Vichada y La Guajira) el redondeo puede alterar sensiblemente el IRE, por lo que sus valores deben leerse con cautela.

Figura 10. Distribución geográfica del IRE (marzo de 2022 a diciembre de 2025)



Fuente de Información: Elaboración propia con datos del registro administrativo del MVCT que consolida las viviendas nuevas rurales certificadas y entregadas entre 2022 y 2025 de la Subdirección de Subsidio y Ejecución de Vivienda Rural.

5.2.1 Interpretación técnica del IRE

El Índice Relativo de Ejecución (IRE) es una medida proporcional que relaciona el número de soluciones de vivienda nueva certificadas en un periodo determinado con el número total de hogares en déficit habitacional cuantitativo de cada departamento. Su valor expresa qué porcentaje del déficit cuantitativo departamental ha sido cubierto mediante la ejecución del programa de vivienda rural.

Su interpretación debe realizarse bajo los siguientes criterios:

- Un valor positivo del IRE indica que las soluciones certificadas representan una fracción del déficit cuantitativo total del departamento.
- El índice no refleja una reducción estadística del déficit reportado por la ECV ni implica cambios en el indicador oficial del DANE.
- El IRE no mide impacto macroestructural, sino la cobertura relativa de la intervención dentro del territorio.
- Valores más altos del IRE señalan que el departamento recibió una mayor intensidad de intervención en relación con la magnitud de su déficit, independientemente del tamaño absoluto de su población rural.
- Valores bajos del IRE indican que, aunque exista un número determinado de soluciones certificadas, la cobertura proporcional frente al déficit departamental es menor, ya sea por la magnitud del déficit, por la disponibilidad de proyectos o por restricciones logísticas y presupuestales.
- A manera de ejemplo, un Índice Relativo de Ejecución (IRE) igual a 3,30% (Caso Departamento de Arauca) indica que las soluciones de vivienda nueva certificadas en el periodo 2022–2025 equivalen al 3,30% del total de hogares en déficit habitacional cuantitativo del departamento. En términos operativos, el departamento presenta aproximadamente 22.000 hogares en déficit cuantitativo. El Ministerio certificó 726 viviendas nuevas en el periodo. Por lo tanto, las soluciones entregadas representan 3,30% del déficit cuantitativo departamental. En ese orden de ideas, por cada 100 hogares que necesitan vivienda nueva en Arauca, el Ministerio certificó 3,30 viviendas nuevas durante 2022–2025.
- Es válido aclarar que, para el ejemplo anterior, un IRE de 3,30% no refleja una reducción del déficit cuantitativo del departamento. En términos técnicos, indica que las soluciones de vivienda nueva certificadas entre 2022 y 2025 equivalen al 3,30% de los hogares en déficit cuantitativo. Este indicador debe comprenderse como una medida de cobertura relativa, no como una actualización del déficit oficial ni como un indicador de impacto directo sobre el mismo.

En todos los casos, el IRE debe interpretarse como un indicador de coherencia y focalización territorial, no como un mecanismo de medición de impacto sobre el déficit nacional.

En síntesis, el IRE permite evaluar de forma proporcional si la ejecución se orienta hacia territorios según la magnitud de sus necesidades, facilitando una lectura técnica que no depende del tamaño poblacional del departamento, sino de la relación entre demanda estructural y oferta efectiva de soluciones de vivienda nueva.

5.3 Contribución relativa a la reducción del déficit cuantitativo

Dado que todas las soluciones certificadas corresponden a vivienda nueva, estas intervenciones inciden exclusivamente sobre el componente cuantitativo del déficit. Sin embargo, incluso una ejecución continua en el orden de varios miles de soluciones por año tardaría múltiples vigencias presupuestales en generar una variación agregada observable en los indicadores nacionales del DANE.

La contribución real del Ministerio debe entenderse como reducción marginal del déficit a escala local, particularmente en comunidades específicas donde la provisión de vivienda nueva sustituye condiciones habitacionales críticas, elimina hacinamiento estructural y contribuye a la estabilización territorial de hogares rurales con altas vulnerabilidades socioeconómicas.

Desde una perspectiva técnica, la ejecución constituye una forma de mitigación progresiva, más que de “reducción estadística”, del déficit. Esta mitigación se expresa en:

- Disminución del déficit para hogares específicos (unidad hogar),
- Reducción del déficit municipal o comunitario dentro del área de intervención,
- Mejora focalizada en sectores poblacionales priorizados (víctimas, hogares en zonas de riesgo, hogares rurales dispersos).

