

# Avance Jurisprudencial del Derecho a la Vivienda Digna en los Proyectos Territorio Aurora, Terrasol y Luna del Valle de la Ciudad de Medellín

*Jurisprudential Advancement of the Right to Decent Housing in the Territorio Aurora, Terrasol and Luna del Valle Projects of the City of Medellin*

Juan Carlos Rodríguez Cervantes<sup>1</sup> - Elkin Esteban Bustamante Gómez<sup>2</sup>  
Duberney Antonio Raigoza<sup>3</sup>

## Resumen

El derecho a la vivienda digna en Colombia ha sido objeto de una evolución jurisprudencial desde la perspectiva que los derechos fundamentales lo han desarrollado desde su misma naturaleza, situación está en donde para las decisiones judiciales o administrativas respectivamente, no cuenta únicamente lo que se deriva del derecho a la vivienda digna en estrecha relación con la conservación y supervivencia digna del ser humano, sino también aquellas razones que se desprenden de otros derechos y bienes relevantes desde el problema que afecta en concreto la subsistencia misma de toda persona y su familia. Ello es así por no contar con los elementos básicos que implica el goce de una vivienda digna, entendida bajo el alcance que determinó la Sentencia T-958 de 2001, como todo un entorno digno y apropiado dirigido a satisfacer la necesidad humana de disponer de un sitio de vivienda propio o ajeno que incorpore condiciones suficientes para que quienes habiten allí, puedan realizar de manera digna su proyecto de vida.

En el ordenamiento jurídico colombiano y a través del tiempo, la Constitución Política de 1991 y la jurisprudencia de la Corte Constitucional han distinguido teóricamente, por una parte, los derechos civiles y políticos, y por otra, los derechos sociales, económicos y culturales.

**Palabras clave:** Colombia, Vivienda digna, Acceso, Vulnerabilidad, Derecho Constitucional, Igualdad.

## Abstract

The present paper aims to demonstrate how at present there are problems in the fulfillment of the constitutional duty of the State to guarantee access to decent housing in Colombia. In that sense, it is revised as this precept is a right that is intrinsically related to the satisfaction of others that has rank of fundamental as they are: dignity, equality, privacy, protection of the family, safeguard of the minors and, the rest. This is why it is necessary for the State to have normative and administrative mechanisms that seek the recognition, protection and enjoyment of these rights on an equal basis, especially to the most vulnerable groups within society.

**Key words:** Colombia, Decent housing, access, Vulnerability, Constitutional Right, Equality.

<sup>1</sup> Profesional en ingeniería civil, Universidad Eafit, Especialista en estructuras sismo resistentes Universidad Eafit, Docente del Sena, Regional Antioquia, Evaluador en competencias en construcción del Sena, Estudiante 9 semestre de derecho corporación Universitaria Americana, de nacionalidad colombiano, Email [rodriguezjuan8638@americana.edu.co](mailto:rodriguezjuan8638@americana.edu.co).

<sup>2</sup> Ingeniero mecánico del ITM de Medellín, Estudiante de 9 semestre de derecho en la corporación universitaria americana, de nacionalidad colombiano, Email: [estebanbte21@hotmail.com](mailto:estebanbte21@hotmail.com)

<sup>3</sup> Técnico laboral en seguridad industrial, Estudiante de 9 semestre de derecho en la Corporación Universitaria Americana. Nacionalidad colombiana, Email: [duberneyraigoza2606@hotmail.com](mailto:duberneyraigoza2606@hotmail.com)

## Introducción

En el caso de la vivienda, el desarrollo legal que se le ha dado como derecho prestacional es un asunto que no escapa a las controversias en la jurisdicción constitucional. Ahora se trata de estudiar la iusfundamentalidad de la vivienda digna, vista en primera medida como un derecho meramente asistencial, sometido a la disponibilidad de recursos del Estado, a las partidas presupuestales y a las complejas decisiones financieras para que esté en condiciones de realización efectiva. En segundo término, desde el factor de conexidad cuando están en peligro la vida, la integridad física, la igualdad, o derechos como la dignidad humana. Por último, como derecho de carácter fundamental, cuyo reconocimiento inmediato pueda ser exigido ante los jueces, y permita que el individuo cuente con el dominio de un espacio vital mínimo.

