



UNIREMINGTON®
CORPORACIÓN UNIVERSITARIA REMINGTON
RES. 2661 MEN JUNIO 21 DE 1996

LA EFECTIVIDAD DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA EN COLOMBIA:

UN ESTUDIO DE CASO DE LAS VIVIENDAS VIS Y VIP

Juan Camilo Cardeño Camargo

Arturo Enrique Herrera Sánchez

Miguel Segundo Burgos Segura

Corporación Universitaria Remington

Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas

Programa de Derecho

2025

Tabla de Contenido

	Pág.
Resumen.....	4
Introducción	5
Marco teórico	7
Planteamiento del problema.....	10
Justificación	13
Objetivos	14
Metodología	15
Resultados y discusión	17
Capítulo I	19
Evolución normativa y jurisprudencial en Colombia sobre el derecho a la vivienda digna y su aplicación en las políticas de VIS y VIP.	19
Capítulo II	34
Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, ubicación y acceso a servicios básicos en las viviendas VIS y VIP, en relación con las disposiciones nacionales e internacionales de vivienda digna.	34
Capítulo III.....	38
Principales desafíos y limitaciones en la implementación de los programas VIS y VIP en Colombia, con el fin de determinar su impacto en la materialización del derecho a una vivienda digna.....	38
Conclusiones	43
Referencias bibliográficas.....	46

Resumen

La investigación analiza la efectividad del derecho a la vivienda digna en Colombia a partir del estudio de las Viviendas de Interés Social (VIS) y las Viviendas de Interés Prioritario (VIP). Se examina el marco constitucional y legal que regula este derecho, así como las políticas públicas y los programas de subsidios implementados por el Estado para garantizar su cumplimiento. Desde un enfoque jurídico y con método hermenéutico, se identifican los principales avances, limitaciones y desafíos que enfrentan los hogares colombianos para acceder a una vivienda adecuada. Los resultados evidencian que, a pesar de los esfuerzos institucionales, persisten barreras económicas, sociales y normativas que impiden la plena realización del derecho a la vivienda digna, lo que plantea la necesidad de fortalecer la articulación entre las políticas de vivienda, la financiación y la equidad social en el país.

Palabras claves: vivienda digna, Vivienda de Interés Social (VIS), Vivienda de Interés Prioritario (VIP), políticas públicas, derecho constitucional.

Introducción

El derecho a la vivienda digna en Colombia representa una de las garantías esenciales para la realización del bienestar humano, ya que permite el desarrollo integral de las personas y contribuye a la estabilidad social del país, por tal razón, se ha convertido en un tema de análisis constante dentro del ámbito jurídico y social dado que, su efectividad depende de la implementación adecuada de políticas públicas orientadas a satisfacer las necesidades de la población más vulnerable en ese sentido, el acceso a una vivienda digna se configura no solo como una aspiración individual sino como un compromiso estatal para garantizar condiciones de vida adecuadas a todos los ciudadanos.

A través de los programas de Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritario VIP, el Estado colombiano ha buscado ofrecer soluciones habitacionales que permitan materializar el derecho consagrado en la Constitución, sin embargo, surgen interrogantes sobre la verdadera eficacia de estas estrategias debido a que las condiciones económicas y sociales de los beneficiarios muchas veces impiden acceder o mantener una vivienda adecuada, además, los requisitos establecidos para la adjudicación de los subsidios pueden convertirse en barreras que limitan el ejercicio efectivo de este derecho.

Por consiguiente, resulta necesario analizar si las políticas públicas aplicadas realmente garantizan el acceso a una vivienda digna o si en la práctica solo representan una ayuda parcial que no logra superar las desigualdades estructurales que afectan a los sectores de bajos ingresos de este modo la investigación busca examinar el impacto real de las viviendas VIS y VIP en la



vida de las familias beneficiadas y evaluar si cumplen con los criterios de habitabilidad seguridad y funcionalidad que exige el concepto de vivienda digna.

En consecuencia, este estudio se sustenta en un enfoque jurídico y social que pretende identificar las fortalezas y debilidades del sistema de subsidios de vivienda en Colombia, al mismo tiempo, pretende reflexionar sobre la necesidad de fortalecer las políticas públicas para que respondan de manera efectiva a las realidades del país, así el análisis permitirá comprender hasta qué punto las viviendas VIS y VIP contribuyen a la consolidación del derecho a la vivienda digna como un pilar fundamental de la justicia social y del desarrollo humano sostenible.

Marco teórico

Las viviendas VIS y VIP están orientadas a satisfacer las necesidades de vivienda de las poblaciones de inferiores ingresos, siendo instrumentos clave para la política pública de vivienda en Colombia. La diferencia principal entre ambos radica en el nivel de ingresos en los hogares a los que están dirigidos y las condiciones de acceso a los subsidios y beneficios financieros. Las viviendas VIS están dirigidas a hogares con ingresos de hasta 4 (SMLMV), mientras que las viviendas VIP están destinadas a hogares que perciben hasta 2 SMLMV, con un enfoque más estricto en las poblaciones en condición de mayor vulnerabilidad. Esta distinción refleja las distintas estrategias del gobierno para abordar las disparidades económicas en el acceso a la vivienda (Contrera et al., 2018).

El concepto de "V.D" en el marco de los programas VIS y VIP está asociado no solo a la posibilidad de la obtención de una vivienda, sino también a las condiciones mínimas de habitabilidad que esta debe cumplir. La Corte Constitucional ha establecido, por medio de diversas sentencias, que una V.D no solo debe garantizar el acceso físico a un lugar de residencia, sino que también debe contar con las condiciones adecuadas en términos de salubridad, espacio, privacidad, seguridad y acceso a los servicios básicos.

La efectividad de estos programas también debe analizarse desde su capacidad para superar las barreras económicas y sociales que dificultan la obtención a una vivienda, ya que, los subsidios proporcionados por los programas VIS y VIP son clave para facilitar la compra de una vivienda sin embargo, estos subsidios deben ser adecuados y estar bien enfocados en el caso de las viviendas VIS los subsidios están disponibles para hogares con ingresos de hasta 4 SMLMV mientras que



en las viviendas VIP el subsidio está dirigido a quienes tienen ingresos menores a 2 SMLMV estos subsidios permiten a los beneficiarios acceder a créditos con bajas intereses y plazos más extendidos lo que facilita el pago de la vivienda a largo plazo.

La efectividad de estos subsidios está sujeta a diversos elementos entre ellos la calidad de la vivienda, la ubicación y la infraestructura de los proyectos habitacionales, muchas veces las viviendas de los programas VIS y VIP están situados en áreas periféricas o inaccesible reduciendo la efectividad de los subsidios al obligar a los hogares a enfrentar gastos adicionales en transporte y servicios esta ubicación también puede dificultar el acceso a servicios públicos, educación y empleo lo que disminuye el impacto positivo que los programas de vivienda pueden tener en la calidad de vida de los favorecidos.

En lo relacionado con la estructura de los créditos en ambos programas, las tasas de interés subsidiadas son cruciales, el programa VIS ofrece una reducción de hasta 4 puntos en las tasas de interés durante las primeras 84 cuotas del crédito hipotecario, lo que disminuye el costo de la vivienda para los hogares con ingresos bajos, por su parte el programa VIP ofrece una reducción de hasta 5 puntos en las tasas de interés, lo que supone un beneficio adicional para las personas más vulnerables, esta diferencia en las tasas de interés muestra el esfuerzo del Estado por hacer las viviendas VIP más accesibles aunque también es relevante señalar que la capacidad de pago de los hogares puede verse afectada por factores como el desempleo, la inflación o los gastos imprevistos.

En cuanto a la permanencia de los beneficios sociales, una diferencia clave entre las viviendas VIP y las VIS, es que al adquirir una vivienda VIP, los hogares mantienen su estratificación social en el Sisbén durante 5 años, lo que les permite continuar accediendo a otros



programas de asistencia social como salud, educación y subsidios alimentarios, este beneficio es crucial para las familias más vulnerables ya que, les ayuda a mitigar el impacto económico de la compra de una vivienda evitando un cambio en su estratificación social que podría resultar en la pérdida de los beneficios sociales (Arroyave, 2022).

