

**El derecho a la vivienda en Colombia: Garantías y desafíos en las modalidades de
interés social y prioritario.**

Jose Rivero Segundo Rivero Morales¹

José Alberto Negrete Morales²

Christiam Camilo Vargas Ramirez³

Corporación Universitaria Remington

Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas

Programa de Derecho

2026

Tabla de contenido

Resumen.....	3
Introducción	4
Marco teórico	6
Planteamiento del problema.....	8
Justificación	10
Objetivos	12
Objetivo general.....	12
Objetivos específicos	12
Metodología	13
Resultados y discusión.....	14
Capítulo I	17
Evolución histórica de las viviendas de interés social y propietario en Colombia.....	17
Capítulo II	29
Marco normativo y jurisprudencial que regula las viviendas de interés social y prioritario en Colombia.....	29
Capítulo III.....	40
Desafíos y limitaciones que enfrenta el Estado para equilibrar el acceso masivo a la vivienda con la garantía de una vivienda digna.	40
Conclusiones	45
Referencias bibliográficas.....	47

Resumen

El derecho a la vivienda digna (En adelante V.D) en Colombia, aunque reconocido constitucionalmente, enfrenta importantes limitaciones en su materialización, especialmente en las modalidades de vivienda de interés social (En adelante VIS) y prioritario (En adelante VIP). La problemática radica en la tensión entre la ampliación de cobertura habitacional y la garantía de condiciones adecuadas de habitabilidad, evidenciada en viviendas de reducido tamaño, deficiente acceso a servicios y ubicación en zonas periféricas, lo que afecta principalmente a poblaciones vulnerables.

El objetivo de la investigación es analizar en qué medida estas modalidades garantizan efectivamente el derecho a la vivienda digna, identificando desafíos en términos de calidad, habitabilidad y acceso, para ello, se emplea una metodología cualitativa de enfoque jurídico-hermenéutico, basada en el análisis de normas, jurisprudencia y políticas públicas relacionadas con el sector vivienda.

Los resultados evidencian avances en la consolidación normativa y en la reducción parcial del déficit habitacional, pero también limitaciones estructurales derivadas del enfoque centrado en subsidios y financiamiento. Se concluye que, si bien el modelo ha permitido ampliar el acceso, resulta insuficiente para garantizar plenamente el derecho a la vivienda digna, siendo necesario adoptar un enfoque integral que priorice la calidad, la inclusión social y el desarrollo territorial sostenible.

Palabras claves: el derecho a la vivienda en Colombia, Garantías, interés social, prioritario, modalidades.

Introducción

El derecho a la V.D y adecuada se ha consolidado como uno de los pilares fundamentales en la protección de la dignidad humana y en la materialización del Estado Social de Derecho, a nivel internacional, su reconocimiento encuentra sustento en instrumentos como la Organización de las Naciones Unidas mediante la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) de 1966, los cuales establecen que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que incluya la vivienda, imponiendo a los Estados la obligación de adoptar medidas progresivas para su garantía efectiva (López, 2024, pp. 20-35).

En el contexto colombiano, este derecho adquiere especial relevancia a partir de la Constitución Política de 1991, que en su artículo 51 reconoce el derecho de todos los ciudadanos a una V.D, enmarcándolo dentro de los principios del Estado Social de Derecho, a partir de este mandato constitucional, el Estado ha desarrollado un conjunto de políticas públicas, programas y normas orientadas a facilitar el acceso a soluciones habitacionales, especialmente para los sectores más vulnerables de la población.

En este escenario, cobran especial importancia las modalidades de vivienda VIS y VIP, diseñadas como mecanismos de inclusión social y reducción del déficit habitacional, estas figuras representan una estrategia estatal para garantizar el acceso a vivienda a hogares de bajos ingresos, mediante subsidios, financiación y programas institucionales, no obstante, pese a los avances normativos e institucionales, persisten importantes desafíos relacionados con la calidad de las

viviendas, su ubicación, el acceso al financiamiento y la sostenibilidad de los proyectos habitacionales.

Desde una perspectiva jurídica, el derecho a la vivienda no se limita a la existencia de un techo, sino que implica el cumplimiento de condiciones de adecuación, tal como lo ha desarrollado el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales a través de la Observación General N.º 4, que establece criterios como la habitabilidad, accesibilidad, seguridad jurídica de la tenencia y adecuación cultural, en este sentido, la V.D se configura como un derecho complejo que se interrelaciona con otros derechos fundamentales como la salud, la educación y la igualdad.

Marco teórico

El derecho a la V.D en Colombia está reconocido en el art. 51 de la Carta de 1991, que establece el deber del Estado de fijar exigencias que se necesitan para que los ciudadanos accedan una vivienda adecuada, este mandato constitucional constituye el inicio de las políticas públicas orientadas a disminuir el déficit habitacional y garantizar espacios que aseguren calidad de vida a las familias de escasos recursos. La vivienda se concibe, así como un derecho fundamental de carácter social que busca proteger la dignidad humana y promover la igualdad (Covilla & Coronado, 2020).

La (vis) ha sido concebida como una categoría jurídica y social destinada a las zonas de la población que son bastantes vulnerable. La Ley 388 de 1997 en su artículo 91 definió estas viviendas como aquellas que se desarrollan con la finalidad de salvaguardar el derecho a la vivienda de las familias de escasos recursos. Posteriormente la Ley 812 de 2003 y el Decreto 2190 de 2009 precisaron que estas soluciones habitacionales no pueden ser superior a los ciento treinta y cinco (S.M.L.M.V) y deben cumplir estándares de habitabilidad urbanismo y diseño arquitectónico.

La V.I.P surge como una modalidad específica dirigida a familias en condiciones de pobreza extrema. El Decreto 2190 de 2009 la definió como vivienda de interés social cuya valorización es de setenta (S.L.M.V). La Ley 1450 de 2011 consolidó esta categoría para centrar más los dineros del sector público en los hogares que presentan mayores dificultades económicas. Estas disposiciones reflejan el esfuerzo del Estado por establecer un sistema progresivo de acceso a la vivienda que responda a distintos niveles de necesidad.



El subsidio de vivienda se considera mecanismo esencial dentro de este marco. La Ley 3 de 1991 lo definió como la aportación del estado en dinero o en especie que se otorga por una sola vez, con el fin de facilitar soluciones de V.I.S. El Decreto 2190 de 2009 amplió esta definición al incluir su destinación para adquisición construcción mejoramiento o legalización de viviendas, este mecanismo se canaliza a través de las Cajas de Compensación Familiar y del Fondo Nacional del Ahorro con el propósito de complementar los recursos de los hogares beneficiarios y hacer viable el acceso a una V.D.

Planteamiento del problema

El derecho a la V.D en Colombia se reconoce en el artículo 51 de la Constitución Política de 1991, como un deber del Estado que debe fijar condiciones para su efectividad y promover planes de construcción que lo hagan posible. En desarrollo de este mandato se han creado políticas públicas y programas orientados a facilitar el acceso a V.I.S y V.I.P para los habitantes tienen un ingreso inferior (Garcia, 2006).

La legislación nacional ha regulado estas modalidades mediante normas entre ellas la (Ley 3 de 1991), (Ley 388 de 1997), (Ley 1537 de 2012) y (Ley 2079 de 2021), con el propósito de llevar a cabo el derecho a la vivienda y reducir la escasez de vivienda. Según el (Ministerio de Vivienda ciudad y territorio , 2023), las V.I.S corresponden a un inmueble que obedecen a unos niveles o exigencias básicas de habitabilidad no excediendo los 135 (SMLMV), mientras que las V.I.P están limitada a valor máximo es de 90 (SMLMV).

Si bien estas medidas buscan garantizar la accesibilidad económica, el debate se centra en las condiciones de calidad y habitabilidad que ofrecen dichas viviendas pues se caracterizan por contar con áreas mínimas reducidas que en muchos casos no resultan acordes con la conformación y el tamaño de los hogares colombianos.

