

# Proyecto de ley “Por la cual se reglamentan los estándares de calidad y habitabilidad en la vivienda de interés social”



**Autoría:**

H.S. María del Rosario Guerra de la Espriella  
Legislatura 2015-2016

Bogotá D.C., julio 20 de 2015

## Contenido

1. Exposición de motivos del proyecto de ley.....	2
1.1 Recopilación marco jurídico en materia de vivienda.....	3
1.1.1 Constitución Política.....	3
1.1.2 Ley 3 DE 1991 .....	3
1.1.3 Decreto 2190 DE 2009 .....	3
1.1.4 Ley 1537 DE 2012 .....	4
1.1.5 Decreto 1921 DE 2012 .....	4
1.1.6 Decreto 2164 DE 2013. ....	4
1.2 Comparación internacional .....	4
1.2.1 Estados Unidos.....	4
1.2.2 Reino Unido .....	5
1.2.3 Brasil.....	5
2. Articulado del proyecto de ley.....	7

## 1. Exposición de motivos del proyecto de ley

El contexto socioeconómico del país ha obligado al legislador a darle especial relevancia a la política de vivienda de interés social. No en vano, posterior a la adopción de la Constitución de 1991 -donde se establece que todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna y que el Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho- se ha construido un amplio marco jurídico para solventar el déficit cuantitativo y cualitativo habitacional de la población más vulnerable.

Dentro de este marco legal y normativo se destacan: la Ley 3 de 1991, el Decreto 2190 de 2009, la Ley 1537 de 2012 y el Decreto 1921 de 2012. Más particularmente, en cuanto a parámetros urbanísticos de las intervenciones gubernamentales en materia de vivienda de interés social se identifican algunos aspectos en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 075 de 2013.

La Ley 388 de 1997, definió las competencias específicas de ordenamiento territorial en cabeza de los municipios y distritos sobre la fijación de usos del suelo dentro de su ámbito de jurisdicción y condiciones de desarrollo urbanístico para los usos residenciales. En consecuencia, la reglamentación sobre las condiciones mínimas de construcción de vivienda (como uso residencial), es una atribución constitucional legalmente asignada a los municipios y distritos, quienes pueden ejercer tal facultad a través de los concejos municipales (Artículo 313 numeral 7 de la CP) con la adopción de sus respectivos planes de ordenamiento territorial.

Esta reglamentación despliega toda la responsabilidad de área construida en los entes territoriales, pero no se establece unos estándares mínimos de calidad en la construcción de vivienda de interés social y de interés social prioritario. Esta situación particular se ha traducido en una construcción indiscriminada que si bien responde a una necesidad social inminente, no cumple con el concepto de vivienda digna al que se refiere la constitución. En el contexto internacional, ONU HABITAT se ha referido a la vivienda digna como: *“aquella que no se agota con disponer de cuatro paredes y un techo donde encontrar refugio, sino que, supone acceder a un hogar y a una comunidad segura en la que se pueda vivir en paz, con dignidad, salud física y mental.”*

Por lo anterior, se hace menester que las políticas de vivienda de interés social cuenten con unos parámetros vinculantes, que estén de acuerdo con los estándares internacionales de calidad y que abarquen una visión nacional en la cual se garantice que la infraestructura desplegada no

sea un fin en sí mismo, sino una herramienta para mejorar las condiciones de bienestar socioeconómico de sus beneficiarios.

De esta forma, se hace indispensable contar con un marco legislativo que reconozca que las familias y comunidades son el eje fundamental de la política de vivienda. Además es prioritaria la consolidación de un marco legal e institucional que garantice así mismo, estándares de calidad con parámetros de utilización de materiales adecuados, ubicación en terrenos idóneos, relación entre número de personas y metros de construcción, y que reconozca que las familias y comunidades son el eje fundamental de la política de vivienda.

## **1.1 Recopilación marco jurídico en materia de vivienda**

### **1.1.1 Constitución Política**

Art 51: Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

### **1.1.2 Ley 3 DE 1991**

*“Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones”.* Plantea como solución de vivienda, el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro. Previa la ley que el Gobierno Nacional reglamentaría las normas mínimas de calidad de la vivienda de interés social, especialmente en cuanto a espacio, servicios públicos y estabilidad de la vivienda.