A pesar de los esfuerzos del gobierno por hacer accesibles las viviendas a los sectores más pobres mediante los programas VIS y VIP, la implementación de estos programas enfrenta varios retos, uno de los principales problemas es la escasez de viviendas que cumplan con las condiciones mínimas de habitabilidad y que se adapten a las necesidades de las familias, además, la burocracia y los procedimientos administrativos complicados pueden generar retrasos en la entrega de subsidios y en la asignación de viviendas lo que, impacta negativamente en la efectividad de los programas igualmente la calidad de la construcción de algunas viviendas ha sido cuestionada por los beneficiarios quienes reportan problemas en la infraestructura y los acabados de las viviendas.

Planteamiento del problema

El derecho a una vivienda digna (En adelante V.D) está reconocido en el art. 51 de la Constitución de 1991, que obliga al Estado a garantizar su acceso. Para cumplir con este mandato se han establecido políticas públicas y normativas enfocadas en facilitar la adquisición de vivienda a las personas de bajos ingresos, destacándose las Viviendas de Interés Social (VIS) y las de Interés Prioritario (VIP).

Las leyes (Ley 3 de 1991), la (Ley 388 de 1997), (Ley 1537 de 2012)y (Ley 2079 de 2021), se han establecido los mecanismos para acceder a estas modalidades de vivienda con el objeto de reducir el déficit habitacional y mejorar la calidad de vida de los beneficiarios, sin embargo la efectividad de estas políticas ha sido cuestionada debido a limitaciones en las situaciones de habitabilidad, calidad constructiva y disposición de servicios esenciales, lo que pone en duda el cumplimiento del mandato constitucional de V.D.

Aunque los programas VIS y VIP fueron creados como solución para la obtención de vivienda para sectores vulnerables, su implementación ha mostrado problemáticas que afectan su efectividad, uno de los principales aspectos es el tamaño reducido de las unidades habitacionales que en algunos casos no supera los 30 metros cuadrados, lo cual puede ser insuficiente para garantizar condiciones adecuadas de vida, especialmente en familias numerosas, además la ubicación de estos proyectos ha generado debate ya que muchas de estas viviendas están en zonas periféricas con limitada infraestructura de transporte, acceso restringido a servicios básicos y escasa oferta educativa comercial y de salud, afectando la integración social y la calidad de vida de los pobladores (Cardona y Velez, 2023).

Otro factor que ha sido objeto de estudio es la calidad de las construcciones dentro de los proyectos VIS y VIP a lo largo de los años se han registrado denuncias relacionadas con problemas estructurales, deficiencias en los materiales empleados y fallas en los diseños arquitectónicos, lo que ha llevado a que muchas de estas viviendas presenten deterioro prematuro y requieran costosas reparaciones en un corto período de tiempo, estas circunstancias han generado incertidumbre sobre la sostenibilidad de los proyectos y sobre la capacidad del Estado para garantizar viviendas que realmente cumplan con los estándares de habitabilidad y seguridad requeridos.

A pesar de que se han establecido subsidios y mecanismos de financiamiento para facilitar la adquisición de viviendas VIS y VIP, muchas familias de bajos recursos no logran cumplir con los requisitos exigidos por las entidades que financian los créditos hipotecarios. Esta barrera ha llevado a que un porcentaje significativo de los habitantes encontrándose en situaciones de vulnerabilidad quede excluido del beneficio de vivienda, lo que genera interrogantes sobre la equidad y la eficacia de los programas gubernamentales en la lucha contra el déficit habitacional.

El análisis de la efectividad del derecho a la V.D a través de los programas VIS y VIP requiere también una revisión de las políticas públicas y del marco jurídico vigente, con el fin de determinar si las medidas adoptadas han sido suficientes para garantizar una vivienda adecuada o si, por el contrario, persisten vacíos normativos y administrativos que afectan su implementación. La Corte Constitucional ha reiterado la importancia del derecho a la V.D como un derecho fundamental por conexidad, vinculado a varios derechos entre ellos, la dignidad humana, la salud y la vida. No obstante, la materialización de este derecho sigue enfrentando obstáculos que limitan su efectividad, lo que justifica la necesidad de realizar un estudio que permita valorar el efecto real



UNIREMINGTON®
CORPORACIÓN UNIVERSITARIA REMINGTON
RES. 2661 MEN JUNIO 21 DE 1996

de los planes de acciones de vivienda social y establecer posibles líneas de mejora para su implementación futura.

Pregunta problema

¿Garantizan las viviendas de Interés Social (VIS) y de Interés Prioritario (VIP) en Colombia el derecho a una vivienda digna, considerando las condiciones de habitabilidad, calidad y adecuación a las necesidades de los hogares colombianos?

Justificación

El derecho a la V.D es un componente esencial del desarrollo social y económico de un país, pues no solo garantiza un techo para la población, sino que también incide en la calidad de vida, poder acceder a servicios básicos y la estabilidad familiar. En Colombia la implementación de programas como las VIS y las VI, ha sido una estrategia clave para reducir el déficit habitacional y facilitar el acceso a la vivienda a sectores de escasos ingresos; sin embargo la efectividad de estos programas debe ser analizada desde una perspectiva jurídica para determinar si realmente cumplen con los estándares constitucionales e internacionales sobre el derecho a una V.D.

Desde el punto de vista académico, este estudio es pertinente porque contribuye a la comprensión del alcance y las limitaciones de las políticas públicas en asuntos de vivienda a partir del análisis normativo y jurisprudencial, además permite generar una discusión crítica acerca de lo necesario que son los avances de los procesos de regulación y control en la asignación y construcción de viviendas VIS y VIP.

Desde una perspectiva social este estudio es significativo ya que afecta de manera directa a la población beneficiaria de estos programas al mostrar posibles fallos en su ejecución y sugerir soluciones jurídicas que refuercen la protección del derecho a una V.D además al identificar problemas estructurales y normativos en estos proyectos habitacionales se podrán generar recomendaciones que favorezcan a la población más vulnerable en la sociedad impulsando políticas más justas y eficaces en la garantía de este derecho esencial.

Objetivos

Objetivo general

Analizar la efectividad de los programas de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en Colombia como salvaguarda del derecho a una vivienda digna, a la luz del marco normativo y jurisprudencial vigente.

Objetivos específicos

Investigar la evolución normativa y jurisprudencial en Colombia sobre el derecho a la vivienda digna y su aplicación en las políticas de VIS y VIP.

Identificar las condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, ubicación y acceso a servicios básicos en las viviendas VIS y VIP, en relación con las disposiciones nacionales e internacionales de vivienda digna.

Describir los principales desafíos y limitaciones en la implementación de los programas VIS y VIP en Colombia, con el fin de determinar su impacto en la materialización del derecho a una vivienda digna.

Metodología

En la investigación se utilizara un enfoque cualitativo de carácter jurídico centrado en el método hermenéutico, lo que permitirá analizar la normativa, la jurisprudencia y la doctrina vinculada al derecho a la V.D en Colombia especialmente en el contexto de las VIS y las de Interés Prioritario VIP con este enfoque se busca interpretar y entender la efectividad de la normativa y cuando es aplicada en la práctica, evaluando si estas modalidades de vivienda realmente garantizan el derecho fundamental a una V.D.

El método hermenéutico se utilizará para llevar a cabo un análisis profundo de los textos normativos, constitucionales, convencionales y jurisprudenciales con la finalidad de que se identifiquen, los principios fundamentales del derecho a la V.D y analizar su grado de protección en el contexto colombiano, además se revisarán informes de organismos nacionales e internacionales y estudios académicos que ayuden a comparar como es efectiva los planes de vivienda social en Colombia.

Criterios de inclusión

Se tomarán en cuenta leyes decretos y otras disposiciones que regulan el acceso y desarrollo de las VIS y VIP como la Constitución Política de Colombia la Ley 3 de 1991, Ley 388 de 1997 Ley 1537 de 2012 y Ley 2079 de 2021 también se miraran tratados internacionales y los estándares del derecho a la V.D establecidos en el Sistema Interamericano de Derechos Humanos y el Sistema Universal de Protección de Derechos Humanos.



Se estudiarán sentencias de la Corte Constitucional y el Consejo de Estado que hayan definido el alcance del derecho a la V.D con énfasis en aquellas que evalúan la efectividad de las VIS y VIP.

Se considerarán investigaciones previas, libros y artículos publicados en revistas indexadas que discutan la problemática de la obtención de la vivienda social, su calidad y su impacto en la garantía del derecho fundamental a la vivienda.

