

## Proyecto de Ley \_\_\_\_ de 2019 – Senado

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

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El proyecto de ley pretende proveer un marco de calidad habitacional para las viviendas de interés social y de interés prioritario, con el que debe contar todo proyecto de vivienda.

En 2017, 1.6 millones de hogares carecían de vivienda rural, (51,6%), de los cuales 95.744 (3,1%) necesitaban vivienda nueva; y 1,50 millones (48,5%) requerían mejoramiento de vivienda (DANE, 2017b)

Respecto a estos últimos, el 53% registró carencias en acueducto; el 39,8%, en servicio de sanitario; el 21,6%, en estructura de pisos; el 14,8%, en cocina; y el 15,7% reportó hacinamiento mitigable.

El déficit de vivienda urbano en 2017 afectó a 1,68 millones de hogares (15%), de los cuales 586.850 (5,2%) requieren vivienda nueva y 1.095.594 (9,8%) mejoramiento. (DANE-GEIH, 2017) De los 1.095.594 hogares urbanos estimados con déficit cualitativo, el 52,2% tienen deficiencias de alcantarillado; el 27,2%, de hacinamiento mitigable; el 24,9% de cocina; el 14,4%, de acueducto; y el 8,2%, de pisos (DANE-GEIH, 2017)

En cuanto al entorno de la vivienda, también se encuentra que éste presenta deficiencias cualitativas, especialmente relacionadas con condiciones de riesgo. En efecto, el 28% de la población se encuentra en áreas susceptibles de inundación; el 31%, en áreas propensas a remoción en masa; y el 87%, en zonas de amenaza sísmica alta e intermedia (Cortés, 2017).

Con la expedición de la Constitución de 1991, se estableció que todos los colombianos tendrían derecho a una vivienda digna. En esta línea, la Ley 3a de 1991 reorientó la política nacional, de acuerdo con las tendencias internacionales, hacia un esquema de subsidios basado en mecanismos de mercado.

#### Déficit habitacional en Colombia cayó 46.3% gracias a los programas de vivienda que adelanta el gobierno nacional

El déficit cuantitativo de vivienda bajó del 12.56% en 2005 al 5.54% en 2012. Se estima que 554.087 hogares requieren de una solución en vivienda.

	Censo 2005	%	Estimación (GEIH 2012)	%	Var abs	Var %
Total hogares	8,210,347	100.00	9,996,144	100.00	1,785,797	21.8
Hogares con déficit	2,216.863	27.00	1,647,093	16.48	-569,770	-25.7
Déficit cuantitativo	1,031,256	12,56	554,087	5.54	-477,169	-46.3
Déficit cualitativo	1,185,607	14.44	1,093,006	10.93	-92,601	-7.8

Estimaciones del déficit habitacional en Colombia realizadas por Minvivienda. Planeación Nacional y el Dane.

Fuente: Ministerio de Vivienda (2014)

Es preocupante que en el país no existe una ley que defina los parámetros mínimos que deben cumplir los constructores de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Hasta el año 2017, los lineamientos se dictaban por unas guías técnicas sobre la construcción de viviendas, que se incorporaban de acuerdo con cada proyecto y, en 2017, a través del Decreto 583 se establecieron algunas características básicas para este tipo de vivienda. Sin embargo, este decreto es de un rango jurídico menor que el de la ley que se pretende promulgar a través de esta iniciativa, y no abarca condiciones de calidad habitacional y sostenibilidad.

En consecuencia, es necesario establecer una ley que provea un marco jurídico específico a los parámetros de calidad habitacional para las viviendas de interés social y de interés prioritario.

Frente a la calidad de las viviendas, es importante revisar proyectos como **Proyecto Metro 136 – Usme, Altos de la Sabana (Sincelejo), Dios y Pueblo (Corozal, Sucre)** donde la ciudadanía denuncia: hacinamiento en las viviendas, construcciones con asbesto, dificultad de las personas con discapacidad para acceder a las viviendas asignadas, ausencia de zonas verdes y de áreas de esparcimiento, como se relaciona a continuación:

### 1. Proyecto Metro 136 – Usme

Escasa iluminación del conjunto residencial. La zona no cuenta con centros educativos cercanos y es de difícil acceso al transporte público ya que solo existe una ruta de Transmilenio con una frecuencia de 60 minutos. El Colegio más cercano (Eduardo Umaña Mendoza), queda a 2,6 km a pie. No existen rutas de bus y los estudiantes caminan 40 minutos hasta el Colegio. Este proyecto está construido a orillas del río Tunjuelito, en una colina.



