

PROYECTO DE LEY _____ SENADO

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Objeto

El proyecto de ley pretende proveer un marco jurídico específico a los parámetros de calidad habitacional para las viviendas de interés social y de interés prioritario, como disponer de un área privada construida mínima de 50 metros cuadrados para VIS y 42 metros cuadrados para VIP. De igual forma, provee condiciones de sostenibilidad con las que debe contar todo proyecto de vivienda como encontrarse en un lugar que garantice accesibilidad a los servicios de salud, centros de educación para niños y servicio de transporte.

II. Antecedentes

La presente iniciativa legislativa ya había sido radicada en el Congreso de la República el pasado 20 de julio de 2015 de mi autoría y la de mi partido.

El 17 de noviembre de 2015, la iniciativa fue aprobada en primer debate en la Comisión Séptima del Senado con 12 votos a favor y 1 en contra y siguió su trámite a la Plenaria del senado.

En el debate en Plenaria se designó una subcomisión accidental conformada por los Senadores: Honorio Enriquez, Carlos Fernando Galán, Germán Varón Cotrino, Caludia Nayibe López y Angel Custodio Cabrera. A dicha subcomisión asistieron la Ministra de Vivienda y sus asesores, con quienes se concertaron algunos ajustes en mas de 3 reuniones. Sin embargo, pero los ajustes hechos en la subcomisión no fueron votados y por tanto el proyecto se archivó por trámite legislativo.

Con base en los ajustes del primer debate en Comisión Séptima y de la subcomisión designada por el Presidente del Senado, se logró: Puntualizar que las responsabilidades en la VIS se desplegaran entre el ente territorial, el gobierno y el contratista; se adicionara un parágrafo para establecer que el área privada mínima de la vivienda será considerada para los proyectos de vivienda de interés social y de interés prioritario que se diseñen y contraten para ser ejecutados a partir del año 2019 entre otros.

Con base en las anteriores consideraciones, presento nuevamente esta iniciativa legislativa con las modificaciones.

II. JUSTIFICACIÓN

Desde mediados del siglo pasado, el país ha implementado políticas para solventar el déficit cuantitativo y cualitativo habitacional en la población más vulnerable. No en vano, a partir de 1939 empieza la experiencia institucional colombiana en materia de vivienda de interés social con la creación del Instituto de Crédito Territorial, que hasta 1991 fue la encargada de construir y otorgar crédito a la compra de vivienda para las clases menos favorecidas¹.

Con la expedición de la Constitución de 1991, se estableció no sólo que todos los colombianos tendrían el derecho a una vivienda digna, sino que el Estado se encargaría de fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho. 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. Desde entonces, la vivienda de interés social ha sido definida sobre el valor la edificación, y en virtud de ello los diferentes gobiernos han establecido sus políticas de vivienda.

GRÁFICA 1. Déficit habitacional Colombia

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)

El Gobierno de Juan Manuel Santos, estableció al sector vivienda como una de las estrategias para lograr crecimiento económico y alcanzar la reducción de la

¹ Gutiérrez Bernal, Alberto. Colmena y la Vivienda de Interés Social. En: Alternativa de Vivienda para los más Pobres. (1ª Conferencia: 1995: Santafé de Bogotá). Santafé de Bogotá: Corporación Social de Ahorro y Vivienda COLMENA. 1995. 142 p

pobreza y la inequidad social. Ello supuso la implementación de una política de construcción masiva de viviendas de interés social a través de la Ley 1537 de 2012 y la creación del Programa de Vivienda Gratuita (PVG).

Es importante mencionar que en el marco de dicha política de vivienda, se han entregado –con corte a junio de 2017- 100.000 viviendas gratuitas fueron terminadas y de acuerdo con el informe de Presidencia la Congreso, hay otras 27.200 iniciadas. Sin embargo, esta política ha contemplado la definición de vivienda de interés social en términos meramente económicos y no ha tenido en cuenta estándares precisos de calidad.

Así mismo, es importante tener en consideración que la Corte Constitucional en la Sentencia 359 de 2013 sobre la exigencia de un desarrollo legal como garantía a la vivienda digna en el marco de la Vivienda de Interés social en Colombia faculta al legislador para regular estableciendo espacios mínimos:

“Ha de regularse por el legislador y promoverse por el ejecutivo, al demandar un claro desarrollo legal previo[...] Involucra provisionar espacios mínimos, calidad de construcción, acceso a servicios públicos, áreas de recreación, vías de acceso y ambientes adecuados para la convivencia de las personas, al tiempo que la administración debe generar sistemas de financiación que permitan su adquisición acorde con el ingreso de la población, propendiendo por una oferta idónea y con énfasis en los grupos de mayor vulnerabilidad en los cuales aparezca un déficit de este servicio, correspondiendo cumplir una serie de requisitos para ser beneficiarios de un subsidio.”