Criterios de exclusión

No se considerarán investigaciones que se enfoquen únicamente en aspectos técnicos o económicos de la vivienda sin un análisis jurídico.

Se excluirán aquellos documentos o estudios que no se encuentren actualizados, particularmente en lo que respecta a la normativa vigente sobre las VIS y VIP o las sentencias relevantes.

No se incluirán entrevistas, encuestas o estudios de campo directos, ya que el enfoque se orienta a una revisión de fuentes secundarias.

La información que se recoja será secundaria, proveniente de fuentes documentales que incluyen legislación, jurisprudencia, informes oficiales, estudios académicos, artículos especializados y publicaciones relevantes de instituciones nacionales e internacionales. Estas fuentes permitirán un análisis profundo de la situación del derecho a la V.D en Colombia, sin recurrir a la recolección directa de datos primarios a través de entrevistas o encuestas.

Resultados y discusión

En los resultados se evidencia que el acceso al derecho a la vivienda digna en Colombia, presenta una brecha considerable entre lo establecido en la Constitución y las condiciones reales que enfrentan las familias de bajos recursos; puesto que las políticas de vivienda han priorizado la cantidad de unidades construidas antes que la calidad de las mismas, lo cual demuestra una falta de integralidad en la garantía del derecho constitucional, además, la asignación de subsidios VIS y VIP se ha visto limitada por los requisitos financieros que excluyen a la población más vulnerable dificultando con ello la efectividad del programa.

Asimismo, se identifica que las viviendas de interés social y prioritario presentan deficiencias estructurales que afectan la calidad de vida de los que habitan en ellas debido a que muchas de ellas se construyen en zonas periféricas, lo que genera procesos de segregación urbana y social, del mismo modo la falta de mantenimiento y seguimiento posterior a la entrega de los proyectos refleja una débil gestión institucional que impide el cumplimiento pleno del derecho a una vivienda digna.

Además, se percibe que las políticas de vivienda en Colombia han sido diseñadas bajo un enfoque económico más que social dado que los programas buscan dinamizar el sector de la construcción, pero dejan de lado la función social y el componente humano que conlleva derecho a la vivienda, de esta manera se evidencia una desconexión entre las metas estatales de producción habitacional y las necesidades reales de las comunidades que aspiran a una vivienda adecuada y sostenible.



UNIREMINGTON[®]
CORPORACIÓN UNIVERSITARIA REMINGTON
RES. 2661 MEN JUNIO 21 DE 1996

Finalmente, se plantea que la efectividad del derecho a la vivienda digna solo será posible si el Estado adopta un enfoque integral que articule las políticas de vivienda con los derechos al trabajo, a la salud al agua y al medio ambiente sano pues estos son componentes inseparables de una vida digna, en consecuencia, es necesario afianzar los instrumentos que tienen los ciudadanos para controlar, promover la participación comunitaria en la planeación urbana y garantizar que las viviendas VIS y VIP sean espacios seguros habitables e inclusivos que materialicen verdaderamente el mandato constitucional de dignidad humana.

Capítulo I

Evolución normativa y jurisprudencial en Colombia sobre el derecho a la vivienda digna y su aplicación en las políticas de VIS y VIP.

El estudio sobre el derecho a la vivienda digna requiere abordar su evolución en el ámbito internacional y nacional, debido a su consolidación como derecho fundamental ha sido el resultado de un proceso histórico y normativo progresivo, en primer lugar se analizan los instrumentos internacionales que han servido de base para el reconocimiento de la vivienda adecuada como un componente esencial de la dignidad humana y del desarrollo social y en segundo lugar, se describirá cómo Colombia ha incorporado estos estándares en su ordenamiento jurídico mediante la Constitución, la legislación y la jurisprudencia que han orientado la formulación de políticas públicas como las viviendas de interés social y las viviendas de interés prioritario las cuales buscan materializar este derecho en la práctica social y territorial del país.

Perspectiva internacional del derecho a la vivienda digna

La comprensión del derecho a la vivienda digna surge en el contexto histórico de la consolidación de los derechos humanos a nivel mundial, por tanto, su desarrollo se enmarca en la necesidad de reconocer la vivienda no solo como un espacio físico sino como un componente fundamental en el ser humano para su bienestar y la realización de una vida digna así el concepto de vivienda se ha nutrido de diferentes tradiciones culturales jurídicas y sociales que le otorgan una dimensión integral (Arenas, 2024).

Desde esta perspectiva, la Declaración Universal de los Derechos Humanos estableció bases para considerar la vivienda como un elemento indispensable para una existencia adecuada dado

que, reconoce a las personas tener el derecho a un nivel de vida que le salvaguarde la salud, el bienestar y el acceso a una vivienda apropiada, así mismo, el Pacto Internacional de los Derechos Económicos Sociales y Culturales, reafirma esta idea al señalar que los Estados deben garantizar a cada individuo y a su familia condiciones adecuadas de vida mediante medidas progresivas que aseguren la efectividad de este derecho (Dominguez, 2024).

A su vez, la Convención sobre el Estatuto de los Refugiados incorpora la obligación de los Estados de brindar un trato justo y humano en asunto de vivienda a personas en situación de desplazamiento y refugiadas, lo cual refuerza la universalidad de este derecho, además, el Convenio sobre Política Social y la Convención Internacional acerca de la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, amplían la noción de vivienda adecuada al vincularla con la igualdad, la no discriminación y la protección de la familia como núcleo esencial de la sociedad.

De manera complementaria, la Convención sobre los Derechos del Niño incluye el poder acceder a la vivienda como parte del desarrollo integral de los menores y por ello obliga a los Estados a adoptar acciones que garanticen espacios seguros y propicios en su crecimiento físico, mental y social; así mismo, el Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo reconoce el vínculo del derecho a la vivienda y el arraigo cultural de los pueblos indígenas destacando la necesidad de proteger los territorios tradicionales y el acceso a tierras donde puedan desarrollar sus costumbres y modos de vida (UNICEF, 2024).

Por otra parte, la Observación General número cuatro del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales define la vivienda adecuada, como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad conforme a las situaciones sociales, económicas y ambientales de los países; lo cual

implica que el derecho a la vivienda no se reduce a poseer un techo, sino que requiere asegurar condiciones estructurales y simbólicas que permitan una vida plena.

Desde la perspectiva doctrinal autores como Posada (2019), han profundizado en la noción de vivienda adecuada; destacando que su efectividad depende de factores entre ellos la seguridad de la tenencia, la disponibilidad de servicios básicos, la asequibilidad económica, la habitabilidad y la localización accesible así mismo advierte que las políticas públicas deben garantizar el acceso equitativo al suelo urbano y prevenir la exclusión social que se deriva de la segregación habitacional.

Características de una vivienda en el ámbito internacional

A nivel internacional, la vivienda digna se entiende como un componente fundamental para asegurar la calidad de vida, ya que no se reduce a una estructura habitable, sino que abarca un entorno saludable que garantice bienestar físico, mental y social especialmente para poblaciones vulnerables al ofrecer condiciones adecuadas de salubridad, seguridad y confort (Jiménez & Aguiar, 2024, págs. 124-140).

Así mismo, una vivienda saludable requiere estar ubicada en un entorno seguro donde se reduzcan los riesgos naturales como inundaciones o deslizamientos y se asegure la protección frente a factores ambientales adversos, además, debe contar con una infraestructura sólida bien iluminada, ventilada y libre de filtraciones o humedad ya que estas características permiten preservar la salud de los residentes y garantizar su bienestar general.

En el plano interno, la distribución del espacio dentro de la vivienda también es fundamental pues esta debe garantizar la privacidad, la higiene y la convivencia armónica entre

los miembros del hogar; así cada área debe estar destinada a una función específica como dormitorios, cocina y baño promoviendo la intimidad y evitando la propagación de enfermedades; de igual forma los acabados y dotaciones básicas como sistemas de almacenamiento, áreas de limpieza y ventilación contribuyen al mantenimiento de condiciones adecuadas para la habitabilidad.

Además, el acceso al agua potable constituye un elemento indispensable dentro del concepto de vivienda digna ya que, este recurso está directamente relacionado con la salud y la higiene de las personas; una vivienda sin acceso a agua segura no puede considerarse saludable por ello, los Estados deben garantizar la disponibilidad, el tratamiento y la distribución eficiente del recurso hídrico para el consumo humano junto con la adecuada disposición de aguas residuales y desechos sólidos a fin de evitar focos de contaminación.