### **1.1.3 Decreto 2190 DE 2009**

*“Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas”.* En esta Ley se define Vivienda de Interés Social (VIS) como aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv). Y como Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv).

#### **1.1.4 Ley 1537 DE 2012**

*“Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones”.* Esta Ley tiene como objetivo Señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial. Igualmente, la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda.

#### **1.1.5 Decreto 1921 DE 2012**

Reglamenta la metodología para la focalización, identificación y selección de los hogares potencialmente beneficiarios del subsidio familiar de vivienda 100% en especie (SFVE). Define: Subsidio Familiar 100% de Vivienda en Especie (SFVE) el equivalente a la transferencia de una vivienda de interés prioritario al beneficiario. Y el Programa de Vivienda Gratuita como aquel del Gobierno Nacional para entregar viviendas de interés prioritario, a título de subsidio en especie, a la población vulnerable referida en el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012.

#### **1.1.6 Decreto 2164 DE 2013.**

Es el marco normativo del programa que adelanta el Gobierno Nacional con el propósito de entregar viviendas de interés prioritario, a título de subsidio en especie, a la población vulnerable referida en el artículo 12 de la ley 1537 de 2012.

### **1.2 Comparación internacional**

#### **1.2.1 Estados Unidos**

Actualmente, los programas de vivienda federales se dividen en tres categorías básicas: (1) los programas que proporcionan subsidios de alquiler, destinados ya sea para edificios o para los hogares individuales; (2) créditos fiscales que producen nuevas viviendas con moderados (por debajo del mercado) niveles de renta; y (3) las garantías globales que proporcionan apoyo flexible a las iniciativas locales de vivienda asequible.

Los programas federales de vivienda de alquiler pueden reclamar el crédito por algunos logros importantes, pero ahora sufren de graves fallas de diseño, escala e implementación. Su deficiencia más significativa se refleja en la creciente brecha entre las necesidades de vivienda y los recursos para subsidios. Además, los programas que producen nuevas viviendas de alquiler

siguen centrándose en los barrios, concentrando aún más la pobreza en lugar de ampliar el acceso a las oportunidades.

### **1.2.2 Reino Unido**

Un rasgo característico del mercado de la vivienda en Inglaterra –prácticamente inalterable desde hace más de medio siglo– es el claro predominio de la vivienda privada en propiedad, seguida a distancia por la vivienda social en régimen de alquiler. El sector privado de alquiler, que en 1915 suponía casi el 90% del total de viviendas disponibles, ha ido disminuyendo debido al establecimiento de controles en la fijación de las rentas de alquiler, a la existencia de un sistema fiscal que ha favorecido la compra en detrimento del alquiler y a la implementación de programas de erradicación de barrios y viviendas insalubres.

La aproximación ecológico-paisajística del espacio urbano, que ha conseguido hacerse un hueco junto a las corrientes urbanísticas clásicas (se destacan la culturalista-arquitectónica y la funcionalista), encuentra en Inglaterra un campo de cultivo óptimo para su implementación.

Las normas sectoriales de protección de espacios naturales así como la visión estratégica medioambiental (ecological landscape planning de McHarg, urbanismo regionalista de Mumford) son una constante desde los años cuarenta, momento en el que se detecta ya la importancia de los *green belts* como instrumentos para prevenir la urbanización caótica del espacio y para salvaguardar las zonas rurales de la invasión urbana. Por otra parte, la socialización del derecho a urbanizar, incorporada en la legislación de 1947, ha permitido preservar, de la transformación artificial del suelo, amplias zonas agrícolas, forestales y de recursos naturales y, a través del planeamiento, focalizar el crecimiento en zonas degradadas recuperadas.

### **1.2.3 Brasil**

Merece la pena destacar, entre las directrices y los instrumentos de la política urbana establecidos en el Estatuto de la Ciudad, los siguientes:

- La garantía del derecho a las ciudades sostenibles, entendiéndose por esto el derecho a la vivienda, al saneamiento ambiental, a la infraestructura urbana, al transporte y a los equipamientos públicos, al trabajo y a la diversión (lazer), para las actuales y futuras generaciones.
- La reglamentación de la ocupación de la tierra, considerando especialmente las áreas ocupadas por población de baja renta, estableciendo normas especiales de urbanización,

uso, ocupación del suelo y edificación, teniendo en cuenta la situación socioeconómica de la población y las normas ambientales.