Los derechos sociales, como lo ha reiterado en varias ocasiones la Corte Constitucional, se tornan en fundamentales solo cuando su desconocimiento pone en peligro o vulnera derechos fundamentales, configurándose una unidad que reclama protección íntegra, pues las circunstancias fácticas impiden que se separen ámbitos de protección por no contar con el rango de derecho fundamental dentro del texto superior. Desde este catálogo de posibilidades y en torno a la pregunta de investigación ¿Qué tratamiento han recibido los eventos de confrontación entre el ambiente sano y la vivienda digna desde la elaboración y ejecución de proyectos urbanos adelantados por las últimas tres administraciones municipales de Medellín para garantizar el equilibrio entre ambos derechos y la validez de los proyectos urbanos? se trabajan los objetivos específicos encaminados a describir la evolución de la vivienda digna a nivel doctrinal, legal y jurisprudencial desde la Constitución Política de Colombia de 1991, y establecer sus alcances conceptuales, jurídicos, sociales y económicos. apoyados en la pregunta orientadora ¿Es el derecho a la vivienda digna un derecho de carácter fundamental?; Atendiendo a las características propias del Derecho, y a la dinámica del país a partir de la Constitución Política de 1991, que ha sido de constante progreso en lo relativo a los derechos fundamentales y aun de algunos categorizados en los derechos económicos, sociales y culturales, la investigación se plantea desde la perspectiva socio jurídica, iniciando de un modelo mixto de investigación derivado de la conjugación de los paradigmas cualitativo y cuantitativo, dando preponderancia al cualitativo, por tratarse de una realidad social actual. El objetivo propuesto fue trabajado desde el método exploratorio, por la novedad del objeto de estudio. A su vez se implementó la investigación documental, donde se realiza un ejercicio de rastreo sobre fuentes secundarias de naturaleza jurídica como referentes especializados del campo científico en el que se enmarca la indagación.

## Materiales y métodos

**Territorio Aurora, terrazo y luna verde** son tres proyectos de apartamentos de vivienda de interés social (VIS) ubicado en Nuevo Occidente. De Medellín barrio Robledo Pajarito. La construcción abarca 5 torres de 20 pisos y 10 apartamentos por piso, distribuidos Arquitectónicamente con 3 alcobas, 1 baño, salón comedor. cocina, balcón y zona de ropas, de estrato 3 por el método de construcción industrializado de muros vaciados monolíticamente, la financiación así: Cuota inicial: 30%, Saldo final 70% que se pagará antes de la entrega con un crédito hipotecario o con recursos propios.

Las familias que han adquirido esta clase de apartamentos indican que no se sienten a gusto con los diseños que les ofrecieron, dado que en 42 m<sup>2</sup> se sienten hacinados y sometidos a amoblar con muebles pequeños, el comercio no ofrece un mobiliario que se ajuste a este tipo de espacios, lo que conlleva a que la pareja de esposos tenga una cama semidoble, y camarotes pequeños para la habitación de los hijos, la tercera alcoba la emplean como zona de estudio. el comedor, la sala, abarca muebles pequeños, los niños no encuentran un lugar cómodo para jugar, la zona de ropas es un espacio demasiado peque-

ño para extender toda la ropa de familia y por ende se lava cada tres días, lo que genera un gasto de energía y agua.

Uno de los propósitos de esta investigación es recolectar información en terreno, sobre los aspectos de diseño y construcción, para ello se diseñaron listas de chequeo y cuestionarios en los cuales se encuentran las características básicas que debe tener la vivienda digna desde el pacto internacional de los derechos, sociales, económicos y culturales, que definen la vivienda digna y las Normas Colombianas de construcción Sismo resistente NSR 2010, que comprende los Diseños, construcción, supervisión del proceso constructivo en cuanto a materiales y técnicas. como Aspectos preliminares encontramos falencias en los diseños y en el proceso constructivo dado que algunos muros se encuentran fisurados y agrietados, además según la NSR 2010, para este tipo de torres la capacidad admisible del suelo está por debajo a lo exigido en la norma, de ahí que se estén presentando fallas de tipo estructural, esto hace que la vivienda no sea digna, como una estructura habitacional segura.

Hemos visitado los proyectos y desde el análisis jurídico, se ha venido afirmando que hay clara violación a los derechos fundamentales constitucionales; por un lado, porque el sistema de financiación para adquirir la vivienda se encuentra **por encima del IPC, LA CUTA INICIAL** implica endeudarse con una entidad financiera por 15 años tiempo en el cual la vivienda cuesta menos.

Utilizamos el Autocad 2021, Project, render como software, para visualizar mejor los proyectos.

## Resultados

A continuación, presentaremos un comparativo, frente a las condiciones habitacionales contempladas en el pacto internacional de los derechos económicos, sociales y culturales, refiriéndose a la vivienda digna en cuanto a sus espacios, diseños, políticas de estado para el cumplimiento de los propósitos constitucionales. para la vivienda de interés social aplicados en los tres proyectos.