Jurisprudencia internacional

En el ámbito internacional las transformaciones sociales han impulsado la actuación de los sistemas judiciales para garantizar la protección de los derechos humanos entre ellos el derecho a la vivienda digna considerado un pilar esencial para la vida en condiciones de dignidad y bienestar. La vivienda ha pasado de ser una simple estructura física a consolidarse como un espacio que integra desarrollo humano, seguridad e igualdad, sin embargo, la falta de políticas públicas eficaces ha generado desigualdades que afectan especialmente a poblaciones vulnerables.

En el Informe No. 71/19 Caso 12.942 Emilia Morales Campos vs Costa Rica, la peticionaria denunció los obstáculos para el acceso a una vivienda digna debido a trámites extensos y requisitos desproporcionados que impidieron materializar su derecho. Aunque la Constitución



Política de Costa Rica en su artículo 65 dispone que “el Estado promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar del trabajador”, el Estado obstaculizó el proceso de Morales Campos afectando sus derechos a la familia, salud, bienestar y propiedad. Ante esto, Costa Rica reconoció su responsabilidad y adoptó una solución amistosa, entregándole una vivienda adecuada y asumiendo los costos como medida de reparación. Además, implementó reformas como la creación del Banco Hipotecario de Vivienda y el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con la finalidad de fortalecer el acceso equitativo a la vivienda y fomentar políticas sostenibles que aseguren condiciones de dignidad (Comision Interamericana de Derechos Humanos, 2019).

En el caso Yarce y otras vs Colombia (Sentencia del 22 de noviembre de 2016), la Corte Interamericana de Derechos Humanos analizó la pérdida de viviendas de un grupo de mujeres en la comuna 13 de Medellín, quienes fueron desplazadas debido a la violencia y la ausencia de protección estatal. La Corte concluyó que el Estado colombiano vulneró el derecho a la circulación y residencia, afectando la seguridad y estabilidad habitacional de las víctimas. Asimismo, determinó que el Estado no cumplió con la obligación de salvaguardar la tenencia segura y la accesibilidad a una vivienda adecuada, elementos fundamentales para que se materialice el derecho a la vivienda digna (Corte Interamericana de Derechos Humanos , 2019).

La Corte recordó el Comentario General No. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, donde se define la vivienda adecuada como el derecho a vivir en paz, seguridad y dignidad. En su análisis, la Corte vinculó este derecho con otros entre ellos la vida, la

seguridad y la dignidad humana, indicando que su vulneración impide el desarrollo íntegro de las personas y profundiza las condiciones de desigualdad y exclusión (Gialdino, 2020).

Estas decisiones evidencian que el derecho a la vivienda digna no puede entenderse de manera aislada sino en conexión con otros derechos esenciales y que su efectividad depende de la acción estatal mediante políticas públicas eficientes que garanticen seguridad, habitabilidad y acceso equitativo. Tanto en el caso de Costa Rica como en el de Colombia se observa que la falta de implementación adecuada de los marcos normativos ha limitado el goce real de este derecho, mostrando que el desafío actual no consiste en la falta de disposiciones normativas sino, en la ineficacia de su aplicación práctica.

Vivienda digna en la doctrina colombiana

En el contexto jurídico colombiano, el concepto de vivienda digna ha tenido una evolución constante que refleja los cambios en la comprensión del bienestar social y del rol del Estado, al salvaguardar los derechos fundamentales por tal motivo, el debate doctrinal y normativo se ha centrado en precisar su alcance o contenido y su conexión con los derechos económicos, sociales y culturales en Colombia.

Desde 1932, al crear el Banco Central Hipotecario, se buscó ofrecer formas para acceder a una vivienda para las familias colombianas mediante préstamos que facilitaran la adquisición de bienes inmuebles; más adelante durante el gobierno de Misael Pastrana Borrero entre 1966 y 1970; se impulsaron políticas de vivienda innovadoras que incluían mecanismos de ahorro y la unidad de poder adquisitivo constante para determinar el valor de las viviendas, posteriormente la Ley 3 de 1991, amplió las facultades estatales en materia habitacional y dio origen al Sistema Nacional



de Vivienda de Interés Social lo que permitió consolidar la idea de la vivienda como un derecho social (Rodríguez, 2011).

La Carta de 1991, en el artículo 51 reconoció por primera vez el derecho a una vivienda digna estableciendo que el Estado debe garantizar su acceso y promover planes y mecanismos de financiación, en este sentido el jurista Hernán Olano considera que la vivienda digna es un derecho de carácter asistencial que obliga al Estado a estructurar políticas y programas que faciliten el acceso a una vivienda sin que, esto implique una obligación directa de suministrarla a cada ciudadano, de acuerdo con Olano la tutela puede ser un instrumento para proteger este derecho cuando su vulneración afecta otros de naturaleza fundamental como la vida y la dignidad humana (Olano, 2009).

Desde otra perspectiva, la Universidad de La Sabana plantea que la vivienda debe entenderse como la combinación de casa y entorno en donde la casa representa el espacio habitable que brinda protección y condiciones mínimas de salubridad ventilación y seguridad, mientras el entorno abarca las relaciones sociales y el acceso a servicios esenciales que garantizan una vida comunitaria adecuada, en este sentido la vivienda digna integra elementos materiales y sociales que promueven el desarrollo humano (Universidad de la Sabana , 2025).

Por su parte, la arquitecta Mónica Mejía Escalante propone la necesidad el vínculo entre el concepto de vivienda digna con el de vivienda adecuada entendiendo que esta no solo tiene un valor económico dentro del mercado, sino también una función social que busca garantizar derechos fundamentales entre ellos la vida, dignidad y el mínimo vital (Mejía, 2016, págs. 292-307), además, la abogada Mónica Alejandra Nudelman, sostiene que la vivienda digna debe



reconocerse como un derecho fundamental por su estrecha relación con la dignidad humana y el desarrollo del proyecto de vida individual considerando que su protección implica la aplicación del principio de solidaridad y la cooperación entre el Estado y los particulares (Nudelman, 2017).

La doctrina coincide en que el artículo 51 de la Carta de 1991, impone al Estado la obligación de fijar condiciones que garanticen la efectividad del derecho a la vivienda digna mediante planes programas y sistemas de financiación sostenibles, sin embargo, las instituciones públicas consultadas reconocen que persisten desafíos para definir un concepto uniforme que oriente las políticas de vivienda y asegure condiciones adecuadas de habitabilidad estabilidad seguridad y salubridad.

En la práctica, los entes como la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría de Hábitat de Bogotá destacan que el concepto de vivienda digna se encuentra ligado a la planeación urbana al acceso equitativo al suelo y al desarrollo de programas como las viviendas de interés social y prioritario orientadas a las poblaciones vulnerables, asimismo, la Empresa de Renovación Urbana y el Ministerio de Vivienda consideran que la vivienda digna implica no solo disponer de un espacio físico sino también vivir en un entorno seguro y saludable que permiten el desarrollo integral de las personas (Ochoa, 2012).

Finalmente, los informes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística evidencian que el déficit habitacional en Colombia, es significativo con un porcentaje superior al 36% de los hogares, lo que refleja la necesidad de afianzar las políticas públicas que garanticen el acceso universal y efectivo a una vivienda digna entendida como un espacio donde se pueda vivir con calidad seguridad y bienestar.

Cuando se hace referencia al déficit habitacional cuantitativo este se entiende según él (DANE, 2021), como la falta de viviendas que reúnan condiciones adecuadas de habitabilidad, por lo tanto, son inmuebles que no garantizan dignidad, ni seguridad a sus ocupantes, en este sentido el DANE establece ciertos criterios para identificar las viviendas que hacen parte de este déficit.

Dentro de ellos se encuentra el tipo de vivienda que, corresponde a estructuras improvisadas como contenedores, carpas o refugios a excepción de las pertenecientes a comunidades indígenas, también se tiene en cuenta el material de construcción cuando este no es convencional como madera plástico, cartón o elementos similares, además, se valora el número de personas que habitan la vivienda ya que el exceso de ocupación y la presencia de varios hogares no pertenecientes al mismo núcleo familiar generan hacinamiento.

Igualmente, se considera el número de personas por dormitorio en zonas urbanas cuando supera las cuatro y finalmente la falta de servicios públicos básicos como acueducto, alcantarillado, energía o recolección de basuras dado que estas viviendas no pueden ser mejoradas estructuralmente se requiere su reemplazo por nuevas construcciones que garanticen condiciones dignas para los habitantes.

