

## PROYECTO DE LEY NÚMERO \_\_\_\_ DE 2014 CÁMARA

*“Por medio de la cual se modifica el artículo 17, numerales 1, 3, 4 y 5 de la Ley 546 de 1999 en relación con la eliminación de la cuota mínima para los créditos de vivienda individual y se incluye dentro de la categoría de crédito de vivienda la adecuación, reparación o modificación de vivienda propia”.*

El Congreso de Colombia

DECRETA:

**Artículo 1º.** Modifíquese el artículo 17, numerales 1, 3, 4 y 5 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así:

Artículo 17. Condiciones de los créditos de vivienda individual. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo primero de la presente ley, el Gobierno Nacional establecerá las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, que tendrán que estar denominados exclusivamente en UVR, de acuerdo con los siguientes criterios generales:

1. Estar destinados a la compra de vivienda nueva o usada o a la construcción de vivienda individual, así como para la adecuación, reparación o modificación de la vivienda propia.
2. Tener una tasa de interés remuneratoria, calculada sobre la UVR, que se cobrará en forma vencida y no podrá capitalizarse. Dicha tasa de interés será fija durante toda la vigencia del crédito, a menos que las partes acuerden una reducción de la misma y deberán expresarse única y exclusivamente en términos de tasa anual efectiva.
3. Tener un plazo para su amortización comprendido entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) años como máximo. Para los casos de adecuación, reparación o modificación de vivienda propia, se podrá establecer un plazo inferior a cinco (5) años, atendiendo a la capacidad de pago del deudor.
4. Estar garantizados con hipotecas de primer grado constituidas sobre las viviendas financiadas. Cuando se trate de adecuación, reparación o modificación de vivienda propia, dependiendo de la capacidad de pago del grupo familiar, se podrá garantizar el pago de esos créditos con otras figuras distintas a la hipoteca.

5. Tener un monto máximo que no exceda el porcentaje, que de manera general establezca el Gobierno Nacional, sobre el valor de la respectiva unidad habitacional, sin perjuicio de las normas previstas para la financiación de vivienda de interés social subsidiable. Atendiendo la capacidad de pago del deudor, y verificando las condiciones previstas en el numeral 9 del presente artículo, se establecerán mecanismos de financiamiento de créditos de vivienda individual en los que se pueda financiar hasta el cien por ciento (100%) del valor del inmueble.

6. La primera cuota del préstamo no podrá representar un porcentaje de los ingresos familiares superior al que establezca, por reglamento, el Gobierno Nacional.

7. Los sistemas de amortización tendrán que ser expresamente aprobados por la Superintendencia Bancaria.

8. Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación.

9. Para su otorgamiento, el establecimiento de crédito deberá obtener y analizar la información referente al respectivo deudor y a la garantía, con base en una metodología técnicamente idónea que permita proyectar la evolución previsible tanto del precio del inmueble, como de los ingresos del deudor, de manera que razonablemente pueda concluirse que el crédito durante toda su vida, podría ser puntualmente atendido y estaría suficientemente garantizado.

10. Estar asegurados contra los riesgos que determine el Gobierno Nacional.

Parágrafo. No obstante lo dispuesto en el presente artículo, los establecimientos de crédito y todas las demás entidades a que se refiere el artículo 1° de la presente ley, podrán otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana, siempre que tales operaciones de crédito se otorguen con una tasa fija de interés durante todo el plazo del préstamo, los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses y se acepte expresamente el prepago, total o parcial, de la obligación en cualquier momento sin penalidad alguna. Se aplicarán a estas operaciones todas las demás disposiciones previstas en esta ley para los créditos destinados a la financiación de vivienda individual.

Adicionalmente y a solicitud del deudor, las obligaciones establecidas en UPAC por los establecimientos de crédito y por todas las demás entidades a que se refiere el artículo

1° de la presente ley, podrán redenominarse en moneda legal colombiana en las condiciones establecidas en el inciso anterior.