- La institucionalización de las *Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)*, que ya venían presentándose bajo variadas denominaciones, siendo instauradas en algunos municipios, tratando de evitar la expulsión de moradores pobres de áreas bien valoradas para incluirlos a la ciudad formal.
- La creación de instrumentos y canales para la participación de la población y de las asociaciones representativas de muchos segmentos de la comunidad en la formulación, la ejecución y el acompañamiento de los planes, programas y proyectos de desarrollo urbano, que incluyan la iniciativa popular.
- El planeamiento del desarrollo de las ciudades y la organización territorial, con el objetivo de corregir las distorsiones del crecimiento urbano, organizar y controlar el uso del suelo, distribuir los beneficios y los costes consecuentes del proceso de urbanización y recuperar las inversiones públicas que determinen parte de la valorización de los inmuebles.
- La cooperación entre los gobiernos, la iniciativa privada y otros sectores de la sociedad en el proceso de urbanización, en atención al interés social.
- La transparencia y la simplificación de la legislación de parcelamiento, uso y ocupación del suelo y normas de edificación, con vistas a permitir la reducción de los costes y la ampliación de la oferta de parcelas y unidades de vivienda.
- La asistencia técnica y jurídica sin costes para las comunidades y grupos sociales menos favorecidos. Esta asistencia se convierte en materia de legislación, por primera vez, reconocida como uno de los instrumentos de la política urbana.

MARÍA DEL ROSARIO GUERRA DE LA ESPRIELLA  
SENADORA  
PARTIDO CENTRO DEMOCRÁTICO

## 2. Articulado del proyecto de ley

### PROYECTO DE LEY \_\_\_\_

#### **“Por la cual se reglamentan los estándares de calidad y habitabilidad en la vivienda de interés social”**

**Artículo 1.- OBJETO.** El objeto de la presente ley consiste en establecer parámetros de calidad habitacional para las viviendas de interés social y de interés prioritario.

**Artículo 2.- DEFINICIONES.** Para interpretar y aplicar esta Ley se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

- *Vivienda de interés social:* La unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor no exceda 135 SMLV (En concordancia con el Art 90 de la Ley 1753 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya)
- *Vivienda de interés social prioritario:* Vivienda de interés social, cuyo valor máximo es de 70 SMLV. (En concordancia con el Art 90 de la Ley 1753 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya)

**Artículo 3.- CONDICIONES DE CALIDAD HABITACIONAL.** Toda vivienda de interés social y de interés social prioritario deberá contar con los siguientes requisitos de calidad:

1. Contar con todos los estudios y diseños, como los arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos y de telecomunicaciones, conforme a la normatividad vigente en la materia.
2. Contar con una ubicación segura, que reduzca al mínimo los riesgos de los peligros naturales y que esto sea soportado con estudios técnicos.
3. Disponer de un área privada construida mínima, por unidad de vivienda, de 45 metros cuadrados.
4. Ser construida con materiales que no afecten el medio ambiente o se encuentren prohibidos por ley.
5. Contar, para cada uno de los espacios de la unidad de vivienda, con luz natural o artificial que permita realizar las actividades normales al interior de la unidad de vivienda, así como para garantizar la salud y seguridad de sus habitantes. Cada habitación de la unidad de vivienda debe contar mínimo con una ventana que permita el acceso a la luz natural.



6. Disponer el acceso al servicio de agua potable y de alcantarillado. La calidad de agua para ser bebida y usada para la higiene personal y la limpieza del hogar debe ser soportada por valores del índice de riesgo de calidad del agua para consumo humano (IRCA) asociados con la categoría "ausencia de riesgo para la salud humana."
7. Contar con mínimo una unidad sanitaria que funcione y pueda ser usada en privado, la cual debe cumplir con los siguientes criterios:
  - a. El baño debe estar ubicado en una habitación privada y separada de otros espacios de la vivienda.
  - b. El baño debe contar con un sanitario instalado para que funcione correctamente y conectado a un sistema de desagüe.
  - c. El baño debe contar con un espacio para ducha con acceso al sistema de desagüe, cuyo tubo debe estar previamente instalado y funcionando.
8. Estar libre de niveles peligrosos de polución provenientes de monóxido de carbono, gases de alcantarilla, gases combustibles, polvo y cualquier otra fuente de polución que ponga en peligro la salud de los habitantes de la vivienda. Así mismo, debe haber una adecuada circulación del aire al interior de la vivienda. En particular, los baños deben contar con una ventana que se pueda abrir, o con un sistema de ventilación equivalente.
9. Disponer de un acceso desde el exterior, que no requiera la autorización o el paso por otros espacios privados.
10. Contar con una concepción arquitectónica que provea espacios comunes adecuados para recreación, cultura y socialización de las familias beneficiarias. Las áreas de estos espacios deben ser proporcionales al número de viviendas construidas.
11. Permitir la movilidad de las personas en situación de discapacidad en todas las áreas de acceso y comunes.