Por su parte el déficit habitacional cualitativo se refiere a aquellas viviendas que, aunque no cumplen plenamente con las condiciones de habitabilidad pueden ser adecuadas mediante reparaciones o mejoras sin necesidad de construir una nueva, según el DANE este tipo de déficit se identifica considerando factores como el hacinamiento moderado cuando hay hasta cuatro personas por dormitorio o varias familias en una vivienda destinada a una sola.

También se consideran los materiales de construcción que siendo convencionales no ofrecen calidad suficiente la ausencia de un sitio adecuado para que preparen sus alimentos y la falta de servicios esenciales como agua, gas o energía que, aunque no estén conectados a la red pública cuentan con soluciones alternativas como pozos, aljibes o sistemas de almacenamiento doméstico.

Características de la vivienda digna en la doctrina colombiana

La doctrina colombiana ha identificado diversas condiciones mínimas que debe cumplir una vivienda digna con el fin de garantizar la calidad de vida y el respeto por la dignidad humana las cuales se encuentran orientadas a satisfacer necesidades básicas y a generar espacios adecuados para el bienestar físico y social de las personas.

Características importantes:

- ✓ Espacio para la preparación de alimentos, el hogar debe contar con una superficie adecuada para cocinar que facilite la limpieza y cuente con las conexiones básicas de agua desagüe y energía.
- ✓ Zona destinada al aseo personal, la vivienda debe disponer de baño con ducha sanitario y lavamanos con enchape en las áreas húmedas y piso terminado que garantice condiciones de higiene y salubridad.
- ✓ Habitaciones adecuadas para el descanso, los dormitorios deben tener un tamaño que permita alojar máximo tres personas en zonas urbanas y cuatro en zonas rurales y se debe agregar una habitación por cada integrante adicional del hogar.



UNIREMINGTON®
CORPORACIÓN UNIVERSITARIA REMINGTON
RES. 2661 MEN JUNIO 21 DE 1996

- ✓ Acceso a la luz natural y ventilación, la estructura debe permitir la entrada de iluminación natural y un flujo de aire adecuado que contribuyan al bienestar de los ocupantes y a la conservación del ambiente interno.
- ✓ Diferenciación entre vivienda urbana y rural, se debe reconocer la diversidad cultural y geográfica de cada territorio por lo cual, las condiciones y el diseño deben adaptarse al contexto social y a las costumbres de la comunidad.
- ✓ Valor cultural y arraigo comunitario, la vivienda debe respetar y reflejar las tradiciones de las comunidades a las que pertenece conservando su identidad y modo de vida especialmente en zonas donde la relación con el entorno natural como ríos o bosques es parte esencial de su existencia.

Elementos de la vivienda digna en la doctrina colombiana

La doctrina colombiana considera que la vivienda digna no se encuentre limitada a que exista físicamente una edificación, también debe comprender un conjunto de elementos materiales, sociales y jurídicos que permiten a las personas habitar en condiciones adecuadas de bienestar y seguridad, por lo tanto, estos elementos buscan garantizar el ejercicio efectivo del derecho y su conexión con la dignidad humana y la igualdad social.

Entre los principales elementos se encuentran los siguientes

- ✓ Habitabilidad: implica que la vivienda ofrezca condiciones seguras de estabilidad estructural, salubridad, ventilación e iluminación adecuada protegiendo a sus ocupantes de factores de riesgo ambiental o sanitario y proporcionando espacios suficientes para la vida familiar.



UNIREMINGTON®
CORPORACIÓN UNIVERSITARIA REMINGTON
RES. 2661 MEN JUNIO 21 DE 1996

- ✓ **Accesibilidad:** hace referencia a la posibilidad real de que todas las personas en especial a aquellas en condición vulnerable que tengan acceso a una vivienda adecuada mediante políticas públicas subsidios y programas de vivienda de interés social y prioritario que eliminen las barreras económicas o sociales.
- ✓ **Disponibilidad de servicios básicos:** incluye el acceso a agua potable, saneamiento, energía eléctrica, recolección de residuos y demás servicios esenciales para garantizar una vida digna y saludable dentro del hogar y en su entorno inmediato.
- ✓ **Seguridad jurídica de la tenencia:** se refiere a la protección legal frente a desalojos arbitrarios o desplazamientos forzados garantizando estabilidad en la posesión o propiedad de la vivienda y reconociendo diversas formas legítimas de tenencia.
- ✓ **Adecuación cultural:** reconoce que la vivienda debe adaptarse a la costumbre tradición y modo de vida de cada comunidad respetando su identidad cultural su relación con el entorno y sus formas de organización social.
- ✓ **Ubicación adecuada:** este elemento exige que la vivienda se encuentre en una zona de fácil acceso a servicios de salud, educación, empleo, transporte y espacios recreativos evitando zonas de alto riesgo o segregación social.

Vivienda digna en la jurisprudencia colombiana

El Estado Social de Derecho, su finalidad en Colombia es garantizar la efectividad de los derechos y la dignidad humana, la Constitución reconoce que todos los derechos son inherentes a la persona y la Corte Constitucional ha sostenido que su carácter fundamental no depende de su

ubicación en el texto constitucional sino de su conexión con la vida la dignidad y la libertad conforme a la (Sentencia T-571 de 1992).

En el ámbito de la vivienda la Corte ha determinado que, aunque no siempre se considera un derecho fundamental puede adquirir tal carácter por conexidad cuando su vulneración afecta derechos como el mínimo vital o la dignidad humana, lo que habilita su protección mediante la acción de tutela establecida en el artículo 86 de la Carta; al señalarlo en la (Sentencia T 103 de 2019).

La Corte ha desarrollado el concepto de vivienda digna partiendo de su relación con el proyecto de vida y la igualdad social reconociendo que esta no se limita a la existencia de un techo, sino que debe garantizar condiciones materiales y simbólicas que aseguren bienestar seguridad y desarrollo personal, según la (Sentencia T 958 de 2001), la vivienda digna se proyecta sobre la necesidad de disponer de un sitio que permita realizar de manera digna el proyecto de vida.

En pronunciamientos como la (Sentencia T 585 de 2006), se establecieron elementos esenciales para una vivienda digna entre ellos la habitabilidad, poder acceder a servicios esenciales, la ubicación adecuada, la seguridad de tenencia, la asequibilidad y la adecuación cultural de los habitantes, además, se ha enfatizado que el Estado debe priorizar a las víctimas del desplazamiento forzado quienes requieren una protección especial de acuerdo al artículo 51 de la Constitución.

La (Sentencia T 079 de 2008), reiteró que la vivienda digna permite a las personas protegerse de amenazas externas y se relaciona con el mínimo vital especialmente cuando existen condiciones de vulnerabilidad manifiesta como pobreza, edad avanzada o discapacidad de igual



forma la Corte ha sostenido que el derecho a la vivienda no implica necesariamente la propiedad del inmueble sino la garantía de condiciones que permitan vivir con dignidad en un espacio propio o ajeno.

La (Sentencia T 239 de 2016), abordó la relación entre la vivienda y la dignidad humana estableciendo tres dimensiones vivir como se desea, vivir bien y no ser humillado por las condiciones de vida que se elijan reafirmando que la dignidad es un valor, un principio y un derecho fundamental autónomo.

En cuanto al desarrollo normativo la (Sentencia C 936 de 2003)y las Observaciones Generales del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales destacaron que una vivienda digna debe ser habitable contar con condiciones de higiene y seguridad poder acceder a servicios básicos ofrecer seguridad jurídica de la tenencia y permitir la adecuación cultural de sus ocupantes, además, los gastos deben ser soportables y las políticas estatales deben facilitar la adquisición o arrendamiento de viviendas seguras y saludables.

Finalmente, la (Sentencia T 420 de 2018)amplió los elementos de la vivienda digna incluyendo la seguridad jurídica, servicios a disposición, gastos que son soportados, la habitabilidad, la asequibilidad, la ubicación y la adecuación cultural, la Corte reafirmó que el Estado colombiano está obligado por instrumentos internacionales a garantizar no solo un techo sino un entorno adecuado para el desarrollo humano.