Conforme a el Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2018, en Colombia existen 14.343.223 hogares conformados por 43.835.324 personas, lo que refleja la diversidad en la organización familiar y social del país; el Observatorio de Familias del Departamento Nacional de Planeación señala, que estas unidades presentan diferentes tipologías que varían en número de

integrantes, edades, niveles educativos, condiciones laborales y acceso a servicios básicos, esta información demuestra que las V.I.S y V.I.P con áreas reducidas no siempre garantizan condiciones adecuadas de habitabilidad ya que no responden de manera proporcional a las dinámicas y necesidades reales de los hogares colombianos (DANE, 2020).

En consecuencia, se hace necesario un análisis que identifique en qué medida las modalidades de V.I.S y V.I.P cumplen con la garantía del derecho a una V.D y cuáles son los principales desafíos que enfrenta el Estado colombiano para lograr un equilibrio entre la cobertura y la calidad de estas soluciones habitacionales.

Pregunta problema

¿Cómo garantizan las modalidades de vivienda de interés social y de interés prioritario el derecho a una vivienda digna en Colombia frente a los desafíos de calidad habitabilidad y cobertura?

Justificación

La investigación sobre el derecho a la V.D en Colombia y su materialización por medio de las modalidades de V.I.S y V.I.P, posee un alto valor social porque se centra en uno de los derechos esenciales para garantizar la dignidad humana y el bienestar de las familias. El acceso a una vivienda adecuada no solo implica contar con un techo, sino también disponer de condiciones que aseguren habitabilidad seguridad y calidad de vida, lo que convierte este estudio en una herramienta que evalúa y que sean efectivas las políticas públicas orientadas a la población de menores ingresos.

Desde una perspectiva académica, la investigación adquiere relevancia porque contribuye a profundizar en el análisis crítico de los marcos normativos y jurisprudenciales que regulan la vivienda en Colombia, al examinar cómo se han desarrollado las políticas de V.I.S y V.I.P, se obtiene un entendimiento más completo acerca de cómo se relacionan las disposiciones legales y la realidad social de los hogares que acceden a estas modalidades. Esto permite construir un marco teórico sólido que aporte a producir un entendimiento en la esfera del derecho urbano y del ordenamiento territorial.

El estudio también encuentra su justificación en la necesidad de identificar los desafíos estructurales que enfrenta el Estado colombiano al momento de equilibrar la reducción del déficit habitacional, con la garantía de una vivienda adecuada en términos de espacio, calidad y sostenibilidad. De esta manera se busca ofrecer aportes académicos que fortalezcan las discusiones acerca de que sean pertinentes las políticas públicas y que sirvan como insumo para futuras



investigaciones o para la formulación de programas que posibiliten optimizar a las familias en su calidad de vida.

Finalmente, la investigación tiene un sentido social y académico, porque pretende visibilizar la importancia de que las soluciones habitacionales no se conciban únicamente como una respuesta cuantitativa a la falta de vivienda, sino como una política integral que garantice el derecho a habitar en condiciones de dignidad. En este sentido el trabajo contribuye a construir propuestas que garanticen la necesidad real de la población y que refuercen el compromiso del Estado en su papel de protector de los derechos sociales.

Objetivos

Objetivo general

Analizar cómo las modalidades de vivienda de interés social y de interés prioritario salvaguarden el derecho a una vivienda digna, identificando los principales desafíos en materia de calidad habitabilidad y cobertura en Colombia.

Objetivos específicos

Describir la evolución histórica de las viviendas de interés social y propietario en Colombia

Examinar el marco normativo y jurisprudencial que regula las viviendas de interés social y prioritario en Colombia.

Identificar los desafíos y limitaciones que enfrenta el Estado para equilibrar el acceso masivo a la vivienda con la garantía de una vivienda digna.

Metodología

La investigación es de tipo cualitativo, porque se orienta a la comprensión profunda de los fenómenos sociales y jurídicos relacionados con el derecho a la V.D en Colombia. No se busca la recolección de datos estadísticos, sino la interpretación de normas, jurisprudencia y doctrinas con el fin de explicar cómo las V.I.S y V.I.P se relacionan con la garantía de este derecho fundamental.

El estudio es de carácter jurídico, dado que se centra en el análisis de las normas que regula la vivienda; y en la revisión de la jurisprudencia de la Corte Constitucional u otras fuentes legales. El propósito es establecer de qué manera el ordenamiento jurídico colombiano, ha respondido al precepto constitucional que garantice poder acceder a una V.D y cuáles son las limitaciones que persisten en su aplicación.

Se adopta un enfoque hermenéutico, ya que el interés principal es interpretar y comprender el sentido de las normas y los pronunciamientos jurisprudenciales en relación con la V.I.S y V.I.P, el análisis se dirige a explicar cómo estas disposiciones han sido concebidas en diferentes contextos y cómo se articulan con los principios del Estado Social de Derecho en el respecto de la dignidad humana.

Este enfoque permite valorar los temas regulados en las normas y la forma en que se han implementado en la práctica para determinar si satisfacen las necesidades de la población, la hermenéutica se convierte en una herramienta que posibilita desentrañar el significado profundo del derecho a la vivienda en su doble dimensión de acceso y de calidad habitacional.

Resultados y discusión

El análisis del derecho a la vivienda en Colombia, particularmente en las modalidades de V.I.S y V.I.P, permite identificar una serie de hallazgos relevantes en el plano normativo, institucional y material.

En primer lugar, se evidencia una amplia consolidación normativa del derecho a la vivienda, cuyo fundamento se encuentra en la Carta magna de 1991 y en su desarrollo legislativo a través de normas como la Ley 3 de 1991, la Ley 1537 de 2012 y la Ley 2079 de 2021, este marco ha permitido estructurar un sistema basado en subsidios, financiamiento y promoción de proyectos habitacionales dirigidos a población de bajos ingresos.

En segundo lugar, la jurisprudencia de la Corte Constitucional de Colombia ha fortalecido la protección del derecho a la vivienda, al reconocer su carácter fundamental por conexidad y, posteriormente, su autonomía en determinados casos, esto ha permitido su exigibilidad mediante la acción de tutela cuando se encuentra comprometida la dignidad humana o derechos como la vida y la salud.

En tercer lugar, se observa que los programas de VIS y VIP han contribuido a reducir parcialmente el déficit habitacional cuantitativo, ampliando el acceso a soluciones de vivienda para sectores vulnerables, sin embargo, los resultados muestran que esta reducción no ha sido homogénea en todo el territorio nacional, presentándose mayores rezagos en zonas rurales y periferias urbanas.

Por otra parte, se identifican limitaciones estructurales en la calidad de las soluciones habitacionales, especialmente en lo relacionado con la habitabilidad, el acceso a servicios públicos y la localización de los proyectos. En muchos casos, las viviendas entregadas no cumplen integralmente con los estándares de vivienda adecuada establecidos por organismos internacionales.

Finalmente, se evidencia que el acceso a la vivienda continúa condicionado por factores socioeconómicos, tales como la informalidad laboral y la limitada capacidad de endeudamiento de los hogares, lo que restringe el impacto real de los subsidios y mecanismos de financiación existentes.

Si bien Colombia ha logrado avances significativos en la estructuración de un marco jurídico e institucional orientado a garantizar el derecho a la vivienda, persiste una brecha sustancial entre el reconocimiento formal del derecho y su materialización efectiva.

En este sentido, el modelo adoptado por el Estado colombiano, basado principalmente en subsidios a la demanda y en la articulación con el sector privado, ha demostrado ser útil para ampliar la cobertura, pero insuficiente para garantizar plenamente el carácter integral del derecho a la vivienda, este enfoque tiende a priorizar la cantidad de soluciones habitacionales sobre su calidad, lo que genera tensiones con el concepto de vivienda adecuada desarrollado en el ámbito internacional.