**Artículo 2°: Vigencia.** La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

**EFRAIN ANTONIO TORRES MONSALVO**  
**REPRESENTANTE A LA CÁMARA**

## EXPOSICION DE MOTIVOS

### 1. Problemática y finalidad del proyecto:

Varios estudios analizados datan de la gran deuda que tiene el Estado en materia de vivienda con los Colombianos, es así como esos estudios que a continuación se relacionarán llegan a conclusiones preocupantes como la siguiente: **“en Colombia el déficit de vivienda “efectivo” estaba alrededor del 41-52% a finales de la década pasada<sup>1</sup>”**.

En consecuencia con la anterior afirmación, se trae a colación lo evidenciado por la Universidad del Rosario dentro de uno de sus programas de divulgación científica, en cuanto al déficit de vivienda en Colombia. Al respecto se expone<sup>2</sup>:

#### *“Déficit de vivienda en Colombia*

*Fomentar la construcción y garantizar el acceso al financiamiento es indispensable para reducir el déficit de vivienda en Colombia, que afecta el 31% de los hogares. El Gobierno reconoce que dicho déficit alcanza los 2,3 millones unidades habitacionales, de las cuales 1,5 millones equivalen a la diferencia entre número de hogares y unidades de vivienda (déficit cuantitativo) y 800.000 corresponden a aquellas susceptibles de ser mejoradas en términos de calidad y servicios (déficit cualitativo).*

*Para el grupo de investigación del Rosario, este tema es sensible si se tiene en cuenta, en primer lugar, que el crecimiento poblacional supera significativamente el crecimiento de la producción de vivienda nueva, que llega a 2 unidades por cada 100.000 habitantes. En segundo lugar, el déficit de vivienda es más complejo en las ciudades, donde se encuentra el 76% de la población. Esta situación es más preocupante ya que el Gobierno estima que para el año 2019 la presión demográfica incrementará la población de las cabeceras municipales en 10 millones de habitantes.*

---

<sup>1</sup>Clavijo Sergio, Janna Michel y Muñoz Santiago, LA VIVIENDA EN COLOMBIA, Sus Determinantes Socio-Económicos y Financieros, 2004.

<sup>2</sup>Universidad del Rosario, Programa Universidad, Ciencia y Desarrollo » Fascículos Anteriores » Tomo II - 2007 » Fascículo 11 » Déficit de vivienda en Colombia.

*En tercer lugar, cualquier política que busque cambiar el esquema de tenencia de vivienda y reducir el déficit habitacional debe tener en cuenta las condiciones socioeconómicas de la población, ya que su nivel de ingreso indica la capacidad de los hogares para acceder a vivienda propia. Actualmente, el 56% de los hogares urbanos es propietario de vivienda, el 36,7% vive en arriendo y el 7,3% restante permanece bajo otro esquema de tenencia, como usufructo u ocupación de hecho”.*

También es preciso analizar el estudio realizado por el Banco Interamericano de Desarrollo, donde expone lo siguiente<sup>3</sup>:

*“El inventario de unidades de vivienda en Colombia para 2007 ascendía a 9.530.375 (para un total de 11.374.978 hogares estimado en el mismo año, de acuerdo con datos del DANE, en sus estimaciones 1985-2005 y proyecciones 2005-20 de hogares, nacional y departamental por área), las cuales registran la siguiente estructura, de acuerdo con su forma de ocupación:*

- 6.001.259 ocupadas en propiedad (63,0%).*
- 2.918.447 ocupadas en arriendo (30,6%).*
- 610.669 ocupadas de otra forma diferente (6,4%).*

*Por su parte, la distribución de los hogares según la forma de tenencia para el mismo año (2007) muestra una mayor participación relativa de los tipos de tenencia “arriendo” y “otra forma”:*

- 6.191.689 hogares propietarios (54,4%).*
- 3.557.872 hogares arrendatarios (31,3%).*
- 1.625.417 hogares ocupantes de su vivienda bajo otra forma (14,3%).*