La normatividad y la jurisprudencia desarrolladas en torno al derecho a la vivienda digna en Colombia, se aplican directamente en las políticas de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) las cuales buscan materializar el mandato constitucional del



artículo 51 que garantiza a todos los ciudadanos poder acceder a una vivienda digna, estas políticas traducen los principios jurisprudenciales en acciones concretas orientadas a la construcción el financiamiento y la adjudicación de viviendas que cumplan con condiciones mínimas de habitabilidad seguridad y acceso a servicios esenciales.

En ese sentido, el Estado a través de programas liderados por el Ministerio de Vivienda y el Fondo Nacional de Vivienda promueve subsidios créditos preferenciales y proyectos urbanísticos que incorporan los elementos esenciales señalados por la Corte Constitucional, como la seguridad jurídica de la tenencia, la asequibilidad y la adecuación cultural, además, las políticas de VIS y VIP priorizan a poblaciones que se encuentran en vulnerabilidad entre ellos las víctimas del conflicto armado, madres cabeza de hogar y personas en situación de pobreza extrema, garantizando que el enfoque de dignidad humana oriente las decisiones de planeación territorial financiación y asignación de recursos, de esta forma la normatividad no se limita a una declaración formal sino que se convierte en una herramienta efectiva para reducir el déficit habitacional y promover la equidad social a través del acceso real y sostenible a una vivienda adecuada.

Capítulo II

Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, ubicación y acceso a servicios básicos en las viviendas VIS y VIP, en relación con las disposiciones nacionales e internacionales de vivienda digna.

En la actualidad, la vivienda digna constituye un derecho esencial que busca garantizar condiciones adecuadas para el desarrollo integral de las personas y las familias, de ahí que las políticas públicas de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario representen un instrumento fundamental para materializar dicho derecho.

No obstante, para que sea efectiva, esta tiene que depender de que las viviendas construidas cumplan con los estándares mínimos de habitabilidad, calidad constructiva, ubicación y acceso a servicios básicos tanto en el marco nacional como en el contexto internacional, en este sentido resulta necesario analizar hasta qué punto las viviendas VIS y VIP realmente reflejan los criterios de una vivienda digna de acuerdo a los parámetros establecidos por la Corte Constitucional los tratados internacionales y las políticas públicas colombianas.

Por un lado, la habitabilidad se entiende como la posibilidad de que las personas desarrollen su vida en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y confort físico, lo cual implica que las viviendas deben proteger de las condiciones climáticas, ofrecer espacios suficientes para cada miembro del hogar y garantizar un entorno seguro que no ponga en peligro integro a sus ocupantes, en ese sentido, la jurisprudencia constitucional ha sostenido que una vivienda no puede

considerarse digna si se encuentra en zonas de riesgo de deslizamiento, inundación o contaminación ambiental ya que estas situaciones vulneran el derecho a un entorno saludable y la obligación del Estado de asegurar la protección efectiva de los derechos sociales, de igual modo, las normas internacionales como la Observación General número 4 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales resaltan que la habitabilidad incluye la protección frente a factores estructurales ambientales y sanitarios que amenacen la vida o la salud de las personas.

En cuanto a la calidad constructiva las viviendas VIS y VIP deben cumplir con estándares técnicos que garanticen estabilidad resistencia y durabilidad de las estructuras además de materiales adecuados que eviten el deterioro prematuro o los riesgos para sus habitantes de acuerdo con las normas de construcción sismo resistente y los lineamientos del Ministerio de Vivienda las edificaciones deben ser seguras y cumplir con las condiciones mínimas de ventilación iluminación y accesibilidad a las personas con discapacidad no obstante en varios proyectos de vivienda social se han evidenciado deficiencias en los materiales y fallas estructurales que reflejan la falta de control y supervisión en la ejecución de las obras lo que afecta de manera directa el cumplimiento del principio de dignidad humana y pone de manifiesto la distancia entre la norma y su aplicación real en el terreno

Por otra parte la ubicación de las viviendas VIS y VIP es un elemento determinante para evaluar su correspondencia con el derecho a una vivienda digna toda vez que el lugar donde se sitúan influye directamente en el acceso a servicios públicos transporte educación salud empleo y espacios recreativos en muchos casos los proyectos se desarrollan en zonas periféricas o de expansión urbana con escasa infraestructura vial y deficiente conexión con los centros urbanos lo

cual genera procesos de segregación social y dificulta la integración de las familias beneficiarias al desarrollo económico y cultural del territorio en contraposición las disposiciones internacionales sobre vivienda digna exigen que las viviendas se ubiquen en entornos que favorezcan la inclusión social la accesibilidad y la participación comunitaria por lo tanto la localización no debe responder únicamente a criterios de disponibilidad de suelo sino también a un enfoque de justicia espacial y equidad territorial

Con respecto al acceso a servicios básicos la vivienda digna exige el suministro continuo y adecuado de agua, potable, energía eléctrica, alcantarillado y recolección de residuos, así como la existencia de infraestructura de salud, educación y transporte público el cumplimiento de estas condiciones constituye una obligación del Estado en virtud del bloque de constitucionalidad y de los tratados internacionales ratificados por Colombia (Sentencia T-333/22).

Sin embargo, en algunos proyectos de VIS y VIP se observa que la entrega de viviendas no siempre va acompañada de la dotación completa de estos servicios, lo que deriva en una ocupación parcial o en el abandono progresivo de las unidades habitacionales por parte de las familias beneficiarias, en consecuencia la falta de planeación integral limita la efectividad del derecho a la vivienda y transforma lo que debería ser un espacio de bienestar en un foco de vulnerabilidad social (Forero, 2010).

Además, la comparación entre las disposiciones nacionales y los estándares internacionales permite evidenciar que aunque Colombia ha avanzado al formular políticas orientadas a salvaguardar el acceso a vivienda digna todavía persisten desafíos estructurales en materia de cumplimiento real de las condiciones de habitabilidad y calidad constructiva, los compromisos

asumidos por el Estado en el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales y en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, establecen la obligación de promover viviendas adecuadas seguras y asequibles para todos, sin embargo, el déficit cualitativo y cuantitativo continúa siendo un obstáculo para lograr la universalización de este derecho, lo cual exige la implementación de instrumentos de seguimiento y control más rigurosos que garanticen la transparencia y la sostenibilidad de los proyectos de vivienda social.

Por consiguiente, el nexo de la vivienda digna y las políticas de VIS y VIP, debe interpretarse desde un enfoque integral que articule la dimensión jurídica, técnica y social de la vivienda de modo que los proyectos no se limiten a la construcción física de unidades habitacionales sino que incorporen estrategias de desarrollo comunitario, fortalecimiento del tejido social y protección del entorno ambiental, así se garantizará que las viviendas no sean solo un bien material sino un espacio que fomente la inclusión la convivencia y el bienestar colectivo conforme al mandato constitucional y los estándares internacionales.

En conclusión, el análisis de las condiciones de habitabilidad. calidad constructiva, ubicación y acceso a servicios básicos en las viviendas VIS y VIP, permite afirmar que la efectividad del derecho a la vivienda digna en Colombia depende de la capacidad del Estado para garantizar que cada uno de estos elementos se cumpla de manera integral y sostenible aunque se han alcanzado avances significativos en la cobertura y en la formulación de programas, la persistencia de deficiencias estructurales refleja la necesidad de fortalecer la planificación, la fiscalización y la participación ciudadana en la ejecución de los proyectos solo a través de políticas

públicas coherentes con los principios constitucionales y los compromisos internacionales será posible hacer del derecho a la vivienda digna una realidad tangible para todos los colombianos.

Capítulo III

Principales desafíos y limitaciones en la implementación de los programas VIS y VIP en Colombia, con el fin de determinar su impacto en la materialización del derecho a una vivienda digna.

Al acceder a una vivienda digna, se convierte en un pilar esencial del bienestar humano y del desarrollo social sostenible, sin embargo, en el contexto colombiano persisten profundas desigualdades que limitan la posibilidad de garantizar este derecho a amplios sectores de la población los programas de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario fueron concebidos como herramientas para reducir el déficit habitacional y promover la equidad territorial, no obstante, su implementación ha estado marcada por múltiples dificultades estructurales y operativas que evidencian la distancia existente entre los objetivos formulados en la política pública y los resultados obtenidos en la realidad cotidiana de las comunidades beneficiarias.