Asimismo, la dependencia del acceso al crédito como complemento de los subsidios excluye a amplios sectores de la población que se encuentran en condiciones de informalidad o

pobreza extrema, esto plantea la necesidad de replantear los mecanismos de financiación, incorporando enfoques más inclusivos que reconozcan las realidades socioeconómicas del país.

Desde una perspectiva territorial, la localización de los proyectos VIS y VIP evidencia una desconexión con los principios de ordenamiento urbano sostenible, la construcción de viviendas en zonas periféricas, con limitado acceso a servicios, empleo y transporte, reproduce dinámicas de segregación socioespacial, lo cual contradice el objetivo de garantizar una V.D en condiciones de igualdad.

De igual forma, la discusión pone de manifiesto que el derecho a la vivienda no puede analizarse de manera aislada, sino en estrecha relación con otros derechos fundamentales, la falta de acceso a servicios públicos, infraestructura adecuada y condiciones de seguridad incide directamente en derechos como la salud, la educación y la vida digna, lo que refuerza su carácter interdependiente.

Por otro lado, el desarrollo jurisprudencial ha sido clave para ampliar la protección del derecho, pero su alcance sigue siendo reactivo y casuístico, dependiendo de la intervención judicial en situaciones específicas, esto evidencia la necesidad de fortalecer las políticas públicas estructurales que permitan garantizar el derecho de manera preventiva y generalizada.

En consecuencia, el principal desafío radica en transitar de un enfoque centrado en la provisión de vivienda hacia un modelo integral de hábitat, que incorpore dimensiones como la sostenibilidad, la inclusión social, la adecuación cultural y la participación comunitaria, solo de esta manera será posible cerrar la brecha entre la garantía formal del derecho y su realización efectiva en el contexto colombiano.

Capítulo I

Evolución histórica de las viviendas de interés social y propietario en Colombia

La evolución histórica de la V.I.S y V.I.P en Colombia constituye un proceso complejo que refleja las tensiones entre el modelo económico, las políticas públicas y la materialización de los derechos sociales, lejos de ser un fenómeno exclusivamente técnico o urbanístico, la política de vivienda ha estado profundamente vinculada a las transformaciones estructurales del Estado colombiano, particularmente en su tránsito hacia un modelo de Estado Social de Derecho (Otero y Vasquez, 2020, pp. 1960-1980).

En este contexto, el reconocimiento del derecho a la vivienda ha pasado de ser una aspiración programática para constituirse progresivamente en un derecho con niveles crecientes de exigibilidad, sin embargo, esta evolución no ha sido lineal ni homogénea, pues ha estado marcada por crisis económicas, reformas estructurales y cambios en el enfoque de intervención estatal.

El presente capítulo tiene como propósito analizar de manera detallada la evolución histórica de la VIS y VIP en Colombia, identificando sus principales etapas, transformaciones normativas, desarrollos jurisprudenciales y desafíos estructurales, con el fin de comprender las limitaciones actuales en la garantía efectiva del derecho a la vivienda.

Antes de la promulgación de la Constitución Política de 1991, la política de vivienda en Colombia se encontraba en una etapa incipiente, caracterizada por un enfoque asistencialista y una intervención estatal limitada en términos estructurales.

Durante el siglo XX, especialmente entre las décadas de 1940 y 1980, Colombia experimentó un acelerado proceso de urbanización impulsado por factores como la industrialización incipiente, la migración campo-ciudad y los fenómenos de violencia interna, este crecimiento urbano desordenado generó una presión significativa sobre la oferta de vivienda, lo que derivó en la proliferación de asentamientos informales (González y Orlando, 2022, pp. 11-19).

En este contexto, el Estado intervino a través de instituciones como el Instituto de Crédito Territorial (ICT), cuya función principal era la construcción y adjudicación de viviendas para sectores de ingresos bajos y medios, sin embargo, estos esfuerzos resultaron insuficientes frente a la magnitud del déficit habitacional (Goossens y Meneses, 2015).

La política habitacional de esta época presentaba varias limitaciones:

- Dependencia de recursos fiscales limitados.
- Enfoque centrado en la construcción, sin abordar el acceso al suelo.
- Ausencia de mecanismos financieros inclusivos.
- Escasa articulación con políticas de ordenamiento territorial.

Como consecuencia, se consolidó un modelo de acceso a la vivienda basado en la informalidad, donde amplios sectores de la población construían sus viviendas sin planificación, sin servicios públicos y sin seguridad jurídica.

Período asistencialista (1945–1972)

Hacia mediados de la década de 1940, el Estado colombiano comenzó a reconocer la vivienda como un asunto de interés público, incorporándola dentro de sus estrategias de desarrollo, bajo la influencia del modelo de Estado benefactor, el gobierno asumió parte de los costos asociados a los programas habitacionales mediante mecanismos de subsidio a la oferta, es decir, apoyos indirectos incluidos dentro del valor de las viviendas, esta lógica buscaba facilitar el acceso de los sectores más vulnerables, de manera similar a lo que ocurría con otros servicios sociales esenciales como la salud y la educación (Castrillón y Giraldo, 2020, pp. 1-15).

Las viviendas construidas bajo este esquema ya contenían un subsidio implícito y eran asignadas a diferentes grupos poblacionales mediante créditos de largo plazo, generalmente a 20 años y con cuotas fijas, no obstante, debido a la pérdida del valor del dinero con el tiempo, estos créditos terminaban representando un subsidio adicional significativo para los beneficiarios.

Aunque el propósito de estas políticas era beneficiar a los sectores más pobres, en la práctica esto no siempre se lograba, sin embargo, los programas públicos de vivienda sí se consolidaron como una alternativa importante para amplios sectores de trabajadores y clases medias.

Uno de los principales problemas de este modelo radicaba en que el subsidio, al estar incorporado en el costo final de la vivienda, no se dirigía de manera directa a los hogares más necesitados, en consecuencia, el acceso terminaba dependiendo del precio del inmueble, lo que favorecía a grupos con mayores ingresos respecto a los inicialmente priorizados, asimismo, los beneficios podían concentrarse en distintos actores del proceso constructivo, como proveedores de

materiales, intermediarios, constructores o propietarios de suelo, ya fuera por dinámicas del mercado o por prácticas de clientelismo.

A pesar de estas limitaciones, esta política de intervención estatal tuvo efectos positivos relevantes durante las décadas en que estuvo vigente. Entre sus principales aportes se destacan:

- ❖ La consolidación de una clase media urbana, cuyo patrimonio, en muchos casos, se estructuró a partir del acceso a la vivienda subsidiada.
- ❖ El impulso a la movilidad residencial entre distintos estratos sociales, permitiendo la rotación en el uso del parque habitacional.
- ❖ La implementación de diversos mecanismos de financiamiento que involucraron a múltiples actores.
- ❖ El desarrollo de soluciones urbanísticas, arquitectónicas y tecnológicas innovadoras, algunas de las cuales aún son referentes en calidad habitacional.

La promoción del crecimiento urbano mediante inversiones en infraestructura, vías y equipamientos sociales en sectores populares.

El fortalecimiento del sentido de pertenencia y cohesión social en amplios sectores de la población.

Período de transición (1973–1988)

Entre el modelo estatal de provisión directa de vivienda y el posterior enfoque de mercado, se desarrolló una etapa intermedia en la que la vivienda comenzó a ser concebida no solo como

una necesidad social, sino también como un motor de la economía, especialmente del sector de la construcción.

Durante este período, el Estado buscó incentivar la participación del sector privado en la producción de vivienda, manteniendo al mismo tiempo su rol como responsable de la vivienda social, se diseñaron políticas orientadas a involucrar más activamente a los constructores privados, quienes hasta ese momento se habían limitado principalmente a ejecutar contratos estatales o atender la demanda de sectores de ingresos altos.

