



Bogotá D.C.,

Señores

ALCALDÍA DE MADRID - CUNDINAMARCA

Correo electrónico: obraspublicas@madrid-cundinamarca.gov.co

ASUNTO: Radicado 2021ER0002782. Ordenamiento Territorial. Planes de Ordenamiento Territorial.

Cordial Saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación del asunto, mediante la cual realiza la siguiente consulta:

“Nos dirigimos a su despacho con el fin de que emitan concepto sobre la definición de una unidad de vivienda, igualmente, ¿cuáles son los requerimientos mínimos que debe tener una unidad de vivienda? y si una unidad de vivienda puede ser un espacio con acceso independiente por medio de una vía pública o mediante un acceso común pero carecer de servicios sanitarios o cocina.”

Inicialmente, es necesario señalar que la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015¹ no contienen una definición explícita del término “unidad de vivienda”, en diferentes partes de la norma se alude al mismo, sin embargo, se deben considerar las siguientes definiciones incluidas en los artículos 2.1.1.1.1.2 y 2.3.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, para solución de vivienda, unidad habitacional y unidad independiente así:

“ARTÍCULO 2.1.1.1.1.2. Definiciones y alcances. Para los efectos de la presente sección se determinan las siguientes definiciones y alcances:

(...)

2.5. Soluciones de vivienda. Se entiende por solución de vivienda el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro. El Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social de que trata esta sección se podrá aplicar en las siguientes soluciones de vivienda: (...)”

“ARTICULO 2.3.1.1.1. Definiciones. Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, Adóptense las siguientes definiciones:

(...)

55. Unidad habitacional. Apartamento o casa de vivienda independiente con acceso a la vía pública o a las zonas comunes del conjunto multifamiliar.

56. Unidad independiente. Apartamento, casa de vivienda, local u oficina independiente con acceso a la vía pública o a las zonas comunes de la unidad inmobiliaria. (...)

¹ “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”



Ahora bien, respecto a las condiciones necesarias para el derecho a una vivienda digna, es preciso señalar que el artículo 51 de la Constitución Política dispone que:

“Artículo 51: *El Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna, promoviendo planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.”*

Es así, que la solución de vivienda debe ofrecer o garantizar aspectos como servicios públicos domiciliarios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial y energía eléctrica, así como infraestructura vial, espacios públicos para la recreación, equipamientos colectivos, que hacen parte integral de una vivienda y que trascienden las condiciones básicas de acceso independiente a la infraestructura vial.

Por otra parte, la honorable corte constitucional en su sentencia T-530 de 2011 ha identificado siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada que se mencionan a continuación:

1. Seguridad jurídica de la tenencia: Todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento y otras amenazas.
2. Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura: Acceso permanente a recursos naturales y comunes, agua potable, saneamiento básico, energía, alumbrado y servicios de emergencia.
3. Gastos soportables: Los gastos de la vivienda no deben impedir el logro de los gastos personales y del hogar.
4. Habitabilidad: Debe ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y 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, así mismo, debe garantizar la seguridad física de los ocupantes.
5. Asequibilidad: Existencia de una oferta de vivienda suficiente para todas las personas.
6. Lugar: La ubicación de la vivienda debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a opciones de empleo, servicios de atención de la salud, escuelas y otros servicios sociales.
7. Adecuación cultural: Deben permitir adecuadamente la expresión de identidad cultural y diversidad de la vivienda.

En tal sentido, el artículo 5 de la Ley 2079 de 2021 “*Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat*” establece las actuaciones y principios que deben observar las entidades que tengan a su cargo actividades relacionadas con la formulación y ejecución de la política pública de vivienda y hábitat así:

“ARTÍCULO 5°. PRINCIPIOS. *Las actuaciones de las entidades que tengan a su cargo actividades relacionadas con la formulación y ejecución de la política pública de vivienda y hábitat deben observar los siguientes principios: (...)*

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*



tráves 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.

En línea con lo anterior, debe indicarse que según el artículo 3 de la Ley 388 de 1997, el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento, entre otros, de los siguientes fines:

“1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y servicios públicos domiciliarios.

(...)

2. Propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. (...)”

Según lo establecido en las disposiciones antes señaladas, las soluciones de vivienda deben garantizar la vida digna de aquellos que la habitan, proporcionando todos los servicios necesarios para una adecuada calidad de vida, en cumplimiento de las leyes y normas que regulan el ordenamiento del territorio y uso del suelo.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28² de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Atentamente,

CAMILO ANDRES QUIROZ HINOJOSA
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: E. Monroy
Revisó: D. Cuadros / L. Pardo / D. Villa

² Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015