*Si se confrontan los resultados anteriores, es posible concluir que, por cada unidad de vivienda existente en el stock, para cada forma de tenencia, hay un hogar propietario; 1,2 hogares arrendatarios y 2,7 hogares con otra forma de tenencia. Si se consideran seis regiones del país, el stock habitacional arrendado presenta una concentración importante en la ciudad de Bogotá y dos de las cinco regiones restantes. En este sentido, de cada 10 unidades del stock arrendado cuatro se localizan en Bogotá, dos en Antioquia y Valle del Cauca, y las restantes*

---

<sup>3</sup> TORRES RAMIREZ JORGE ENRIQUE, Estudio sobre el mercado de arrendamiento de vivienda en Colombia Informe final, Banco Interamericano de Desarrollo.

*dos en conjunto en los departamentos de Atlántico, Santander y Bolívar”.*

Salta a la vista entonces, que nos encontramos con un grave problema social en nuestro país como es el déficit de vivienda para la población, así lo evidencia la actual política del sector vivienda en nuestro país que ha venido implementando nuevos programas que impacten esta necesidad, así como ha desarrollado nuevas estrategias, y ha continuado con programas que han sido efectivos, todos ellos buscando dinamizar e incrementar la construcción y adquisición de soluciones habitacionales para los colombianos. Prueba de lo anterior son los programas como el de las “Cien mil viviendas gratis”, el programa de vivienda para ahorradores, destinado a personas que devenguen entre uno y dos salarios mínimos o “VIPA”, o el ya exitoso subsidio a la tasa de interés para adquisición de viviendas nuevas.

Es por ello, que se plantea la presente modificación a la Ley Marco 546 de 1999, no con el ánimo naturalmente de solucionar de manera definitiva el déficit habitacional que presenta nuestro país, sino como una medida que dentro del conjunto de políticas adoptadas por el Gobierno Nacional, sirvan para que cada día Colombia vaya dando un paso más, para así llegar a la meta que es la de lograr que cada colombiano pueda habitar una vivienda digna.

Esta iniciativa impactará de manera directa y positiva a las personas que pese a tener capacidad de endeudamiento, en la actualidad no cuentan con un ahorro suficiente al 20% o al 30% de cuota inicial para poder adquirir vivienda propia. Es inaudito que una persona no pueda financiar el 100% de una vivienda de por ejemplo cien millones de pesos (\$100.000.000), porque la ley restringe a la entidad financiera para otorgar ese crédito, imponiéndole en este caso un límite a esa financiación del setenta por ciento (70%). Se afirma que es inaudito, porque esa misma persona, que tiene capacidad de pago, puede ir a esa misma entidad financiera y solicitar un crédito por esos mismos cien millones de pesos (\$100.000.000) para financiar el cien por ciento (100%) de un vehículo y la entidad crediticia lo puede otorgar sin limitación alguna, y así en cualquier modalidad de crédito de libre inversión.

La restricción al monto de los créditos de vivienda lo que origina es que muchas personas tengan que acudir a otras líneas de crédito más onerosas, con intereses, plazos y condiciones más gravosas cuando quieren adquirir vivienda pero no cuentan con lo requerido como cuota inicial.

Por ello, lo que se pretende no es generar un descalabro financiero, ni cambiar radicalmente la estructura del financiamiento de vivienda individual, sino que se busca, que cuando una persona cuente con la capacidad de pago suficiente, pueda financiar el

cien por ciento (100%) de su vivienda, beneficiándose de todas las condiciones favorables que tiene esta clase de línea de crédito.

Se reitera, no se pretende obligar a las instituciones financieras a otorgar créditos sobre el cien por ciento (100%) del precio de los inmuebles, sino que se busca eliminar la restricción que impide que esto se pueda realizar, es por ello, que se mantiene la estructura normativa de la Ley 546 de 1999, y sólo se modifican unos numerales, pretendiendo que cuando se solicite un crédito para la adquisición de vivienda, y se cuente con el flujo de recursos necesarios para la atención del crédito, este se pueda otorgar sobre el cien por ciento (100%) del valor de la vivienda, así como ocurre con cualquier otra modalidad o línea de crédito ofertada por las instituciones financieras.