Figura 1

**Resultado: la no aplicación de las normas frente a los diseños utilizados.**  
*Normatividad frente a espacios, diseños, y materiales utilizados en los proyectos.*

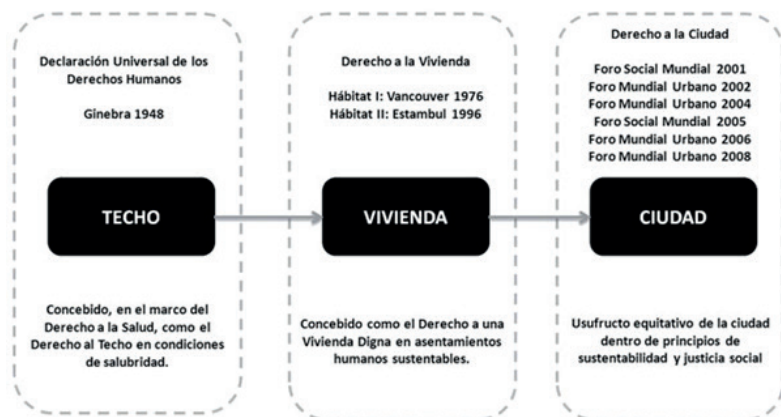


Figura 2

**Resultado / la no satisfacción de las necesidades básicas habitacionales y de sus expectativas al futuro.**

*Línea de tiempo desde el pasado al futuro de la vivienda digna las cuales aún faltan para la satisfacción plena de las necesidades de las familias que habitan los proyectos.*

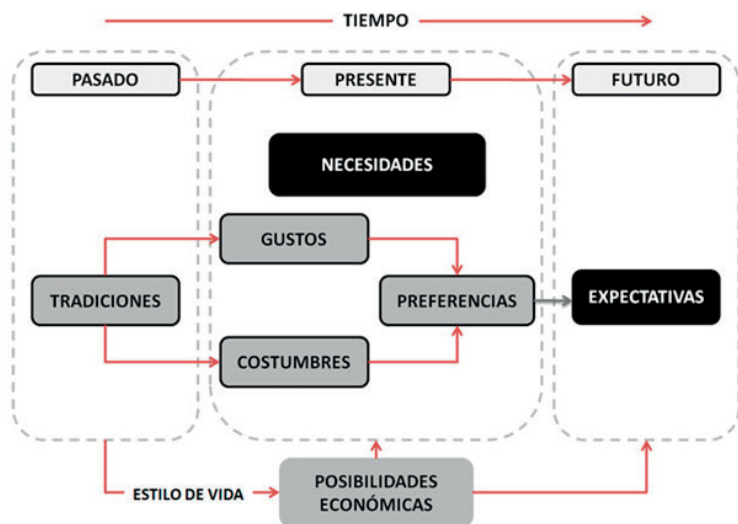


Figura 3

**Resultado**

*La no satisfacción plena de la comunidad como conjunto de convivencia*



La investigación experimental en la situación actual de la VIS en los proyectos permitió precisar los problemas por resolver y las necesidades y expectativas de la población objeto de estudio.

En principio, la demanda de viviendas flexibles queda demostrada en las transformaciones que realizan los usuarios en la vivienda que ocupan, como consecuencia de lo cual casi la mitad de las viviendas de la muestra carecen de espacio para lavar y secar la ropa, en el reclamo de mayores áreas y espacios de uso múltiple, así como en la opinión de las familias que desean realizar modificaciones y no las pueden realizar.

La necesidad de prever una adecuada evolución de la vivienda se deriva de los espacios urbanos monótonos y repetitivos en que se desarrolla la VIS, con pobre diseño arquitectónico, y en las transformaciones efectuadas por los usuarios que afectan el ambiente interior, la estabilidad de la edificación y el entorno urbano.

Debe promoverse una adecuada participación de los usuarios a diferentes escalas, porque en las urbanizaciones ubicadas en áreas periféricas, que no se integran al contexto y sin un adecuado diseño de los espacios exteriores, los usuarios que desean más áreas verdes, espacios públicos y equipamientos para el intercambio social, se apropian de las áreas públicas para convertirlas en comunales, y dejan su huella de apropiación en las viviendas.

Prever la incorporación de la actividad productiva en la vivienda es otro requisito que queda demostrado por la cantidad de casos en los que esto ha sucedido, para lo cual se suele sacrificar el espacio de sala y comedor.