Para hacer viable este cambio, fue necesario resolver el problema del financiamiento del sector constructor, en este contexto surge, a comienzos de la década de 1970, el sistema UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante), concebido como un mecanismo de ahorro y crédito a largo plazo que buscaba garantizar la estabilidad del valor del dinero.

El sistema UPAC permitió:

- ❖ Fomentar una cultura del ahorro en amplios sectores de la población.
- ❖ Proveer recursos financieros estables al sector de la construcción.
- ❖ Dinamizar el mercado de vivienda, especialmente en los sectores medios.
- ❖ Impulsar la economía mediante el efecto multiplicador de la actividad constructora.

No obstante, este sistema no fue diseñado para beneficiar a los sectores de menores ingresos, lo que limitó su alcance social.

Hacia finales de la década de 1980, el proceso de privatización de la política de vivienda se consolidó, reduciendo significativamente el papel del Estado como productor directo, en su lugar, el sector privado asumió un rol protagónico tanto en la construcción como en la comercialización de vivienda.

Período del mercado (1989 en adelante)

A finales de los años ochenta, con la desaparición progresiva del Instituto de Crédito Territorial, se dio paso a un nuevo enfoque en la política de vivienda basado en el fortalecimiento del mercado. En este modelo, el Estado dejó de ser el principal ejecutor y pasó a desempeñar un papel de facilitador.

La nueva estrategia se estructuró sobre el subsidio a la demanda, introducido mediante la Ley 3 de 1991, que también creó el Sistema Nacional de V.I.S. A diferencia del subsidio a la oferta, este mecanismo se otorga directamente a las familias, con el fin de apoyar su esfuerzo para adquirir vivienda en el mercado formal.

El subsidio se concibió como un apoyo condicionado, otorgado únicamente a quienes cumplieran ciertos requisitos de elegibilidad y una vez se hubiera garantizado la entrega efectiva de la vivienda. Además, se establecieron criterios técnicos para su distribución equitativa entre regiones.

Aunque este modelo representó un avance en términos de focalización, su implementación ha enfrentado múltiples dificultades. Entre ellas:

- ❖ La insuficiencia de recursos frente a la demanda existente.

- ❖ La ineficiencia institucional, particularmente del INURBE, que con el tiempo adquirió características burocráticas y politizadas.
- ❖ La persistencia de prácticas de favoritismo en la asignación de subsidios.
- ❖ La baja capacidad de los municipios más pobres para formular proyectos viables.

En la práctica, muchos subsidios han terminado beneficiando a hogares con ingresos superiores a los más pobres, y han servido para apalancar proyectos del sector privado sin reducir significativamente el costo de la vivienda.

Crisis del sistema financiero de vivienda y reforma (años 90–2000)

El modelo de financiación basado en el UPAC sufrió una profunda crisis cuando se modificaron sus fundamentos y se vinculó a tasas de interés del mercado financiero. Esto generó un aumento considerable en las cuotas de los créditos hipotecarios, afectando gravemente a miles de familias.

Como consecuencia, numerosos hogares se vieron obligados a entregar sus viviendas a las entidades financieras, lo que implicó una transferencia masiva de patrimonio desde la clase media hacia el sector financiero.

Ante esta situación, se expidió la Ley 546 de 1999, que creó el sistema UVR (Unidad de Valor Real), con el propósito de corregir los errores del modelo anterior, aunque se retomó la indexación basada en la inflación, diversos analistas han señalado que este nuevo sistema no logró resolver completamente los problemas estructurales e incluso introdujo nuevas dificultades.

La expedición de la Constitución Política de 1991 marcó un punto de inflexión en la evolución del derecho a la vivienda en Colombia, al consagrarlo expresamente en su artículo 51 como un derecho de todos los colombianos.

Este reconocimiento implicó varias transformaciones fundamentales:

En primer lugar, la vivienda pasó a ser concebida como un derecho vinculado a la dignidad humana, lo que obligó al Estado a adoptar medidas positivas para su garantía progresiva.

En segundo lugar, se estableció un mandato claro al Estado para promover planes de V.I.S, facilitar sistemas de financiación a largo plazo y fomentar la participación comunitaria en la ejecución de programas habitacionales.

En tercer lugar, el reconocimiento constitucional permitió la articulación del derecho a la vivienda con otros derechos fundamentales, como la vida digna, la salud y el mínimo vital, lo que posteriormente facilitaría su protección por vía judicial.

No obstante, es importante señalar que, en su formulación inicial, el derecho a la vivienda fue concebido como un derecho de desarrollo progresivo, lo que implicaba que su materialización dependía de la disponibilidad de recursos y de la implementación de políticas públicas adecuadas.

En desarrollo del mandato constitucional, se expidió la Ley 3 de 1991, que creó el Sistema Nacional de V.I.S, introduciendo un cambio estructural en la política de vivienda, este cambio se manifestó principalmente en la transición de un modelo de oferta a un modelo de demanda, mientras que el modelo anterior se basaba en la construcción directa de viviendas por parte del Estado, el nuevo modelo buscaba facilitar el acceso a la vivienda mediante subsidios a los hogares.



El subsidio familiar de vivienda se convirtió en el eje central de esta política, permitiendo a los beneficiarios complementar sus recursos propios con apoyo estatal para adquirir vivienda en el mercado, asimismo, se promovió la participación del sector privado en la construcción de vivienda, bajo la premisa de que el mercado podría contribuir a mejorar la eficiencia en la producción habitacional.

Sin embargo, este modelo también generó efectos excluyentes, ya que el acceso a la vivienda quedó condicionado a la capacidad de los hogares para complementar el subsidio con ahorro y crédito, lo que dejó por fuera a los sectores más vulnerables.

La intervención de la Corte Constitucional de Colombia fue determinante en este contexto, al declarar la inconstitucionalidad del sistema mediante la Sentencia C-700 de 1999, este fallo no solo protegió a los deudores, sino que también redefinió el papel del Estado en la regulación del sistema financiero, dando lugar a la creación de la Unidad de Valor Real (UVR).

Este episodio evidenció la importancia de garantizar que los mecanismos de financiación sean compatibles con los principios constitucionales de equidad y protección de los derechos fundamentales.

Consolidación de la vivienda de interés prioritario

A partir de la década del 2000, la política de vivienda en Colombia comenzó a incorporar un enfoque más focalizado hacia la población en situación de pobreza extrema, dando lugar a la consolidación de la VIP.

La VIP se caracteriza por su menor valor y por un mayor nivel de subsidio estatal, lo que permite atender a hogares que no tienen capacidad de acceder al crédito.

En muchos casos, los proyectos VIP fueron desarrollados en zonas periféricas, lo que generó problemas de acceso a servicios, empleo y transporte, reproduciendo patrones de segregación socioespacial.

La expedición de la Ley 1537 de 2012 marcó una nueva etapa en la política de vivienda, al introducir el programa de vivienda gratuita para población vulnerable.

Este programa permitió la asignación directa de viviendas a hogares sin capacidad de pago, incluyendo víctimas del conflicto armado, desplazados y personas en situación de pobreza extrema.

Si bien esta política contribuyó a reducir el déficit habitacional cuantitativo, también generó debates sobre:

- ❖ La sostenibilidad fiscal del modelo.
- ❖ La calidad de las viviendas construidas.
- ❖ La falta de integración urbana de los proyectos.

Desde una perspectiva crítica, se ha señalado que la vivienda gratuita, aunque necesaria, no resuelve por sí sola las condiciones estructurales de pobreza y exclusión social.

La Ley 2079 de 2021 representa un intento de modernizar la política de vivienda en Colombia, incorporando un enfoque más integral que trasciende la simple provisión de unidades habitacionales.

Esta norma introduce elementos clave como:

- ❖ La articulación entre vivienda y ordenamiento territorial.
- ❖ La promoción de entornos sostenibles.
- ❖ La inclusión de enfoques diferenciales para poblaciones vulnerables.