Adicionalmente, se pretende incluir dentro del sistema de financiamiento de vivienda individual, la modificación, reparación o adecuación de la vivienda propia, ya que naturalmente con el paso del tiempo, las composiciones así como las características de las familias van cambiando, muchas veces aumenta el grupo familiar, van mejorando las condiciones económicas de las mismas, o indefectiblemente el inmueble adquirido va sufriendo el deterioro natural del uso diario, lo que lleva a que sea necesario ir adecuando la vivienda a esas realidades palpables.

Es aquí donde se evidencia una falencia en la normatividad o de la Ley Marco de Vivienda, y es que a pesar de que el goce o acceso a una vivienda digna es un derecho constitucional, consagrado en el artículo 51 de nuestra Constitución Política, y es a su vez reconocida como un derecho universal por el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, tratado suscrito y ratificado por Colombia, no cuenta con un tratamiento acorde a su naturaleza respecto a las normas de financiación de vivienda individual tanto para vivienda de interés social como para las demás.

Se afirma lo anterior, ya que actualmente, si una familia sufre de grave deterioro de su inmueble sea por el paso del tiempo, o por catástrofes naturales y por ejemplo el inmueble amenaza ruina, o tiene serias averías en su techo, columnas o en cualquier otro componente fundamental para que la unidad habitacional sea digna, si concurre ante una entidad financiera, tendrá que optar por un crédito de libre inversión o de consumo para solucionar su impase, créditos que son sustancialmente gravosos en cuanto al plazo, tasa de interés y demás cláusulas frente a la modalidad de crédito de vivienda que otorga un plazo mayor, tasas de interés inferiores y mayores beneficios para el deudor.

Es por ello, que se estima necesario que el Congreso de la República legisle en este tema en específico, ya que conforme a nuestra Constitución y los tratados suscritos

relacionados con el tema, debe garantizarse el derecho a una vivienda digna, a través de acciones positivas del Ejecutivo y del Legislativo, propendiendo que con esos actos se facilite o se beneficie a la población para que ajuste ese inmueble mejorando sus condiciones de habitabilidad o en el peor de los casos, pueda a través de un sistema especializado de financiación de vivienda con condiciones favorables reparar las averías sufridas, que atenten contra el bienestar de su familia.

Al respecto, el Observatorio DESC (Derechos económicos, sociales y culturales) ONG que lucha por la salvaguarda de estos derechos trata este tema de la siguiente manera<sup>4</sup>:

#### Derecho a una vivienda adecuada

“El derecho a una vivienda digna no solamente hace referencia al derecho de toda persona de disponer de cuatro paredes y un techo donde encontrar refugio, sino que también implica acceder a un hogar y a una comunidad seguras en las que vivir en paz, con dignidad y salud física y mental. Ejemplo paradigmático de la interdependencia entre los diferentes derechos humanos, garantizar el derecho a una vivienda adecuada es algo esencial para garantizar el derecho a la familia, a la no injerencia en la vida privada, a la seguridad personal, a la salud y, en definitiva, para asegurar el derecho a la vida.

El derecho a una vivienda adecuada se halla reconocido en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC). El artículo 11 de este pacto establece: “el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí misma y para su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda adecuadas y una mejora continuada de las condiciones de existencia”. Así los gobiernos locales signatarios del pacto deben desarrollar políticas que garanticen este derecho, priorizando la atención a los grupos más vulnerables. Para hacerlo, el Comité DESC de Naciones Unidas considera que, independientemente del contexto, hay algunos elementos que hay que tener para que la vivienda se pueda considerar adecuada: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios materiales e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) accesibilidad; f) lugar y, g) adecuación cultural”.