A partir de los resultados de la investigación teórica, del estudio de casos internacionales y de los antecedentes en Medellín, así como de la investigación experimental con la población que habita hoy las VIS desarrolladas durante la última década en la ciudad, se proponen recomendaciones de diseño que contienen propuestas conceptuales encaminadas al logro de soluciones para viviendas flexibles, evolutivas, participativas y productivas:

## **Discusión**

La vivienda de interés social en Colombia siempre será materia de discusión general, debido a que se encuentran muchas falencias, desde los diseños Arquitectónicos, se refleja la mala distribución de los espacios, con Áreas muy reducidas, Estrechas y limitadas al mobiliario, además los acabados son de calidad baja, esto conlleva a que algunos de los propietarios, remodelen los acabados por unos de mejor calidad como son los enchapes de los baños, las puertas, ventanas, pisos, cocina entre otros. También los estratos en los cuales se construyen no facilitan la buena convivencia y la buena crianza de los niños, niñas y adolescentes, debido al factor social estos proyectos se construyen en zonas con problemática de inseguridad, pobreza, delincuencia.

### **Adecuación Cultural.**

En la Observación General N° 4 del comité de los Derechos Económicos Sociales y Culturales para una vivienda adecuada, se establecen siete elementos que debe contener una vivienda para considerarse adecuada, la adecuación cultural es el último elemento, el cual lo definen como:

La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda. Las actividades vinculadas al desarrollo o la modernización en la esfera de la vivienda deben velar por que no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda y porque se aseguren, entre otros, los servicios tecnológicos modernos (Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, 1991).

Con relación a lo anterior, en la construcción de una vivienda adecuada se debe tener en cuenta la identidad cultural de las personas que la habitarán, es decir, que si las personas pertenecen a una cultura diferente se debe garantizar que la vivienda esté construida de manera tal que respete y simbolice su diversidad cultural. Aunque la diversidad cultural en Colombia se evidencia en un grupo minoritario de personas, no se les debe imponer la construcción de viviendas con características generales, pues esto ocasionaría una discriminación por no tener en cuenta las necesidades e identidad cultural particulares que estas personas tengan.

En esta sección se confrontan y argumentan los resultados del estudio realizado con los resultados reportados en la literatura académica, por otros investigadores, que abarcan la temática de análisis.

## Conclusiones

En la legislación colombiana los elementos analizados durante el desarrollo de la monografía, están soportados por disposiciones incluidas en la Constitución Política de 1991, que les brindan la mayor obligatoriedad y alcance, como ocurre principalmente con el artículo 51 el cual concede el derecho a la vivienda digna, como el medio en Colombia para el ejercicio de este derecho humano fundamental, pero también con el artículo 7 de la misma, el que establece la diversidad étnica y cultural, y da soporte el elemento de la adecuación cultural de la vivienda, el artículo 79 el ambiente sano el cual cimenta los elementos de lugar y habitabilidad de la vivienda y el artículo 367 el cual establece los servicios públicos domiciliarios como derecho constitucional y que sirve de base para los elementos de gastos soportables, asequibilidad y disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura de la vivienda.

Además, la legislación colombiana ha desarrollado ampliamente estos elementos a través de las leyes, los decretos, la jurisprudencia y las políticas públicas adoptadas por algunas carteras ministeriales. Entre las leyes y decretos que desarrollan este tema en Colombia se destacan los siguientes: leyes 1537 de 2012, 1469 de 2011, 388 de 1997, 3 de 1991 y 49 de 1990, el Código Civil y el decreto único reglamentario 1077 de 2015 “sector vivienda, ciudad y territorio”. En adición, las políticas públicas son materializadas por programas de financiación establecidos por el Ministerio de Vivienda y programas de saneamiento básicos establecidos por el Ministerio de Ambiente de la República. Elementos que, a su vez, han realizado una aparición directa e indirectamente en diversos fallos de la Corte Constitucional donde se reitera que deben ser tenidos en cuenta por las autoridades del país, como en las sentencias T-495 de 1995, T-258 de 1997, T-275 del 2016, entre otras. Sin embargo, algunos elementos han sido menos desarrollados que otros en la legislación colombiana. Ejemplo de esto, es el caso del elemento de adecuación cultural de la vivienda se evidencia que en la actualidad las viviendas subsidiadas que construye el Estado son iguales para todos los beneficiarios, es decir, que las autoridades no tienen el deber de analizar cómo deberían por adecuar la vivienda según la cultura y creencias de sus moradores.

