

Bogotá D.C.

Señor(a):

ANONIMO
Dirección Electrónica: anonimo@anonimo.com
BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: PETICIÓN VIVIENDA VIS - RADICADO 1-2022-7465

Apreciado(a) Señor(a):

En atención a la comunicación de la referencia del asunto allegado a esta Dependencia, indaga si existe una ley que obligue a las constructoras a entregar las viviendas VIS con un mínimo de requerimientos para ser habitadas, aun cuando sean entregadas en obra gris.

Sea lo primero indicarle que de acuerdo con las competencias asignadas en materia de control de vivienda a esta Secretaría y en virtud de lo dispuesto en el artículo 21 del Decreto Distrital 121 de 2008, la Subdirección de Prevención y Seguimiento otorga el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades de enajenación de vivienda en la ciudad de Bogotá D.C.

Adicionalmente, la Subsecretaría desarrolla su facultad sancionatoria sobre los enajenadores, en la ciudad de Bogotá D.C., cuando se presente alguna de las situaciones señaladas a continuación: a) *Deficiencias Constructivas o Desmejoramientos de especificaciones técnicas*; b) *Enajenación Ilegal*; c) *La no atención a requerimientos*; d) *La no actualización de información conforme a las obligaciones adquiridas tras la obtención del registro*; e) *La no presentación de estados financieros del año anterior, de conformidad con lo establecido en el parágrafo del artículo 3 de la Ley 2610 de 1979.*

Por otro lado, frente a la celebración de negocios jurídicos para la transferencia del dominio de inmuebles destinados a vivienda, la competencia de este despacho se delimita a la verificación dentro del marco normativo civil y comercial del clausulado en los modelos de contrato de promesa y escritura, que se utilizarán para llevar a cabo la enajenación.

En el caso en concreto, la Ley 2079 de 2021, *“por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat”* establece en el numeral 2 del artículo 5:

“(…)

2. Vivienda digna y de calidad. *Las entidades públicas darán prioridad a la implementación de mecanismos que permitan mejorar la calidad de vida de la población menos favorecida, a través de programas de mejoramiento de vivienda y mejoramiento integral de las condiciones habitacionales de*

la población, vivienda nueva que permitan vivir con condiciones mínimas de dignidad, habitabilidad, calidad, sostenibilidad y seguridad al interior de las viviendas y su entorno garantizando la universalidad en el acceso a la vivienda de calidad, equipamiento colectivo y espacio público en las zonas urbanas y rurales del país atendiendo los criterios de cobertura, accesibilidad, articulación y continuidad.” (Subrayado nuestro)

Lo indicado en el aparte transcrito anteriormente, se reitera en la página del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, donde se señala que la Vivienda VIS “Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción (...)”

Para concluir lo hasta aquí expuesto, el Ministerio de Vivienda expidió una Serie de Guías Técnicas para Vivienda de Interés Social, estableciendo en la que corresponde a Calidad en la Vivienda de Interés Social, en el Capítulo I, Aspectos Generales de la Calidad de la Vivienda, numeral 1, lo siguiente:

“1. ASPECTOS GENERALES DE CALIDAD EN LA VIVIENDA

La vivienda de interés social (VIS) debe cumplir con los parámetros de calidad de una vivienda adecuada, de acuerdo con lo dicho en el folleto informativo # 21: El derecho humano a una vivienda adecuada, de la Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos de la ONU, adicionalmente su diseño y construcción deben velar por el uso sostenible de los recursos naturales.

1.1 El derecho a la vivienda adecuada

Los Derechos Humanos de las Naciones Unidas, hace parte de los derechos humanos económicos y sociales, el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a acceder y mantener un hogar y una comunidad, seguros de que pueden vivir con paz y dignidad y es un elemento fundamental para la dignidad humana, la salud física y mental y sobre todo la calidad de vida que permite el desarrollo del individuo.

En toda vivienda se deben considerar:

- Un área adecuada para dormir, que incluya el espacio necesario para el mobiliario de almacenamiento de ropa, como medida de protección de las condiciones de salud de los miembros del hogar.
- El espacio y el mobiliario necesario para el aseo personal y de la ropa; por lo que toda vivienda debe tener una unidad sanitaria que brinde: disposición sanitaria de excretas, aseo personal en ducha y lavamanos y una zona de lavado, secado y planchado de ropa.
- Una unidad de alimentación, que incluya el espacio necesario y el mobiliario para el almacenamiento, limpieza, procesamiento y consumo de los alimentos.

Adicionalmente, en la vivienda los miembros del hogar desarrollan otro tipo de actividades relacionadas con el ocio y la generación de ingresos, conocerlas previamente a la elaboración del diseño del proyecto es relevante para su sostenibilidad.

Una vivienda adecuada, considerando el deber ser de la misma y el espacio-tiempo, para su concepción holística incluye las siguientes dimensiones:

1.1.1 Seguridad jurídica de la tenencia

Los beneficiarios de una vivienda deben gozar de seguridad de la tenencia, que les garantice protección legal contra el desahucio (sin el debido proceso), el hostigamiento u otras amenazas.

1.1.2 Disponibilidad de servicios, materiales e infraestructuras

Los beneficiarios de una vivienda deben permanentemente acceder al agua potable, la energía para la cocina y alumbrado, instalaciones sanitarias y de aseo, lugares de almacenamiento de alimentos, sistemas de eliminación de desechos, drenajes y servicios de emergencia.

1.1.3 Gastos de vivienda soportables

Los gastos del hogar que entraña la vivienda no deben impedir, ni comprometer el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas del hogar.

1.1.4 Vivienda habitable

La vivienda debe ofrecer un espacio adecuado a sus ocupantes y protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros peligros para la salud, riesgos estructurales y vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes.

1.1.5 Vivienda asequible

La vivienda debe ser asequible a los grupos en situación de desventaja y garantizar la prioridad a los grupos desfavorecidos como las personas de edad, los niños, los incapacitados físicos, los enfermos desahuciados, las personas infectadas con el virus VIH, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las víctimas de desastres naturales y las personas que viven en zonas de riesgo, entre otros grupos de personas.

1.1.6 Lugar

La vivienda debe estar en un lugar con acceso a centros de empleo, servicios de atención de salud, guarderías, escuelas y otros servicios sociales. No debe estar construida en zonas de alto riesgo, lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que pongan en peligro el derecho a la salud de los habitantes.

1.1.7 Adecuación cultural de la vivienda



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ

Nro. Rad: 2-2022-13786

Fecha: 08/03/2022 07:17:29 PM

Anexos: 0

La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y la formulación de políticas deben apoyar la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda.”

Sin otro particular, en los anteriores términos damos respuesta a su petición, indicándole que cualquier información o aclaración adicional que se encuentre dentro de nuestras competencias con gusto será atendida.

Cordialmente,

JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA
SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO

Copia:

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: WILLIAM ALEXANDER GOMEZ MUNOZ

Revisó: JULIAN ANDRES ASCANIO RODRIGUEZ-

Aprobó: JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA

Página número 4 de 4

Documento Electrónico: f58d4673-6014-47d0-9b56-351879ee487e