---

<sup>4</sup><http://www.observatoridesc.org/es/derecho-una-vivienda-adecuada>



## **2. Fundamentos Constitucionales, legales y jurisprudenciales:**

### **Constitución Política:**

**ARTICULO 1.** Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

**ARTICULO 2.** Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

**ARTICULO 51.** Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

**ARTICULO 150.** Corresponde al Congreso hacer las leyes. Por medio de ellas ejerce las siguientes funciones:

1. Interpretar, reformar y derogar las leyes.
2. Expedir códigos en todos los ramos de la legislación y reformar sus disposiciones.
3. Aprobar el plan nacional de desarrollo y de inversiones públicas que hayan de emprenderse o continuarse, con la determinación de los recursos y apropiaciones que se autoricen para su ejecución, y las medidas necesarias para impulsar el cumplimiento de los mismos.

4. Definir la división general del territorio con arreglo a lo previsto en esta Constitución, fijar las bases y condiciones para crear, eliminar, modificar o fusionar entidades territoriales y establecer sus competencias.

5. Conferir atribuciones especiales a las asambleas departamentales.

6. Variar, en circunstancias extraordinarias y por graves motivos de conveniencia pública, la actual residencia de los altos poderes nacionales.

7. Determinar la estructura de la administración nacional y crear, suprimir o fusionar ministerios, departamentos administrativos, superintendencias, establecimientos públicos y otras entidades del orden nacional, señalando sus objetivos y estructura orgánica; reglamentar la creación y funcionamiento de las Corporaciones Autónomas Regionales dentro de un régimen de autonomía; así mismo, crear o autorizar la constitución de empresas industriales y comerciales del estado y sociedades de economía mixta.

8. Expedir las normas a las cuales debe sujetarse el Gobierno para el ejercicio de las funciones de inspección y vigilancia que le señala la Constitución.

9. Conceder autorizaciones al Gobierno para celebrar contratos, negociar empréstitos y enajenar bienes nacionales. El Gobierno rendirá periódicamente informes al Congreso sobre el ejercicio de estas autorizaciones.

10. Revestir, hasta por seis meses, al Presidente de la República de precisas facultades extraordinarias, para expedir normas con fuerza de ley cuando la necesidad lo exija o la conveniencia pública lo aconseje. Tales facultades deberán ser solicitadas expresamente por el Gobierno y su aprobación requerirá la mayoría absoluta de los miembros de una y otra Cámara.

El Congreso podrá, en todo tiempo y por iniciativa propia, modificar los decretos leyes dictados por el Gobierno en uso de facultades extraordinarias.

Estas facultades no se podrán conferir para expedir códigos, leyes estatutarias, orgánicas, ni las previstas en el numeral 20 del presente artículo, ni para decretar impuestos.

11. Establecer las rentas nacionales y fijar los gastos de la administración.

12. Establecer contribuciones fiscales y, excepcionalmente, contribuciones parafiscales en los casos y bajo las condiciones que establezca la ley.

13. Determinar la moneda legal, la convertibilidad y el alcance de su poder liberatorio, y arreglar el sistema de pesas y medidas.

14. Aprobar o improbar los contratos o convenios que, por razones de evidente necesidad nacional, hubiere celebrado el Presidente de la República, con particulares, compañías o entidades públicas, sin autorización previa.

15. Decretar honores a los ciudadanos que hayan prestado servicios a la patria.

16. Aprobar o improbar los tratados que el Gobierno celebre con otros Estados o con entidades de derecho internacional. Por medio de dichos tratados podrá el Estado, sobre bases de equidad, reciprocidad y conveniencia nacional, transferir parcialmente determinadas atribuciones a organismos internacionales, que tengan por objeto promover o consolidar la integración económica con otros Estados.

17. Conceder, por mayoría de los dos tercios de los votos de los miembros de una y otra Cámara y por graves motivos de conveniencia pública, amnistías o indultos generales por delitos políticos. En caso de que los favorecidos fueren eximidos de la responsabilidad civil respecto de particulares, el Estado quedará obligado a las indemnizaciones a que hubiere lugar.