**Parágrafo 1.-** El área privada construida mínima por solución de vivienda no podrá ser inferior a lo previsto en el presente artículo, y los espacios comunes y zonas de aislamiento y verde deben estar previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio.

**Parágrafo 2.-** En la zona cafetera, tanto el diseño como la calidad de los materiales de las viviendas deben respetar el paisaje cultural cafetero. Igualmente, en zonas lacustres debe preverse esa condición especial de habitabilidad.

**Parágrafo 3.-** El Gobierno Nacional, reglamentará dentro de los seis meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley, el adecuado cumplimiento de los estándares técnicos, arquitectónicos, financieros y ambientales derivados de los requisitos mínimos planteados en el presente artículo, con el fin último de promover la integración de comunidades y el desarrollo urbano.

**Artículo 4.- CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD.** Todo proyecto multifamiliar de vivienda de interés social y de interés social prioritario deberá contar con los siguientes requisitos de sostenibilidad:

1. *Localización:* La vivienda debe encontrarse a menos de 400 metros de una vía principal que le permita el acceso al servicio de transporte público.
2. *Uso eficiente del agua:*
  - a. Se deben instalar tanques para recoger agua lluvia que pueda ser utilizada en la limpieza de áreas comunes.
  - b. La cocina debe contar con un lavaplatos eficiente en el uso de energía y agua
3. *Uso eficiente de energía:*
  - a. Ningún espacio interior dentro de la casa debe estar a más de 4 metros de distancia de alguna fuente de luz.
  - b. Las zonas comunes deben contar con aerogeneradores eléctricos, que sirvan como fuente de iluminación en estas áreas.
4. *Contaminación:*
  - a. Deben establecerse centros de recolección de basura que clasifiquen los residuos en tres: orgánicos, reciclables y no-reciclables.
  - b. Se deben emplear materiales aislantes no-tóxicos, que impidan la generación de polución al interior de la vivienda

**Parágrafo 1.-** El Gobierno Nacional priorizará aquellos proyectos de vivienda que utilicen energía alternativa para el uso de las viviendas con el fin de reducir los costos del servicio y promover la generación de energías como la solar.

**Parágrafo 2.-** El Gobierno Nacional, reglamentará dentro de los seis meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley, el adecuado cumplimiento de los estándares técnicos, arquitectónicos, financieros y ambientales derivados de los requisitos mínimos planteados en el presente artículo, con el fin último de promover la sostenibilidad ambiental.

**Artículo 5.- AREAS COMUNES Y ZONAS VERDES.** Los proyectos de vivienda de interés social y de interés social prioritario deben proporcionar espacios verdes y de recreación que contengan:

1. Parques de recreación
2. Áreas deportivas con iluminación
3. Mínimo un salón comunal donde se procurará organizar actividades lúdico-recreativas con el fin de integrar a la comunidad.
4. Pavimentos peatonales

5. Zonas verdes libres

**Parágrafo 1.-** Las zonas de acceso a las viviendas deben respetar las zonas verdes.

**Parágrafo 2.-** El Gobierno Nacional reglamentará, dentro de los (6) seis meses siguientes a la expedición de la presente ley, la proporción o relación cuantitativa entre el área de espacios verdes y recreativos y el número de viviendas construidas y determinará las sanciones derivadas de su incumplimiento con base en el régimen de control y vigilancia del Ministerio de Vivienda.

**Artículo 6. VIGENCIA Y DEROGATORIAS.** La presente ley rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

MARÍA DEL ROSARIO GUERRA DE LA ESPRIELLA  
SENADORA  
PARTIDO CENTRO DEMOCRÁTICO