Desde una perspectiva histórica, el modelo de vivienda social en Colombia ha estado condicionado por la ausencia de continuidad de las políticas estatales y por la fragmentación institucional que caracteriza la gestión del sector habitacional, los cambios de gobierno y las variaciones en los planes de desarrollo han generado discontinuidades que impiden consolidar estrategias a largo plazo orientadas al fortalecimiento integral del hábitat, en muchos casos las políticas se centran en metas numéricas de construcción sin atender las situaciones sociales

culturales y económicas de las familias destinatarias, lo que reduce la vivienda a una mercancía o bien de consumo antes que a un derecho humano esencial (Escallón, 2011).

Un desafío adicional, radica en la planificación territorial y urbana, ya que la mayoría de los proyectos de VIS y VIP se han desarrollado bajo una lógica de expansión descontrolada del suelo urbano, sin una articulación efectiva con los mecanismos de ordenamiento territorial, la ubicación de las viviendas en zonas periféricas o de bajo valor comercial ha contribuido a la consolidación de entornos socialmente excluidos donde la oferta de transporte público, la cobertura educativa y los servicios de salud resultan insuficientes esta desconexión con los centros urbanos limita las oportunidades laborales y educativas de las familias y perpetúa las condiciones de pobreza estructural (Galarza et al., 2017).

Asimismo, la ausencia de una política de suelo, clara y equitativa constituye una de las principales limitaciones en la ejecución de los programas habitacionales, el alto costo del suelo urbano y la especulación inmobiliaria, obligan a las constructoras a edificar proyectos en terrenos lejanos o de baja calidad ambiental, lo que afecta tanto la sostenibilidad como la seguridad de las viviendas, el Estado ha priorizado el subsidio a la demanda en lugar del subsidio a la oferta lo que deja en manos del mercado la selección y localización de los proyectos con consecuencias negativas en términos de equidad y planificación urbana (Instituto social de vivienda y habitat de Medellín , 2019).

Otro aspecto problemático internacionalmente, es la deficiente calidad constructiva de muchas viviendas entregadas bajo los programas VIS y VIP, los materiales utilizados los diseños estandarizados y la falta de supervisión técnica generan viviendas con problemas de humedad,



ventilación, iluminación y durabilidad, lo que compromete la salud y la seguridad de las familias beneficiarias a esto se suma la inexistencia de mecanismos efectivos de control de calidad durante la ejecución de los proyectos y la ausencia de responsabilidades claras en caso de fallas estructurales o incumplimientos contractuales (Enshassi et al., 2014).

En el ámbito financiero, la estructura de los subsidios ha demostrado ser insuficiente para atender la magnitud del déficit habitacional que enfrenta el país, la política de subsidios ha privilegiado a los hogares con ingresos formales y acceso al sistema financiero, excluyendo a quienes laboran en la economía informal y no pueden demostrar capacidad de pago de créditos hipotecarios, esta exclusión reproduce la desigualdad y deja sin alternativas habitacionales a las familias más vulnerables que terminan recurriendo a la autoconstrucción en condiciones precarias o a la ocupación informal de terrenos.

Por otra parte, Avances y compromisos con los grupos étnicos en el marco del PND 2022-2026, el Gobierno Nacional ha avanzado en la ejecución de los compromisos adquiridos con los grupos étnicos en el marco del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, producto de los procesos de consulta previa realizados con comunidades indígenas, afrocolombianas, raizales y palenqueras. Estos acuerdos se formalizaron a través de espacios de concertación como la Mesa Permanente de Concertación (MPC) y el Espacio Nacional de Consulta Previa (ENCP), con el propósito de garantizar el acceso equitativo a servicios básicos y promover el desarrollo sostenible en sus territorios (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2024).

En el caso de la MPC con los pueblos indígenas, se acordó diseñar, implementar y financiar un programa de acceso al agua y saneamiento básico adaptado a los usos y costumbres de las



comunidades. Para ello, se destinó un presupuesto de 15.000 millones de pesos para 2025, y actualmente se elabora un documento de caracterización que servirá de base para su ejecución en coordinación con las autoridades indígenas.

Por su parte, en el ENCP con las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras (NARP), se estableció que el 10% de los proyectos de agua potable y saneamiento básico se orienten a beneficiar directamente a estas comunidades. Entre 2022 y 2024 se aprobaron 12 proyectos por un valor de \$129.861 millones en departamentos como Antioquia, Bolívar, Cauca, Chocó, Risaralda, Valle del Cauca y Nariño, además de tres iniciativas adicionales en proceso de acompañamiento técnico.

Asimismo, se pactó que el 15% de los proyectos del programa Basura Cero beneficien a las comunidades NARP mediante el fortalecimiento de empresas comunitarias de aprovechamiento de residuos. En este ámbito se destaca la optimización del servicio público de aseo en Mahates (Bolívar), con una inversión de \$4.644 millones, y la radicación de nuevos proyectos en municipios como Nuquí, Acandí, Bahía Solano y en la región de La Mojana.

En materia de soluciones habitacionales, se han definido indicadores e iniciativas que buscan promover la equidad territorial y la construcción de paz total. Durante 2023-2024 se entregaron 3.171 viviendas nuevas, de las cuales 2.095 se ubican en municipios PDET y 1.555 fueron otorgadas a mujeres. En cuanto a mejoramientos de vivienda, se registraron 864 intervenciones, con especial énfasis en zonas priorizadas por el posconflicto.

En materia de gestión institucional la dispersión de competencias entre el Ministerio de Vivienda, las cajas de compensación familiar, los municipios y los departamentos ha generado

duplicidades de funciones y lentitud en la ejecución de los proyectos la falta de una coordinación efectiva entre los distintos niveles del Estado ha impedido potenciar los recursos y salvaguardar la transparencia en los procesos de asignación de subsidios, además, la debilidad en los instrumentos de seguimiento y evaluación ha dificultado medir el impacto real de los programas acerca de la calidad de vida de los beneficiarios y sobre la disminución del déficit habitacional.

En el ámbito social, también se presentan limitaciones asociadas a la falta de acompañamiento, posterior a la entrega de las viviendas muchas familias reciben su vivienda sin contar con procesos de formación en administración comunitaria, cuidado del entorno o convivencia, lo que dificulta la consolidación de comunidades sostenibles y organizadas, además, la carencia de programas de integración social genera aislamiento y pérdida del sentido de pertenencia frente a los nuevos espacios habitacionales el derecho a la vivienda digna implica no solo el acceso físico a una casa sino también la posibilidad de vivir en un entorno que promueva la seguridad la participación y la cohesión social (Machado, 2020)

En conclusión, los programas de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario en Colombia enfrentan desafíos estructurales que trascienden el ámbito técnico o financiero y se enraízan en la debilidad institucional y la falta de visión integral del desarrollo urbano y rural, superar estas limitaciones exige una transformación profunda de la política habitacional orientada hacia la justicia social, la equidad territorial y la sostenibilidad ambiental solo a través de la articulación entre el Estado la sociedad civil y el sector privado será posible avanzar hacia la plena realización del derecho a una vivienda digna garantizando que cada familia



colombiana no solo tenga un techo sino un espacio seguro saludable y adecuado para el desarrollo de su vida en comunidad.

Conclusiones

El análisis realizado sobre la efectividad del derecho a la vivienda digna en Colombia evidencia que este derecho, aunque ampliamente reconocido en la normativa nacional e internacional, aún enfrenta profundos desafíos en su materialización práctica dentro de los programas de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. La política habitacional del país ha mostrado avances en cobertura, pero persisten brechas significativas en términos de calidad, ubicación y sostenibilidad de las soluciones ofrecidas a las familias de menores ingresos. Esta situación refleja una tensión constante entre la visión jurídica del derecho a la vivienda como un componente esencial de la dignidad humana y la lógica de mercado que ha guiado gran parte de su implementación.

A partir de la revisión normativa y jurisprudencial se puede concluir que el Estado colombiano ha asumido compromisos concretos en materia de vivienda digna, tanto por mandato constitucional como por los tratados internacionales que ha ratificado. Sin embargo, la efectividad de estas disposiciones depende en gran medida de la capacidad institucional para garantizar que los proyectos habitacionales respondan a criterios de equidad territorial, sostenibilidad ambiental y justicia social. La vivienda no puede ser entendida únicamente como un bien físico o un logro estadístico, sino como el punto de partida para construir comunidades estables, seguras y cohesionadas.