Ahora bien, cabe decir a modo de crítica que a pesar de que el Estado colombiano si promovido y realizado algunas funciones, encaminadas a dar cumplimiento al artículo 51 de la Constitución Política, dando surgimiento a nuevas políticas como “Casa Ya”, regulada por el Decreto 428 de 2015 y que buscan contribuir con la garantía del derecho a una vivienda digna y que conllevan a una reducción de la pobreza palpable en nuestro país, otorgando hasta un beneficio total para acceder a una vivienda de interés social “VIS”. Es evidente que Colombia se encuentra lejos de dar cumplimiento a los elementos establecidos por la Organización de Naciones Unidas, un claro ejemplo de esto es la grave realidad y la crisis humanitaria que se vive en algunas zonas del país, como en el departamento de la Guajira, donde miles de menores han muerto por temas de deshidratación o causas asociadas a esto. Donde son diversas las razones que se podrían debatir con respecto a la

falta de agua potable y las condiciones deplorables en las que se encuentra esta región de Colombia, como lo es la corrupción tan alta que se vive en el país, la sequía, la dificultad de implementar un acueducto efectivo, etc. Lo cierto es que lo que sucede en dicha región y en diversas regiones más de Colombia, las cuales viven en circunstancias similares, manifiesta claramente que en Colombia no se da un cumplimiento efectivo a los elementos establecidos por la ONU en la Observación.

### **Agradecimientos**

En primer lugar, a Dios todo poderoso por permitirnos realizar este Artículo.

A nuestro asesor el Doctor Jovany Arley Sepulveda Aguirre, por sus conocimientos y Acompañamiento permanente en la realización de esta investigación.

A la Corporación Universitaria Americana. facultad de humanidades y Ciencias Sociales, por permitirnos pertenecer al semillero de Ética y Sociedad.

## Bibliografía

Camargo, A. P. & Hurtado, A. (2011). Vivienda y pobreza: Una relación compleja. Marco conceptual y caracterización de Bogotá. Bogotá, Colombia: Universidad Javeriana. Recuperado de [http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU\\_V4\\_N8-03.pdf](http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU_V4_N8-03.pdf)

Correa, L. (2008). El derecho a la ciudad, el interés público y el desarrollo humano: Relaciones y complementariedades. *Bitácora* 13 (2), pp. 29-46. Universidad Nacional de Colombia. Recuperado de <file:///C:/Users/Pao%20y%20Edwin/Downloads/18519-60102-1-PB.pdf>

Espinoza, C. I. (2014) Los macroproyectos de interés social nacional como operaciones urbanas integrales para la política pública de vivienda: Caso ciudad verde, área metropolitana de Bogotá: Trabajo de grado maestría, Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá, Colombia. Recuperado de <https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/13990/EspinosaGonzalezClaralsabel2014.pdf?sequence=1>

Mintrabajo. (2013). ABCÉ, subsidio de vivienda. Bogotá, Colombia: Autor. Recuperado de [file:///C:/Users/Pao%20y%20Edwin/Downloads/abece\\_subsidio\\_vivienda.pdf](file:///C:/Users/Pao%20y%20Edwin/Downloads/abece_subsidio_vivienda.pdf)

Robledo, P. (2010). El derecho a una vivienda digna en el marco de las competencias municipales de ordenación del territorio. *Revista de derecho del Estado* (24), pp.207-231. Bogotá, Colombia: Universidad Externado. Recuperado de <http://www.redalyc.org/pdf/3376/337630234010.pdf>

### Jurisprudenciales:

Corte Constitucional, Sala Séptima de Revisión, Sentencia T- 021 del 1º de febrero de 1995, expediente T-46.300. Magistrado Ponente: Alejandro Martínez Caballero. Bogotá, Colombia.

Corte Constitucional, Sala Novena de Revisión, Sentencia T-495 del 7 de noviembre de 1995, expediente No T- 74.480. Magistrado Ponente: Vladimiro Naranjo Mesa. Bogotá, Colombia.

Corte Constitucional, Sala Plena, Sentencia C-936 del 15 de octubre de 2003, expediente D-4468. Magistrado Ponente: Eduardo Montealegre Lynett. Bogotá, Colombia.

Corte Constitucional, Sala Séptima de Revisión, Sentencia T-016 del 22 de enero del 2007, expediente T- 1405186. Magistrado Ponente: Humberto Antonio Sierra Porto. Bogotá, Colombia.

Corte Constitucional, Sala Cuarta de Revisión, Sentencia T-433 del 12 de agosto de 2016, expedientes T-5.456.675, T-5.448.677, T-5.447.085, T-5.447.096, T-5.441.920, T-5.441.919, T-5.441.912, T-5.488.374, T-5.488.375, T-5.488.376, T-5.488.377, T-5.488.378. Magistrado Ponente: Gabriel Eduardo Mendoza Martelo. Bogotá, Colombia.