Este cambio refleja una evolución conceptual hacia el reconocimiento de la vivienda como parte de un hábitat integral, que incluye acceso a servicios, infraestructura, espacio público y oportunidades económicas.

El desarrollo histórico de la política de vivienda en Colombia evidencia una transición progresiva desde un modelo asistencialista, caracterizado por una fuerte intervención estatal, hacia un enfoque centrado en el mercado y en mecanismos de financiamiento, si bien esta transformación ha contribuido a ampliar la cobertura habitacional y a dinamizar el sector de la construcción, también ha generado tensiones significativas en términos de equidad, acceso y sostenibilidad.

En este contexto, se pone de manifiesto que las políticas sustentadas exclusivamente en instrumentos financieros resultan insuficientes para garantizar de manera efectiva el derecho a la vivienda, especialmente para los sectores más vulnerables de la población, por ello, se hace necesario avanzar hacia enfoques integrales que no solo contemplen el acceso a la vivienda, sino



también aspectos como la calidad, la localización, la inclusión social y la sostenibilidad del hábitat, en coherencia con los principios del Estado Social de Derecho.

Capítulo II

Marco normativo y jurisprudencial que regula las viviendas de interés social y prioritario en Colombia.

Según Pantoja (2025), la problemática habitacional en Colombia no puede entenderse únicamente como un déficit cuantitativo de viviendas, sino como una manifestación estructural de desigualdades sociales, territoriales y económicas que históricamente han limitado el acceso equitativo a condiciones dignas de habitabilidad, en este escenario, las V.I.S y V.I.P, emergen como instrumentos de política pública orientados a reducir dichas brechas, especialmente en favor de los sectores con menores ingresos, sin embargo, su efectividad depende en gran medida del entramado normativo y de la interpretación jurisprudencial que orienta su implementación.

El desarrollo jurídico de la vivienda en Colombia se ha caracterizado por una evolución gradual en la consolidación de normas orientadas a regular la planificación territorial y los mecanismos de acceso a soluciones habitacionales y en ese sentido, este proceso no ha seguido una trayectoria uniforme sino que, ha estado determinado por cambios económicos, sociales e institucionales que han transformado el rol del Estado pasando así de una intervención directa en la provisión de vivienda hacia un enfoque que integra subsidios financiamiento y la participación del sector privado.

En este contexto, el análisis del marco normativo permite identificar cómo las disposiciones legales han configurado instrumentos como el subsidio familiar de vivienda, la regulación del uso del suelo y los esquemas de financiación, los cuales inciden directamente en la materialización de proyectos VIS y VIP. Paralelamente, la intervención de la jurisdicción

constitucional ha sido decisiva para delimitar el alcance de las obligaciones estatales, especialmente frente a poblaciones en situación de vulnerabilidad, desplazamiento o riesgo.

Desde esta perspectiva, el presente capítulo aborda de manera integral las principales normas y criterios jurisprudenciales que regulan la V.I.S y V.I.P en Colombia, no solo describiendo su contenido, sino también examinando sus implicaciones prácticas.

Con el propósito de comprender de manera sistemática la evolución y estructura del régimen jurídico que regula las V.I.S y V.I.P en Colombia, resulta pertinente identificar las principales disposiciones normativas que han orientado esta materia, a lo largo del tiempo, el legislador ha expedido un conjunto de leyes y decretos que han configurado los mecanismos de acceso, financiación, planificación territorial y asignación de subsidios de vivienda, así como el papel de las entidades encargadas de su implementación, en este sentido, a continuación, se presenta una síntesis de las normas más relevantes, con el fin de ofrecer una visión organizada del marco regulatorio aplicable.

Tabla 1. Marco normativo de las Leyes sobre Vivienda de Interés Social y Prioritario en Colombia

Norma	
(Ley 21 de 1982)	Regula el subsidio familiar como una prestación social, determinando beneficiarios, destinación, forma de pago y organización de las cajas de compensación, incluyendo derechos y deberes de sus órganos directivos.



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

Ley 31 de 1984	Modifica la estructura de las juntas directivas de las cajas de compensación familiar, precisando su composición y mecanismos de toma de decisiones.
Ley 71 de 1988	Extiende el acceso al subsidio familiar a los pensionados, bajo condiciones similares a las de los trabajadores activos.
Ley 49 de 1990	Establece la obligación de las cajas de compensación de desarrollar programas de vivienda y mecanismos de financiación para sus afiliados.
Ley 3 de 1991	Crea el Sistema Nacional de V.I.S e incorpora entidades públicas y privadas en su ejecución; además, establece el INURBE y articula el Banco Central Hipotecario al sistema.
Ley 101 de 1993	Elimina las cajas de crédito agrario y promueve la creación de cajas de compensación campesinas, bajo supervisión estatal.
Ley 115 de 1994	Impone a las cajas de compensación la obligación de apoyar programas educativos para hijos de beneficiarios del subsidio familiar.
Ley 388 de 1997	Establece lineamientos de ordenamiento territorial, definiendo las condiciones para la localización de proyectos de V.I.S.
(Ley 617 de 2000)	Introduce disposiciones relacionadas con la V.I.P.



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

Ley 633 de 2000	Regula el acceso al subsidio familiar, crea el FOVIS y establece lineamientos para el manejo de recursos por parte de las cajas de compensación.
Ley 708 de 2001	Define criterios básicos para la asignación de subsidios de vivienda destinados a VIS.
Ley 789 de 2002	Regula el sistema de protección al desempleo, permite la entrega del subsidio de vivienda en dinero y establece controles sobre las cajas de compensación.
Ley 920 de 2004	Autoriza a las cajas de compensación a desarrollar actividades financieras dirigidas a sus afiliados.
Ley 1114 de 2006	Regula la destinación de subsidios para vivienda rural y urbana, e incorpora el ahorro voluntario en el Fondo Nacional del Ahorro.
Ley 1430 de 2010	Modifica disposiciones relacionadas con el manejo financiero de las cajas de compensación familiar.
Ley 1432 de 2011	Redefine el subsidio familiar de vivienda como un aporte en dinero o especie para facilitar el acceso a VIS y VIP.
Ley 1450 de 2011	Establece las bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010–2014, incluyendo lineamientos en materia de vivienda.

Ley 1537 de 2012	Promueve mecanismos para facilitar el acceso a la vivienda, especialmente para población vulnerable.
Ley 2079 de 2021	tiene por objeto reconocer la política pública de hábitat y vivienda como una política de Estado que diseñe y adopte normas destinadas a complementar el marco normativo dentro del cual se formula y ejecuta la política habitacional urbana y rural en el país, con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos para todos los colombianos.

Nota. Elaboración propia.

Tabla 2. Decretos sobre Vivienda de Interés Social y Prioritario

Decretos	
(Decreto 2463 de 1981)	Establece las inhabilidades e incompatibilidades aplicables a directivos y miembros de juntas de las cajas de compensación familiar.
Decreto 341 de 1988	Regula la afiliación a cajas de compensación, el funcionamiento de sus asambleas y el procedimiento de asignación de subsidios.
Decreto 784 de 1989	Define el régimen subsidiado, los requisitos para acceder a beneficios y las formas de otorgamiento del subsidio familiar.

Decreto 1531 de 1990	Establece la representación de beneficiarios en juntas directivas a través de organizaciones laborales.
Decreto 2150 de 1992	Define competencias institucionales relacionadas con la supervisión del subsidio familiar.
(Decreto 555 de 2003)	Crea el Fondo Nacional de Vivienda, definiendo su estructura, funciones y administración.
Decreto 975 de 2004	Regula el subsidio de vivienda urbana, incluyendo montos, requisitos, distribución territorial y procedimientos de asignación.
Decreto 4429 de 2005	Prioriza la asignación de subsidios a poblaciones vulnerables, como víctimas del conflicto y familias en riesgo.
(Decreto 2190 de 2009)	Establece criterios para la asignación de subsidios urbanos según ingresos, ubicación y condiciones del hogar.
Decreto 3670 de 2009	Modifica disposiciones sobre mejoramiento de vivienda y condiciones del subsidio familiar.
Decreto 4964 de 2009	Ajusta los criterios de distribución de subsidios según niveles de vulnerabilidad regional.
Decreto 1160 de 2010	Regula el subsidio de vivienda rural, estableciendo condiciones, montos y requisitos de acceso.

