

Proyecto de Ley 203 de 2021 – 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

1. OBJETO

El proyecto de ley 144 de 2019 Senado, *“Por la cual se reglamentan los estándares de calidad y habitabilidad en la vivienda de interés social y de interés prioritario”*, tiene por objeto 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.

2. JUSTIFICACIÓN

Según el DANE, el déficit habitacional de los hogares en el país es de 36,6% en 2018. Vichada (94,5%); San Andrés, Providencia y Santa Catalina (92,8%); y Chocó (91,2%) son los departamentos con los mayores porcentajes de hogares en déficit habitacional. En contraste, Quindío (20,2%), Risaralda (23,5%) y Valle del Cauca (24,5%) registraron los menores porcentajes de hogares con este déficit. Por su parte, Bogotá D.C. tiene un déficit habitacional del 14,1%.

Déficit cuantitativo:

De los 14.060.645 hogares que hay en Colombia (excluyendo los hogares que habitan en viviendas indígenas o étnicas), el 9,8% (1.378.829) se encuentra en déficit cuantitativo de vivienda.

Los municipios de Papunaua (Vaupés), Puerto Arica y Tarapacá (Amazonas) registraron los mayores porcentajes en déficit cuantitativo de vivienda con 99,0%, 98,6% y 98,5%, respectivamente. Por el contrario, los menores porcentajes se presentaron en Tota (Boyacá) con 0,3%, Sabaneta (Antioquia) con 0,5%, y Envigado (Antioquia) con 0,7%.

El número de hogares en déficit cuantitativo de vivienda según cada componente de medición:

- Por estructura o tipo de vivienda: 19.279 hogares (0,1%).
- Por material de las paredes de la vivienda: 949.251 hogares (6,7%).
- Por cohabitación: 319.401 hogares (2,3%).
- Por hacinamiento no mitigable: 173.193 hogares (1,2%).

Déficit cualitativo:

De acuerdo con los criterios establecidos, el 26,8% de los hogares en Colombia (3.765.616) se encuentran en déficit cualitativo de vivienda. El cual según cada componente de medición es:

- Por hacinamiento mitigable: 1.642.754 hogares (11,7%).
- Por el material de los pisos de la vivienda: 482.558 hogares (3,4%).
- Por el lugar donde cocinan los alimentos: 416.475 hogares (2,9%).
- Por acceso a acueducto – agua para cocinar: 952.748 hogares (6,8%).
- Por acceso a alcantarillado: 1.186.090 hogares (8,4%).
- Por conexión a energía eléctrica: 159.144 hogares (1,1%).
- Por acceso a recolección de basuras: 988.601 hogares (7,0%)

18 millones de colombianos se encuentran con déficit habitacional, y es mayor el déficit en los hogares con tres personas o más (36,8%), seguidos por los hogares unipersonales con el 29,1%.

Uno de los mayores retos de los proyectos de vivienda de interés social y prioritario es disponer de **espacios** para actividades de recreación, deporte y zonas verdes para esparcimiento. 60% de los niños en situación de pobreza, no cuentan con zonas verdes para esparcimiento. Y la OMS fijó entre 10 y 15mt² de zonas verdes por habitante como el óptimo de espacio que debe preverse. En Colombia el indicador promedio en ciudades es de 3.93 mt² a 2017.

No hay duda de que los hogares más vulnerables deben tener mucho mejores condiciones de vida. Las acciones que mejoran la equidad social en las ciudades son aquellas que buscan mejorar los espacios públicos para el disfrute de todos y ayudan a la convivencia entre sus ciudadanos.

Para el caso de Bogotá, el espacio público efectivo, compuesto por parques, plazas, plazoletas y zonas verdes, está muy por debajo del estándar establecido en el Decreto 1077 de 2015 de 15m²/hab, ya que solo llega al 4,41 m²/hab.

La **ubicación** de la vivienda también es esencial para asegurar el acceso de los niños a guarderías, escuelas, atención sanitaria y otros servicios. Si los asentamientos están lejos de las escuelas, o si no hay transporte o es demasiado caro, resulta difícil que los niños reciban educación o atención sanitaria.

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.

Debe ser compromiso del Estado exigir calidad y criterios mínimos de habitabilidad de las viviendas de interés social y de interés prioritario que se construyan en el país, y que estén de acuerdo, además, con estándares internacionales.

Es bueno recordar que la Corte Constitucional en la Sentencia 359 de 2013 reitera la facultad del legislador para establecer criterios de calidad y condiciones mínimas para las viviendas que promueva el ejecutivo en los siguientes términos:

*“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.**”*

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. Y ese es el propósito de este proyecto de ley que se pone a consideración del Congreso de la República.



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

Proyecto de Ley ____ de 2021 – 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 financiadas o cofinanciadas con recursos públicos.

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.

Contar con la licencia de construcción y urbanización conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y demás que la desarrollen.

1. Contar con una ubicación segura y adecuada, por lo cual las entidades públicas deberán abstenerse de financiar la construcción de viviendas de interés social y de interés prioritario en zonas aisladas de servicios de salud, educación, y otros servicios sociales y de transporte público, y 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. Además, deben cumplir con las directrices y parámetros establecidos por el respectivo plan de ordenamiento territorial.
2. 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.
3. 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.
4. Garantizar el acceso a todos los servicios públicos domiciliarios de conformidad con la Ley 142 de 1994 y las demás que la desarrollen, donde exista factibilidad técnica de los mismos. Al momento de la entrega del inmueble, el constructor debe garantizar que los servicios públicos de luz, agua y alcantarillado están saneados por todo concepto.
5. 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.

6. Asegurar que en el procedimiento de selección de viviendas se tengan en cuenta criterios de asequibilidad para personas con discapacidad y personas de la tercera edad que ameriten una ubicación especial. Igualmente asegurar la movilidad de las personas con discapacidad en todas las áreas de acceso y comunes, de conformidad con la normatividad vigente.
7. Garantizar criterios de adecuación cultural en la estructura, forma de construcción y materiales de las viviendas que respeten y conserven el patrimonio de los grupos poblacionales y las regiones. Preservar el patrimonio si lo hubiera y/o el entorno cultural, étnico y arquitectónico de cada región del país, tanto en el diseño como en la calidad de los materiales de las viviendas.
8. Promover acciones que permitan la convivencia y seguridad de los residentes y su entorno.
9. 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 acordes con el entorno.

Parágrafo. En coordinación con las entidades del Gobierno Nacional, las entidades territoriales deben promover y desarrollar de manera integral y con la temporalidad necesaria, acordes con la demanda de los proyectos, las estrategias para asegurar el equipamiento del espacio público y servicios sociales como colegios, zonas verdes, espacios deportivos y de salud que requiera el proyecto, y su financiamiento, ya sea con participación pública o privada.

Artículo 3°. 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 en coordinación con las diferentes entidades del Gobierno nacional dentro de los temas de su competencia 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 norma que lo modifique, adicione o sustituya.

4. **Convivencia.** El Ministerio de Vivienda, en coordinación con las diferentes entidades del Gobierno nacional dentro de los temas de su competencia trabajarán armónicamente para contribuir y facilitar la convivencia entre los habitantes de los proyectos de vivienda.

5. **Iluminación eficiente.** Se deberá incorporar desde su estructuración, la iluminación con tecnología de bajo consumo de energía en los espacios de uso público, áreas comunes, espacios de recreación y demás, cumpliendo con la normatividad expedida en materia por el Ministerio de Minas y Energía.

Artículo 4°. 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 prioritario. 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 5°. **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 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 de la República
Partido Centro Democrático