En la actualidad, el Plan Nacional de Desarrollo “*Todos por un nuevo país*”, Ley 1753 de 2015, plantea sobre vivienda de interés social lo siguiente:

Artículo 90: 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 SMMLV

Parágrafo: Vivienda de interés social prioritario: Es la vivienda de interés social, cuyo valor máximo es de setenta 70 SMMLV.

Es decir, la mencionada política no estableció normas que implementaran conceptos claros de habitabilidad o calidad de la vivienda, lo cual se tradujo en una construcción masiva e indiscriminada que, si bien responde a una necesidad social inminente, no cumple con el concepto de vivienda digna al que, como se mencionó anteriormente, se refiere la Constitución. No sólo piso, techo y pared sino condiciones propicias de habitabilidad.

Ejemplo de ello, son las denuncias que se han presentado por 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 por medio de algunos ejemplos:

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 sólo 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.)



El conjunto cuenta con 15 torres que tienen entre 4 y 6 pisos y no existe acceso para personas en situación de discapacidad. La urbanización cuenta con sólo una rampa para acceso vehicular.



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)



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
Estructura de cimentación	Vigas de cimentación en concreto reforzado y placa monolítica con malla <u>electrosoldada</u>



Muchos 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.

En el país no existe una política que defina los parámetros mínimos que deben cumplir los constructores. En la actualidad, existen unas guías técnicas sobre la construcción de viviendas, que se incorporan de acuerdo con cada proyecto. Estas no son vinculantes y en la mayoría de los casos, no son respetadas por los constructores.

La presente iniciativa legislativa pretende que las políticas de vivienda de interés social cuenten con unos parámetros vinculantes, acordes con los estándares internacionales de calidad y que abarquen una visión nacional con la que se garantice que la infraestructura desplegada no es un fin en sí mismo, sino una herramienta para mejorar las condiciones de bienestar familiar, socioeconómico y comunitario de sus beneficiarios.

La aplicación de la presente ley supone reconocer que las familias y las comunidades son el eje fundamental de la política de vivienda y por medio de ella (y no meras guías o anexos técnicos de opcional cumplimiento) establecer como obligatorio que todas las construcciones de vivienda de interés social, tengan las siguientes características.

MARIA DEL ROSARIO GUERRA
Senadora de la República
Partido Centro Democrático

PROYECTO DE LEY ____ SENADO

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

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°. Definiciones. Para interpretar y aplicar la presente Ley se tendrán en cuenta las definiciones de Vivienda de Interés Social (**VIS**) y Vivienda de Interés Prioritario (**VIP**) establecidas por el Plan Nacional de Desarrollo Vigente, de conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997.

Sin perjuicio de los precios máximos definidos en cada Plan Nacional de Desarrollo con base en los criterios del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio podrá incrementar hasta en un 20% por vía normativa el precio máximo de la **VIS y la VIP** siempre y cuando existan los estudios técnicos y socio económicos que soporten factores complementarios a los preestablecidos en dicho artículo. En este caso, el Ministerio de Vivienda propenderá por la identificación de las partidas presupuestales o mecanismos alternativos que viabilicen financieramente este incremento.

Artículo 3°. 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 1992 y demás que 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. Disponer de un área privada construida mínima de 50 metros cuadrados para VIS y 42 metros cuadrados para VIP. No obstante, el

área privada construida mínima por solución de vivienda no podrá ser inferior a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio.

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 Salud según corresponda.
5. Garantizar el acceso de 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.

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 área privada mínima de la vivienda definida en el numeral 3º. deberá ser considerada para los proyectos de vivienda de interés social y de interés prioritario que se diseñen y contraten para ser ejecutados a partir del año 2019

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.

- i. **Localización:** El Proyecto Habitacional, deberá encontrarse en un lugar que garantice accesibilidad a los servicios de salud, centros de educación para niños y servicio de transporte.

Conforme al número de viviendas y habitantes previstos, se deberá garantizar el número de cupos en condiciones dignas a los servicios de educación, primera infancia, nutrición y seguridad.

- ii. **Uso eficiente de los recursos naturales:** El proyecto habitacional debe garantizar el uso eficiente y sostenible de los recursos naturales en las áreas comunes y en cada unidad habitacional.

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 alternativas como la solar.

- iii. **Contaminación:** Deben establecerse centros de recolección de basuras que clasifiquen los residuos en: orgánicos, reciclables y no-reciclables y desechos tecnológicos.
- iv. **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.

Artículo 5°. 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.

El Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, o quien haga sus veces, dentro del informe anual presentado al Congreso de la República explicará en detalle el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad habitacional que tienen los proyectos financiados y cofinanciados.

Artículo 6°: 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 urbano para el adecuado cumplimiento de esta ley.

Artículo 7°: Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

MARIA DEL ROSARIO GUERRA
Senadora de la República
Centro Democrático