Decreto 2080 de 2010	Define las condiciones para la promoción de proyectos de V.I.S por parte de las cajas de compensación.
---------------------------------	--

Nota. Elaboración propia.

El conjunto normativo anteriormente expuesto permite evidenciar la consolidación progresiva de un sistema jurídico orientado a garantizar el acceso a la vivienda mediante instrumentos legales, financieros y administrativos, no obstante, la dinámica social y las persistentes brechas en materia habitacional han exigido la actualización constante de estas disposiciones, lo que se refleja en la incorporación de nuevos enfoques en la política pública. En este contexto, el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 adquiere especial relevancia, al integrar y proyectar estas bases normativas hacia un modelo más integral del hábitat, incorporando criterios de sostenibilidad, equidad territorial y participación comunitaria.

La vivienda en el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026

El Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 plantea una política de vivienda alineada con las recomendaciones de entidades como Fedesarrollo y el Banco Mundial, orientada al fortalecimiento de programas de mejoramiento de vivienda y de barrios, así como al impulso de la vivienda rural, estas estrategias incluyen la ampliación del acceso a servicios básicos como agua potable y saneamiento, reconociendo que el problema habitacional no se limita a la construcción de nuevas viviendas, sino que también involucra la calidad del entorno, para garantizar la eficacia de estas políticas, se resalta la importancia de focalizar adecuadamente los beneficiarios, implementar mecanismos innovadores de financiamiento y promover la participación activa de las comunidades (Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, 2023).

El Plan se estructura sobre cinco ejes transformadores: el ordenamiento territorial en torno al agua, la seguridad humana y la justicia social, el derecho humano a la alimentación, la transformación productiva con enfoque internacional y climático, y la convergencia regional, este último eje adquiere especial relevancia en materia de vivienda, al promover modelos de desarrollo supramunicipales que fortalecen la articulación entre lo urbano y lo rural, con el objetivo de reducir las desigualdades territoriales y la segregación socioeconómica.

En este marco, se proponen estrategias para la gestión del suelo desde una perspectiva tanto intraurbana como supramunicipal, facilitando la ejecución de proyectos de V.I.S, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio asume un rol central en la coordinación de estos procesos, promoviendo mecanismos de captura de valor del suelo que contribuyan a la equidad territorial, la sostenibilidad ambiental y la garantía de derechos.

Asimismo, el Plan incorpora el enfoque de “territorios más humanos”, orientado a la construcción de un hábitat integral que priorice a las poblaciones históricamente excluidas y a los asentamientos informales, este enfoque busca garantizar el acceso a soluciones habitacionales dignas, así como a bienes y servicios públicos de calidad, bajo criterios de sostenibilidad, inclusión social, adaptación al cambio climático y participación comunitaria.

En este sentido, se destaca la importancia de integrar a las comunidades en los procesos de diseño, ejecución y mejoramiento del hábitat, promoviendo modelos autogestionarios y alianzas público-populares, esto implica fortalecer las organizaciones sociales mediante asistencia técnica, financiera y operativa, incentivando el uso de mano de obra local y la articulación con procesos de formación para el trabajo, contribuyendo así a la reconstrucción del tejido social.



De igual forma, se propone una política integral del hábitat que articule componentes como vivienda, servicios públicos, saneamiento básico, gestión de residuos, movilidad, espacio público y ordenamiento territorial, esta política busca promover la equidad socioespacial y ambiental, así como la participación ciudadana en la construcción y gestión de los territorios.

Dentro de las estrategias específicas, se contemplan programas como “Barrios de Paz” y “Cambia mi Casa”, que integran acciones de legalización de asentamientos, titulación de predios, mejoramiento de vivienda, provisión de servicios públicos y adecuación de espacios urbanos, estas iniciativas incorporan la gestión del riesgo, la recuperación ambiental y la promoción de la convivencia pacífica.

Adicionalmente, se diversifican los mecanismos de acceso a la vivienda mediante modalidades como la adquisición de vivienda nueva o usada, el arrendamiento social, la autoconstrucción y la adquisición de materiales o terrenos, estas alternativas buscan mejorar la asequibilidad, especialmente para los hogares con menores ingresos, mediante esquemas de subsidios y concurrencia de recursos.

En relación con el financiamiento, el Plan promueve la democratización del crédito, fortaleciendo la banca de vivienda y facilitando el acceso a recursos financieros a sectores tradicionalmente excluidos, para ello, se impulsan instrumentos como el ahorro voluntario, las tasas preferenciales, las garantías crediticias y la participación de nuevas entidades financieras.

En el ámbito rural, se prioriza la implementación de estrategias específicas para la construcción y mejoramiento de vivienda, considerando las particularidades del territorio y la

diversidad de actores, esto incluye el desarrollo de modelos autogestionarios, la construcción en sitio propio y la focalización en territorios afectados por la violencia, como los municipios PDET.

Ahora bien, la regulación de las V.I.S y V.I.P en Colombia ha sido ampliamente desarrollada por la Corte Constitucional de Colombia, cuya jurisprudencia ha permitido delimitar el alcance del derecho a la V.D y las obligaciones del Estado en su garantía (Camargo et al., 2025).

En este sentido, la (Sentencia C-385 de 2022) constituye un referente importante al analizar la facultad del Gobierno Nacional para fijar el tipo y precio máximo de las VIS en el marco del Plan Nacional de Desarrollo, concluyendo que esta competencia no desconoce la reserva de ley, en tanto responde a criterios técnicos y a la necesidad de ajustar la política habitacional a las condiciones económicas y sociales del país.

Por su parte, la (Sentencia C-191 de 2021), reafirma la importancia del Sistema Nacional de V.I.S y del subsidio familiar como instrumentos estructurales para garantizar el acceso a la vivienda, destacando que estos mecanismos deben orientarse bajo principios de equidad, eficiencia y focalización hacia los sectores más vulnerables.

A su vez, la (Sentencia SU-016 de 2021), introduce un análisis relevante sobre la protección del derecho de dominio en el contexto de proyectos de vivienda, enfatizando que las actuaciones administrativas y judiciales deben garantizar la seguridad jurídica de los propietarios y evitar afectaciones desproporcionadas, especialmente cuando se trata de inmuebles destinados a fines sociales.

En una línea más garantista, la (Sentencia T-122 de 2024), reconoce el carácter fundamental del derecho a la V.D por conexidad, señalando que el Estado no solo debe promover

políticas públicas, sino también adoptar medidas concretas para asegurar condiciones reales de habitabilidad, acceso a servicios públicos y protección de poblaciones en situación de vulnerabilidad, asimismo, la (Sentencia C-359 de 2013), establece parámetros normativos claros en relación con la V.I.P, particularmente en lo referente a sus límites de valor, consolidando criterios que permiten diferenciarla de otras modalidades de V.I.S y facilitar su focalización.

Finalmente, desde la jurisdicción contencioso administrativa, la Sentencia 11001032700020210000400 de 2022 aporta elementos complementarios al precisar los topes económicos aplicables a las VIS y VIP, reafirmando la importancia de mantener estos límites como herramienta para garantizar que los subsidios y beneficios estatales se dirijan efectivamente a la población objetivo, en conjunto, esta línea jurisprudencial evidencia una evolución hacia un enfoque más integral del derecho a la vivienda, en el que no solo se regulan aspectos económicos y técnicos, sino que también se refuerza su dimensión como derecho fundamental ligado a la dignidad humana y a la igualdad material (Consejo de Estado , 2022).