De igual manera, la ejecución de los programas VIS y VIP ha puesto en evidencia la necesidad de reestructurar el modelo de planeación urbana y de gestión del suelo, ya que la localización periférica de los proyectos, la deficiente calidad constructiva y la carencia de servicios públicos adecuados afectan directamente la dignidad y el bienestar de los habitantes. La vivienda digna no se limita a la existencia de una estructura habitable, sino que exige un entorno que favorezca la salud, el acceso a oportunidades y la integración social. En este sentido, el cumplimiento del derecho a la vivienda debe articularse con políticas de movilidad, empleo, educación y medio ambiente que garanticen una vida plena y sostenible.

Asimismo, es indispensable fortalecer la función reguladora del Estado frente a los actores privados que participan en la ejecución de los programas habitacionales. La ausencia de controles técnicos rigurosos y de mecanismos efectivos de rendición de cuentas ha permitido la proliferación de viviendas con deficiencias estructurales y de urbanizaciones que no cumplen con los estándares de habitabilidad. El fortalecimiento institucional y la participación ciudadana se presentan como ejes fundamentales para garantizar la transparencia y la responsabilidad en la gestión del derecho a la vivienda digna.

El estudio demuestra que el reto no radica únicamente en construir más viviendas, sino en transformar el enfoque con el que se concibe la política pública habitacional. Se requiere un modelo integral que incorpore la sostenibilidad ambiental, la inclusión social, la diversidad cultural y la equidad territorial como principios rectores. Solo a través de una visión de vivienda entendida como derecho humano y no como producto de mercado será posible avanzar hacia una sociedad

más justa y equilibrada donde cada familia colombiana pueda acceder a un hogar digno, seguro y adecuado que garantice su desarrollo individual y colectivo.

Referencias bibliográficas

Arenas, J. A. (2024). *La Garantía de una Vivienda Digna Como Derecho Humano*. Obtenido de

<https://repositorio.udes.edu.co/server/api/core/bitstreams/8c2c23bc-08ac-4898-befe-fca251a441bc/content>

Arroyave, N. U. (2022). *Significados de bienestar en las personas que habitan las Viviendas de*

Interés Social (VIS) y las Viviendas de Interés Prioritario (VIP), en Medellín. Obtenido de <https://bibliotecadigital.udea.edu.co/server/api/core/bitstreams/97ff15e4-38d3-4094-8032-f1afa659f002/content>

Comision Interamericana de Derechos Humanos. (2019). *Informe No. 71/19, Caso 12.942*

Solución Amistosa. Emilia Morales Campos. Obtenido de <https://www.oas.org/es/cidh/decisiones/2019/crsa12942es.pdf>

Congreso de la República de Colombia . (2012, junio 20). *Ley 1537 de 2012* . Función Pública .

Congreso de la República de Colombia . (2021, enero 14). *Ley 2079 de 2021* . Función Pública .

Congreso de la República de Colombia. (1991, enero 15). *Ley 3 de 1991*. Función Pública.

Congreso de la República de Colombia. (1997, julio 18). *Ley 388 de 1997*. Función Pública.

Corte Constitucionale de la República de Colombia. (s.f.). *Sentencia T 958 de 2001*. Relatoria.



- Corte Constitucional de la República de Colombia . (s.f.). *Sentencia T 079 de 2008*. Relatoria .
- Corte Constitucional de la República de Colombia . (s.f.). *Sentencia T 239 de 2016*. Relatoria .
- Corte Constitucional de la República de Colombia . (s.f.). *Sentencia T 585 de 2006*. Relatoria .
- Corte Constitucional de la República de Colombia . (s.f.). *Sentencia T-333/22*. Relatoria .
- Corte Constitucional de la República de Colombia. (s.f.). *Sentencia C 936 de 2003* . Relatoria .
- Corte Constitucional de la República de Colombia. (s.f.). *Sentencia T 103 de 2019*. Relatoria.
- Corte Constitucional de la República de Colombia. (s.f.). *Sentencia T 420 de 2018* . Relatoria .
- Corte Constitucional de la República de Colombia. (s.f.). *Sentencia T-571 de 1992*. Relatoria.
- Corte Interamericana de Derechos Humanos . (2019). *Yarce y Otras vs. Colombia*. Obtenido de
<https://noestassola.com.co/wp-content/uploads/Ficha-Yarce-y-Otras-vs.-Colombia.pdf>
- DANE. (2021). *Déficit habitacional*. Obtenido de
<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/deficit-habitacional>
- Dominguez, L. F. (2024). *LA SIGNIFICACIÓN DE LA VIVIENDA ADECUADA A LA LUZ DE LOS DERECHOS HUMANOS*. Obtenido de
<http://148.222.11.200/jspui/bitstream/123456789/4274/1/PS1996%20Luis%20Fernando%20Cruz%20Dom%c3%adnguez%20.pdf>
- Enshassi, A., Kochendoerfer, B., & Rizq, E. (2014). *Evaluación de los impactos medioambientales de los proyectos de construcción*. Obtenido de



Gialdino, R. (2020). *El carácter adecuado de la vivienda en el derecho internacional de los derechos humanos*. Obtenido de <https://www.corteidh.or.cr/tablas/r31646.pdf>

Instituto social de vivienda y habitat de Medellín . (2019). *PLAN ESTRATÉGICO HABITACIONAL DE MEDELLÍN PEHMED 2030*. Obtenido de <https://isvimed.gov.co/wp-content/uploads/2020/10/PEHMED-2030.pdf>

Jiménez, P. A., & Aguiar, D. F. (2024). Por la materialización del concepto de vivienda digna. *Revista Unal* . Obtenido de <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/113401/93971>

Machado, J. D. (2020). Análisis reflexiones del acompañamiento social y sostenibilidad en vivienda gratis en Cartagena de Indias. *REVISTA COLOMBIANA DE TRABAJO SOCIAL*. Obtenido de https://corvivienda.gov.co/repositorio/doc_transparencia/observatorio/An%C3%A1lisis%20reflexiones%20del%20acompa%C3%B1amiento%20social.pdf

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2024). *Informe de Gestión 2024*. Obtenido de https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/documentos/20250130_informe_de_gestion_2024_v2_.pdf

Mora, M. J., & Garavis, C. A. (2018). *DIFERENCIAS ENTRE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO VIP Y LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL VIS EN LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA*. Obtenido de [https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/11913/DIFERENCIAS%20ENTRE%20VIVIENDA%20DE%20INTERES%20PRIORITARIO%20VIP%20Y%20LA%](https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/11913/DIFERENCIAS%20ENTRE%20VIVIENDA%20DE%20INTERES%20PRIORITARIO%20VIP%20Y%20LA%20)



UNIREMINGTON
CORPORACIÓN UNIVERSITARIA REMINGTON
RES. 2661 MEN JUNIO 21 DE 1996

20VIVIENDA%20DE%20INTER%20C3%89S%20SOCIAL%20VIS%20EN%20LA%20LEGISLACION%20COLOMBIANA.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Nudelman, M. (2017). *El derecho fundamental a la vivienda digna en Colombia: atributos y Características*. Obtenido de

<https://repository.ucatolica.edu.co/server/api/core/bitstreams/1e94526a-7adb-4a2c-8d76-c3f8b2bffd22/content>

Ochoa, J. P. (2012). *La problemática para acceder a una vivienda digna en Colombia bajo condiciones de migración forzada por la violencia*. Obtenido de

<https://repository.urosario.edu.co/server/api/core/bitstreams/16887734-c04b-4a47-a3e6-3e1ffbd25e5b/content>

Posada, A. A. (2019). *El derecho a la vivienda digna en Colombia: Una mirada desde la Organización de Naciones Unidas y la legislación Nacional*. Obtenido de

<https://repository.unilasallista.edu.co/server/api/core/bitstreams/0cd21da3-3b67-45df-a166-e8c7087ca659/content>

Rodríguez, J. S. (2011). *Financiamiento de vivienda*. *Scielo*. Obtenido de

http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-49932011000300012

UNICEF. (2024). *Convención sobre los Derechos del Niño: guía para niños y niñas*. Obtenido de <https://www.unicef.org/es/convencion-derechos-nino/convencion-version-ninos>

Universidad de la Sabana . (2025). *Vivienda Sabana*. Obtenido de

<https://www.unisabana.edu.co/experiencia-bienestar/solidaridad/vivienda-sabana>



UNIREMINGTON®
CORPORACIÓN UNIVERSITARIA REMINGTON
RES. 2661 MEN JUNIO 21 DE 1996