**PROBLEMAS CON EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO: Metro 136 – USME (Bogotá D.C.)**



Ausencia de espacios de esparcimiento para niños y ancianos.



## 2. Altos de la Sabana (Sincelejo)

Altos de la Sabana se encuentra a las afueras de Sincelejo. No cuenta con accesos para personas con discapacidad, ni disponen de parques ni zonas verdes cerca del proyecto. Sincelejo no tiene sistema de transporte masivo, el medio más usado es la mototaxi con un costo de \$1.500 por trayecto. El Hospital Regional de Sincelejo y la clínica Santa María quedan a 50 minutos a pie.

**PROBLEMAS CON EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO: Altos de la Sabana (Sincelejo)**



**PROBLEMAS CON EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO: Altos de la Sabana (Sincelejo)**



## PROBLEMAS CON EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO: Altos de la Sabana (Sincelejo)



A pesar de que debe existir un acceso a patio con ventilación directa, en la urbanización no se encontró ningún espacio con dichas características.

### 3. Dios y Pueblo (Corozal, Sucre)

Este proyecto además de no contar con zonas de esparcimiento ni colegios ni hospitales cerca, está construido con materiales que no son recomendables para la salud.

## PROBLEMAS CON EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO: Dios y Pueblo (Corozal, Sucre)

Las viviendas construidas cuentan con las siguientes características arquitectónicas y estructurales:

Viviendas	407 unidades
Pisos	Uno (1)
Muros	Sistema constructivo avanzado Durapanel - pañetados
Cubierta	Asbesto cemento y soporte en madera
Estructuras de cimentación	Vigas de cimentación en concreto reforzado y placa monolítica con malla electrosoldada



Los techos construidos con ASBESTO: material que fue restringido en Colombia (Ley 436 de 1998).

El manejo de este material puede producir asbestosis, mesotelioma, cáncer de pulmón fibrosis y placas pleurales.

Si bien no se dispone de un inventario de asentamientos precarios, a nivel internacional se ha encontrado evidencia de las bondades de intervenciones en infraestructura social: en México, el Programa Hábitat encontró que, por cada peso invertido en el mejoramiento del espacio público y la oferta institucional, el valor de las viviendas en las zonas intervenidas se incrementó en 2,85 pesos (Rojas, 2009).

Uno de los más importantes sueños de una familia es tener su vivienda propia. Pero esta debe cumplir con unos mínimos requisitos de calidad y entorno para ser habitados. Por lo cual el presente Proyecto de Ley busca precisar esas calidades que las autoridades deben considerar.

**MARÍA DEL ROSARIO GUERRA DE LA ESPRIELLA**  
**Senadora de la República**  
**Partido Centro Democrático**

## Proyecto de Ley \_\_\_\_ de 2019 – Senado

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

### EL CONGRESO DE COLOMBIA

#### DECRETA:

**Artículo 1°. Objeto.** El objeto de la presente ley es establecer parámetros de calidad habitacional para las viviendas de interés social y de interés prioritario.

**Artículo 2°. Condiciones de calidad habitacional.** Para el desarrollo de todo proyecto de vivienda de interés social (VIS) y de vivienda de interés prioritario (VIP), la Nación, el ente territorial y el contratista o ejecutor del proyecto deberán garantizar la incorporación, desde la estructuración del proyecto hasta la entrega de la unidad habitacional, de los siguientes estándares mínimos de calidad habitacional, dentro del ámbito de sus competencias.