Capítulo III

Desafíos y limitaciones que enfrenta el Estado para equilibrar el acceso masivo a la vivienda con la garantía de una vivienda digna.

La problemática de la vivienda en Colombia se configura como un fenómeno estructural que trasciende la simple carencia de unidades habitacionales, involucrando factores económicos, sociales, institucionales y territoriales que limitan el acceso efectivo a una V.D, en este contexto, uno de los principales obstáculos radica en las restricciones del sistema financiero, el cual continúa operando bajo criterios de riesgo que excluyen a amplios sectores de la población, especialmente aquellos vinculados a la economía informal, la falta de estabilidad laboral, ingresos irregulares y ausencia de historial crediticio impiden que millones de hogares accedan a créditos hipotecarios, incluso cuando existen subsidios estatales disponibles (Herrera et al., 2025).

A esta problemática se suma la escasez de suelo urbanizable en zonas con adecuada infraestructura y acceso a servicios, lo cual ha generado un incremento sostenido en los precios del suelo. Esta situación obliga a que muchos proyectos de V.I.S se desarrollen en áreas periféricas, con limitadas condiciones de conectividad, equipamientos urbanos y oportunidades económicas. Como consecuencia, se produce un fenómeno de segregación socioespacial que profundiza las desigualdades y limita la integración social de los beneficiarios de estos programas.

En paralelo, el aumento en los costos de construcción, derivado de factores como la inflación, el encarecimiento de los materiales y las exigencias normativas, ha impactado negativamente la viabilidad de los proyectos de vivienda social. Este incremento no solo afecta a

los constructores, sino que se traslada directamente al precio final de las viviendas, reduciendo su accesibilidad para los sectores de menores ingresos.

Otro elemento crítico es la persistencia de la informalidad urbana, que se manifiesta en la proliferación de asentamientos no planificados, este fenómeno responde, en gran medida, a la incapacidad del Estado y del mercado formal para satisfacer la demanda habitacional de manera oportuna y adecuada. Los asentamientos informales suelen carecer de servicios públicos básicos, infraestructura vial, espacios públicos y condiciones mínimas de seguridad, lo que genera entornos de alta vulnerabilidad social y ambiental.

Problemáticas estructurales de la vivienda de interés social

Según Marín (2021), en el ámbito de la V.I.S, las dificultades adquieren una dimensión aún más compleja. En primer lugar, el déficit habitacional en Colombia no solo es cuantitativo, relacionado con la falta de viviendas, sino también cualitativo, asociado a las condiciones inadecuadas de las viviendas existentes. Muchas familias habitan en espacios reducidos, con materiales precarios o en condiciones de hacinamiento, lo que afecta directamente su bienestar y calidad de vida.

Asimismo, los altos costos de urbanización representan una barrera significativa para el desarrollo de proyectos VIS y VIP, estos costos incluyen la dotación de servicios públicos, la construcción de vías, la adecuación del terreno y el cumplimiento de normas urbanísticas, lo que incrementa el valor total de los proyectos y limita su viabilidad en contextos de bajos ingresos.

Por otra parte, el acceso a subsidios de vivienda, si bien constituye una herramienta fundamental de la política pública, presenta limitaciones en su implementación. Los requisitos

administrativos, la falta de información, la burocracia y los tiempos de asignación dificultan que los beneficiarios potenciales puedan acceder de manera efectiva a estos recursos, además, en muchos casos, el subsidio no es suficiente para cubrir el costo total de la vivienda, lo que obliga a los hogares a recurrir a financiamiento adicional que no siempre está a su alcance.

La falta de articulación institucional constituye otro obstáculo relevante, la multiplicidad de actores involucrados, entidades del orden nacional, gobiernos locales, cajas de compensación, constructoras y entidades financieras genera dificultades en la coordinación de políticas y programas, esta fragmentación institucional puede derivar en ineficiencias, duplicidad de esfuerzos y una ejecución deficiente de los proyectos.

En consecuencia, la brecha habitacional se mantiene como una problemática persistente que afecta de manera desproporcionada a las poblaciones más vulnerables, incluyendo comunidades rurales, grupos étnicos, víctimas del conflicto armado y habitantes de zonas periféricas urbanas.

Desafíos territoriales y rurales en materia de vivienda

La situación de la vivienda en las zonas rurales presenta desafíos particulares que requieren un enfoque diferenciado, la dispersión geográfica de la población, la limitada infraestructura y la baja presencia institucional dificultan la implementación de programas de vivienda en estos territorios, además, la informalidad en la tenencia de la tierra y la ausencia de títulos de propiedad constituyen barreras adicionales para el acceso a subsidios y financiamiento.

En este contexto, la vivienda rural no puede abordarse bajo los mismos criterios que la vivienda urbana, ya que implica considerar aspectos como las dinámicas productivas, las prácticas

culturales y las condiciones ambientales propias del territorio. La falta de políticas diferenciadas ha contribuido a perpetuar las condiciones de precariedad en el ámbito rural, ampliando la brecha entre lo urbano y lo rural.

Estrategias y alternativas para mejorar el acceso a la vivienda digna

Según González (2023), frente a los desafíos descritos, resulta imperativo replantear el enfoque de la política de vivienda en Colombia, orientándola hacia un modelo más integral e inclusivo. En primer lugar, es necesario fortalecer los mecanismos de financiamiento, promoviendo instrumentos que se adapten a las condiciones de los hogares de bajos ingresos, tales como créditos flexibles, esquemas de ahorro programado y subsidios complementarios.

Asimismo, la gestión del suelo debe ocupar un lugar central en la política habitacional, esto implica implementar herramientas que permitan la adquisición de suelo a precios razonables, evitar la especulación y promover el desarrollo de proyectos en zonas con adecuada infraestructura y acceso a servicios.

La articulación entre el sector público y el privado también resulta fundamental para ampliar la oferta de vivienda y optimizar el uso de los recursos, las alianzas estratégicas pueden facilitar la ejecución de proyectos sostenibles y con mayor impacto social, siempre que se garantice la transparencia y la equidad en la distribución de los beneficios.

De igual forma, la participación comunitaria debe ser fortalecida como un elemento clave en la construcción de soluciones habitacionales, la inclusión de las comunidades en los procesos de planificación, diseño y ejecución de proyectos permite desarrollar soluciones más pertinentes y sostenibles, además de contribuir a la consolidación del tejido social.



Finalmente, es indispensable adoptar un enfoque de derechos en la política de vivienda, que reconozca la V.D como un componente esencial del bienestar humano, esto implica no solo garantizar el acceso a una vivienda, sino también asegurar condiciones adecuadas de habitabilidad, acceso a servicios públicos, integración urbana y sostenibilidad ambiental.

En definitiva, los obstáculos que enfrenta Colombia en materia de vivienda reflejan la complejidad de un problema que no puede resolverse mediante soluciones aisladas o de corto plazo, la superación de estos desafíos requiere una intervención estatal integral, sostenida y articulada, que combine instrumentos jurídicos, económicos y sociales, solo a través de un enfoque que priorice la dignidad humana y la equidad será posible avanzar hacia una verdadera garantía del derecho a la vivienda para todos los ciudadanos.

Conclusiones

El análisis del derecho a la vivienda en Colombia permite concluir que, si bien existe un reconocimiento sólido a nivel constitucional y un desarrollo normativo e institucional significativo, persiste una brecha considerable entre la garantía formal del derecho y su materialización efectiva, la Constitución Política de 1991 marcó un punto de partida fundamental al consagrar la V.D como un derecho, impulsando la creación de políticas públicas orientadas a su cumplimiento, especialmente a través de las modalidades de V.I.S y V.I.P.

No obstante, el modelo adoptado por el Estado colombiano, basado principalmente en subsidios a la demanda y en la participación del sector privado, ha demostrado ser eficaz para ampliar la cobertura habitacional, pero insuficiente para garantizar condiciones integrales de dignidad, en este sentido, se evidencia que el énfasis en la cantidad de viviendas construidas ha relegado aspectos esenciales como la calidad, la habitabilidad, el acceso a servicios públicos y la adecuada localización de los proyectos.