5.4 Logros cuantificables dentro de un déficit estructural

A pesar de que el déficit habitacional rural mantiene una estructura persistente derivada de condiciones demográficas, económicas y territoriales que no pueden ser modificadas mediante un programa de vivienda con recursos acotados, es posible identificar resultados operativos verificables que reflejan la capacidad institucional alcanzada durante el periodo 2022–2025. Estos logros deben entenderse en el marco de un escenario donde la intervención estatal opera sobre un universo de necesidades que excede con amplitud la disponibilidad presupuestal y la velocidad técnica del proceso constructivo. En ese sentido, los avances cuantificables no representan una alteración estadística del déficit nacional, pero sí evidencian incrementos medibles en la atención de hogares, en la estabilidad operativa y en la coherencia territorial del programa.

En primer lugar, se observa un crecimiento sostenido en la ejecución anual, caracterizado por incrementos constantes en el volumen de soluciones certificadas. Este comportamiento indica que la

capacidad de tramitación, evaluación, supervisión y cierre constructivo ha experimentado una mejora progresiva, permitiendo que el programa aumente su tasa de entrega anual a pesar de las restricciones presupuestales y de las limitaciones propias del entorno rural (accesibilidad, conflictividad, dispersión poblacional). El aumento interanual del volumen ejecutado constituye un indicador directo de consolidación operativa.

En segundo lugar, se evidencia una estabilización de los ritmos mensuales de certificación desde 2023, reflejando la maduración de los procesos administrativos y constructivos. Frente a 2022, la variabilidad mensual se reduce de forma marcada: el coeficiente de variación pasa de 104 % en 2022 a 21 % en 2023 y en 2025, aunque en 2024 aumentó a 52 % por los picos de junio y noviembre. Este comportamiento evidencia un control más robusto sobre la cadena operativa: estructuración, viabilización, ejecución técnica, supervisión y certificación final. Este comportamiento es consistente con una gestión programática que ha logrado reducir los cuellos de botella y sincronizar sus fases operativas.

En términos territoriales, el volumen de soluciones certificadas guarda relación con la magnitud del déficit cuantitativo departamental: con los datos de la Tabla 1, la correlación de rangos de Spearman entre ambas variables es de 0,73. Esa relación no se observa, en cambio, en términos de cobertura relativa: la correlación entre el déficit y el Índice Relativo de Ejecución (IRE) es cercana a cero (−0,05), y los departamentos con mayor déficit (Córdoba, Nariño, Chocó y Antioquia) registran IRE inferiores al 0,6%. Aunque la magnitud del déficit en algunos territorios supera ampliamente la capacidad del programa, la distribución efectiva de soluciones no es aleatoria: responde a criterios de focalización, disponibilidad de proyectos y viabilidad técnica. La coincidencia parcial entre territorios de alto déficit y territorios de ejecución significativa sugiere un alineamiento operativo con la estructura real de necesidades, sin generar expectativas artificiales sobre una reducción agregada del déficit.

Asimismo, se observa un enfoque diferencial efectivo aplicado a la población víctima, con una participación elevada de hogares clasificados en esta condición dentro del total de soluciones certificadas. Esto evidencia la incorporación operativa de criterios de priorización establecidos en la normatividad vigente, así como la capacidad del Ministerio para ejecutar soluciones en municipios con rezagos históricos y con poblaciones sujetas a especial protección constitucional.

Finalmente, puede observarse una cobertura microterritorial efectiva en aquellas comunidades donde se desarrollaron proyectos de vivienda nueva. Aunque estos resultados no modifican el indicador nacional del déficit (dada su magnitud estructural), sí atienden necesidades concretas en los polígonos específicos de intervención, donde la sustitución de viviendas inadecuadas o la atención de hogares sin vivienda se traduce en mejoras objetivas de habitabilidad. Este nivel de impacto localizado es consistente con la lógica operativa del programa, cuyos efectos deben analizarse en escalas veredales, centros poblados o corregimientos y no a nivel agregado nacional.

En conjunto, estos logros cuantificables permiten afirmar que, dentro de un entorno de limitaciones estructurales, el programa ha mejorado su capacidad de ejecución, ha mantenido coherencia con las necesidades territoriales, ha incorporado criterios diferenciales y ha contribuido a atender necesidades habitacionales en comunidades específicas. Aunque el déficit nacional persista debido a su naturaleza estructural, los avances registrados representan resultados concretos y medibles en el ámbito de intervención real del programa.

REFERENCIAS

Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2025). *Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) 2024: resultados*. https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ECV/pres-ECV-2024.pdf

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Subdirección de Subsidio y Ejecución de Vivienda Rural. (2025). *Registro administrativo de viviendas nuevas rurales certificadas y entregadas, 2022–2025* [Base de datos no publicada].