18. Dictar las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías.

19. Dictar las normas generales, y señalar en ellas los objetivos y criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno para los siguientes efectos:

a) Organizar el crédito público;

b) Regular el comercio exterior y señalar el régimen de cambio internacional, en concordancia con las funciones que la Constitución consagra para la Junta Directiva del Banco de la República;

c) Modificar, por razones de política comercial los aranceles, tarifas y demás disposiciones concernientes al régimen de aduanas;

d) Regular las actividades financiera, bursátil, aseguradora y cualquiera otra relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos captados del público;

e) Fijar el régimen salarial y prestacional de los empleados públicos, de los miembros del Congreso Nacional y de la Fuerza Pública.

f) Regular el régimen de prestaciones sociales mínimas de los trabajadores oficiales.

Estas funciones en lo pertinente a prestaciones sociales son indelegables en las Corporaciones públicas territoriales y estas no podrán arrogárselas.

20. Crear los servicios administrativos y técnicos de las Cámaras.

21. Expedir las leyes de intervención económica, previstas en el artículo 334, las cuales deberán precisar sus fines y alcances y los límites a la libertad económica.

22. Expedir las leyes relacionadas con el Banco de la República y con las funciones que compete desempeñar a su Junta Directiva.

23. Expedir las leyes que regirán el ejercicio de las funciones públicas y la prestación de los servicios públicos.

24. Regular el régimen de propiedad industrial, patentes y marcas y las otras formas de propiedad intelectual.

25. Unificar las normas sobre policía de tránsito en todo el territorio de la República.

Compete al Congreso expedir el estatuto general de contratación de la administración pública y en especial de la administración nacional.

**Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, suscrito el 16 de diciembre de 1966, Ley 74 de 1968:**

#### **ARTICULO 11**

1. Los Estados Partes en el presente pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho reconocido a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

2. Los Estados Partes en el presente Pacto, reconociendo el derecho fundamental de toda persona a estar protegida contra el hambre, adoptarán, individualmente y mediante la cooperación internacional, las medidas, incluidos programas concretos, que se necesiten para:

a) Mejorar los métodos de producción, concertación y distribución de alimentos mediante la plena utilización de los conocimientos técnicos y científicos, la divulgación de los principios sobre nutrición y el perfeccionamiento y la reforma de los regímenes agrarios de modo que se logren la explotación y utilización más eficaces de las riquezas naturales;

b) Asegurar una distribución equitativa de los alimentos mundiales en relación con las necesidades, teniendo en cuenta los problemas que se plantean tanto a los países que importan productos alimenticios como a los que los exportan.

#### **Jurisprudencia Corte Constitucional:**

##### **Sentencia T- 530 de 2011**

Contenido del derecho fundamental a la vivienda digna o adecuada. Especial referencia a la habitabilidad y a la asequibilidad.

4.- El artículo 51 de la Constitución Política dispone que: “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”.

Por su parte el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala: “Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”,

5.- A partir de la sentencia C-936 de 2003 esta Corporación, con el objeto de precisar el alcance y el contenido del derecho a la vivienda digna, ha recurrido al artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales, precepto que

reconoce el derecho a una vivienda adecuada, cuyo contenido a su vez ha sido desarrollado por la Observación General 4 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales. Este último instrumento internacional se ha convertido por esta vía en un referente interpretativo que permite dilucidar el contenido del artículo 51 constitucional.

La citada Observación menciona y describe siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, a saber: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural.

6.- De estas siete condiciones, por su relación con los casos concretos, vale la pena resaltar las siguientes:

(i) Habitabilidad, de conformidad con la cual “una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes”. A partir de esta descripción esta Corporación ha identificado entonces dos elementos que configuran la habitabilidad: (i) la prevención de riesgos estructurales y (ii) la garantía de la seguridad física de los ocupantes.

(ii) Asequibilidad, de acuerdo con la cual “La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Debería garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos como (...) las víctimas de desastres naturales, las personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, y otros grupos de personas”.

**EFRAIN ANTONIO TORRES MONSALVO**  
**REPRESENTANTE A LA CÁMARA**