Asimismo, se concluye que los mecanismos de acceso, particularmente aquellos basados en el crédito, excluyen a amplios sectores de la población que se encuentran en condiciones de informalidad o vulnerabilidad económica, esta situación limita el alcance real de las políticas de vivienda y perpetúa desigualdades estructurales, especialmente en zonas rurales y periferias urbanas.

Desde el punto de vista jurídico, la jurisprudencia ha desempeñado un papel relevante en la protección del derecho a la vivienda, al reconocer su carácter fundamental en conexidad con otros derechos, sin embargo, su alcance ha sido principalmente reactivo, lo que evidencia la



necesidad de fortalecer políticas públicas estructurales que garanticen este derecho de manera preventiva y generalizada.

En consecuencia, el principal desafío para el Estado colombiano radica en transitar hacia un enfoque integral de hábitat, que no solo contemple la construcción de viviendas, sino también la garantía de condiciones adecuadas de vida, esto implica articular dimensiones como la sostenibilidad urbana, la inclusión social, el acceso a servicios, la participación comunitaria y la equidad territorial.

Referencias

- Camargo, J. C., Sánchez, A. E., & Segura, M. S. (2025). La efectividad del derecho a la vivienda digna en Colombia: Un estudio de caso de las viviendas VIS y VIP [Tesis de grado, Institución Universitaria Remington].
<https://repositorio.uniremington.edu.co/server/api/core/bitstreams/5a74af60-33cf-46fa-bee0-cfbe351b95ce/content>
- Castrillón, E. A., & Giraldo, D. M. (2020). Los subsidios en Colombia a lo largo de la historia [Tesis de grado, Tecnológico de Antioquia].
<https://dspace.tdea.edu.co/server/api/core/bitstreams/001e09c3-d56f-4d20-b0a5-32163f7a678e/content>
- Congreso de la República de Colombia. (1982, 22 de enero). Ley 21 de 1982. Por la cual se dictan normas sobre el subsidio familiar. Función Pública.
- Congreso de la República de Colombia. (1991, 15 de enero). Ley 3 de 1991. Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social. Función Pública.
- Congreso de la República de Colombia. (1997, 18 de julio). Ley 388 de 1997. Ley de Desarrollo Territorial. Función Pública.
- Congreso de la República de Colombia. (2000, 6 de octubre). Ley 617 de 2000. Función Pública.

Congreso de la República de Colombia. (2012, 20 de julio). Ley 1537 de 2012. Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda. Función Pública.

Congreso de la República de Colombia. (2021, 14 de enero). Ley 2079 de 2021. Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat. Función Pública.

Consejo de Estado. (2022, 27 de octubre). Sentencia de radicación 11001-03-27-000-2021-00004-00 (25440) [M. P. Stella Jeannette Carvajal Basto]. Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta.

Corte Constitucional de la República de Colombia. (2013, 26 de junio). Sentencia C-359 de 2013 [M. P. Jorge Ivan Palacio Palacio].

Corte Constitucional de la República de Colombia. (2021, 21 de enero). Sentencia SU-016 de 2021 [M. P. Gloria Stella Ortiz Delgado].

Corte Constitucional de la República de Colombia. (2021, 17 de junio). Sentencia C-191 de 2021 [M. P. José Fernando Reyes Cuartas].

Corte Constitucional de la República de Colombia. (2022, 3 de noviembre). Sentencia C-385 de 2022 [M. P. Diana Fajardo Rivera].

Corte Constitucional de la República de Colombia. (2024, 16 de abril). Sentencia T-122 de 2024 [M. P. Jorge Enrique Ibañez Najar].

Covilla, J. C., & Coronado, J. (2020). Vivienda de interés social y Plan Nacional de Desarrollo. Observatorio Constitucional de la Universidad Externado de Colombia.

<https://observatorio-constitucional.uexternado.edu.co/repo->

[intervenciones/vivienda-de-interes-social-y-plan-nacional-de-desarrollo/](https://observatorio-constitucional.uexternado.edu.co/repo-intervenciones/vivienda-de-interes-social-y-plan-nacional-de-desarrollo/)

DANE. (2020). Boletín No. 14: Observatorio de familia.

[https://observatoriodefamilia.dnp.gov.co/Documents/Boletines/boletin%20No.14.](https://observatoriodefamilia.dnp.gov.co/Documents/Boletines/boletin%20No.14.pdf)

[pdf](https://observatoriodefamilia.dnp.gov.co/Documents/Boletines/boletin%20No.14.pdf)

García, H. A. (2006). El derecho a la vivienda digna. Dikaion, 15, 49-68.

<https://dikaion.unisabana.edu.co/index.php/dikaion/article/view/1349/1485>

González, J. M. (2023). El potencial de la política de mejoramiento de vivienda en

Colombia.

Asobancaria.

[https://www.asobancaria.com/wp-](https://www.asobancaria.com/wp-content/uploads/2023/10/1397-BE.pdf)

[content/uploads/2023/10/1397-BE.pdf](https://www.asobancaria.com/wp-content/uploads/2023/10/1397-BE.pdf)

González, M., & Orlando, J. (2022). Ciudad y campo en Colombia hasta comienzos del siglo XX: De la utopía urbana a la ruralización, y a la urbanización acelerada.

CEPAL.

Goossens, M., & Meneses, J. E. (2015). Experimentaciones en vivienda estatal: La obra

del Instituto de Crédito Territorial en Bogotá, 1964-1973. Revista INVI, 30(84),

121-148. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582015000200005>

Herrera, A. M., Foronda, M. A., & Bedoya, J. D. (2025). Modelos de vivienda digna de

interés prioritario en Colombia: Estrategias para mejorar la calidad de vida y el

bienestar comunitario [Tesis de grado, Corporación Universitaria Minuto de Dios].

<https://repository.uniminuto.edu/server/api/core/bitstreams/5a963dd8-13a9-4202-afcb-e1b0a6e828f5/content>

López, C. A. (2024). Análisis del derecho a la vivienda digna y adecuada en Colombia: Estudio de caso de mejoramiento integral del barrio Caminos de San Silvestre en Barrancabermeja, Santander, Colombia [Tesis de maestría, Universidad Externado de Colombia].

<https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/0905f790-c3c2-4f28-a812-0bbff74d71fc/content>

Marín, J. B. (2021). Déficit de viviendas de interés social dignas para vivir en la ciudad de Medellín (2016-2019) [Tesis de grado, Universidad Nacional Abierta y a Distancia].

<https://repository.unad.edu.co/jspui/bitstream/10596/40378/1/jbaristizabalm.pdf>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2023). VIS y VIP.
<https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda-vis-y-vip>

Otero, K. M., & Vásquez, J. (2020). La apropiación social y espacial de vivienda de interés prioritario. The Qualitative Report, 25(7), 1960-1980.
<https://doi.org/10.46743/2160-3715/2020.4690>

Pantoja, J. A. (2025). Revisión de políticas públicas que han afectado el déficit de vivienda en Colombia y generar una propuesta para mitigar el déficit habitacional [Tesis de grado, Corporación Universitaria Minuto de Dios].

<https://repository.uniminuto.edu/server/api/core/bitstreams/4c06868d-0c3f-47a8-bef5-f21d3232ad55/content>

Presidente de la República de Colombia. (1981, 8 de septiembre). Decreto 2463 de 1981.

Función Pública.

Presidente de la República de Colombia. (2003, 10 de marzo). Decreto 555 de 2003.

Función Pública.

Presidente de la República de Colombia. (2009, 12 de junio). Decreto 2190 de 2009.

Función Pública.

Presidente de la República de Colombia. (2023). Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026:

Colombia potencia mundial de la vida. Gobierno de Colombia.