1. Contar con la licencia de construcción y urbanización conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y demás que la desarrollen.
2. Contar con una ubicación segura, por lo cual las entidades deberán abstenerse de construir viviendas de interés social y de interés social prioritario en zonas que presenten o puedan presentar amenazas, riesgos naturales, o condiciones de insalubridad, de conformidad con la Ley 388 de 1997 o las demás normas que la reglamenten, la modifiquen, adicionen o sustituyan.
3. El gobierno nacional debe reglamentar el área mínima privada de los proyectos de vivienda de interés social y prioritaria teniendo en cuenta la ruralidad de los municipios y el tamaño promedio de los hogares.
4. Garantizar construcción con materiales que no afecten el medio ambiente o la salud de acuerdo con la normatividad expedida por los Ministerios de Ambiente y de Salud, según corresponda.
5. Garantizar el acceso a los servicios públicos domiciliarios de conformidad con la Ley 142 de 1992 y las demás que la desarrollen.
6. Garantizar espacios para actividades de recreación y deporte. Las áreas de estos espacios deben ser proporcionales al número de viviendas construidas en el respectivo proyecto.
7. Garantizar que en el procedimiento de selección de viviendas se tome en consideración si hay personas con discapacidad que ameriten una ubicación especial. Igualmente asegurar la movilidad de la personas con discapacidad en todas las áreas de acceso y comunes, de conformidad con la normatividad vigente.
8. Preservar el patrimonio si lo hubiera y/o el entorno cultural y arquitectónico de cada región del país, tanto en el diseño como en la calidad de los materiales de las viviendas.
9. Promover acciones que permitan la convivencia y seguridad de los residentes y su entorno.

Tendrá especial protección el paisaje Cultural Cafetero de Colombia (PCCC), como patrimonio mundial declarado por la Unesco mediante la Decisión 35 COM 8B.43, emitida durante la sesión 35 del Comité de Patrimonio Mundial. Para ello se deben utilizar diseños y materiales acorde con el entorno.

**Parágrafo:** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Ministerio de Educación Nacional, el Ministerio de Salud, el ICBF, Coldeportes y las demás entidades del orden nacional deben articularse para asegurar el equipamiento del espacio público y servicios sociales como colegios, zonas verdes, espacios deportivos y de salud que requiere el proyecto, y su financiamiento con participación pública y privada.

**Artículo 4º.** Condiciones de Sostenibilidad. Para el desarrollo de todo proyecto de vivienda de interés social (VIS) y de vivienda de interés prioritario (VIP), la Nación, el ente territorial y el contratista o ejecutor del proyecto deberán garantizar la incorporación, desde la estructuración del proyecto hasta la entrega de la unidad habitacional, de los siguientes requisitos de sostenibilidad, dentro del ámbito de sus competencias.

1. **Acompañamiento social.** Los recursos del Presupuesto General de la Nación asignados al Fondo Nacional de Vivienda -Fonvivienda-, podrán ser destinados a actividades relacionadas con el acompañamiento social en materia de seguridad, convivencia, cumplimiento de derechos y deberes de los beneficiarios y sostenibilidad económica de las familias, cuidado de las unidades privadas y las áreas comunes en los proyectos de vivienda de interés social y prioritaria que se ejecuten en el marco de los programas desarrollados por el Gobierno nacional. Lo anterior, con independencia del rubro presupuestal donde se hayan apropiado originalmente, así como todos los recursos transferidos a los patrimonios autónomos en los cuales dicha entidad sea fideicomitente al igual que sus rendimientos financieros. Fonvivienda, mediante acto administrativo, determinará la cuantía de los recursos antes mencionados que pueden ser destinados a esos propósitos.
2. **Contaminación:** El Ministerio de Vivienda, ciudad y Territorio en coordinación con el Departamento para la Prosperidad social, establecerán centros de recolección de basuras que cuenten con zonas diferenciales para: Orgánicos, reciclables, no reciclables y desechos tecnológicos.
3. **Vertimiento y saneamiento:** El prestador del servicio de alcantarillado, deberá dar cumplimiento a la norma de vertimiento vigente y contar con el respectivo permiso de vertimiento o con el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos PSMV, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
4. **Convivencia.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Departamento para la Prosperidad Social trabajarán armónicamente para contribuir y facilitar la convivencia entre los habitantes de los proyectos de vivienda.

**Artículo 5º.** Sin el cumplimiento de los requisitos exigidos por la presente ley, no podrán ser entregados los proyectos de vivienda de interés social y de interés prioritaria. Cuando se evidencie un posible incumplimiento, se aplicará el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 sin perjuicio de la aplicación de las garantías de cumplimiento y demás pólizas. El Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, o quien haga sus veces, dentro del informe anual presentado al

Congreso de la República explicará el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad habitacional que tienen los proyectos financiados y cofinanciados.

**Artículo 6º.** Competencias y facultades. El Gobierno nacional dentro de los seis (6) meses siguientes a la promulgación de la presente ley, reglamentará aquellos aspectos adicionales sobre los estándares de calidad y habitabilidad en la vivienda de interés social y de interés prioritario para el adecuado cumplimiento de esta ley.

**Artículo 7º.** 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 de la República**  
**Partido Centro Democrático**