

Corporación Universitaria Minuto de Dios – UNIMINUTO

**Políticas públicas de vivienda y la elaboración de una vivienda digna mediante el modelo
VIS**

**Andres Felipe Moreno Diaz
Jhon Fredy Giraldo Vega**

Investigación

NRC

Nombre del tutor: Olga Lucía Duque Carvajal

Chinchiná

22/11/2025

Tabla de Contenido

| | |
|--|---------------|
| Resumen | - 4 - |
| Palabras clave: Vivienda Digna, Modelo VIS, Políticas Públicas, Déficit Habitacional, Sostenibilidad, Habitabilidad..... | - 4 - |
| Planteamiento del problema..... | - 5 - |
| Figura 1..... | - 6 - |
| Origen del planteamiento del problema..... | - 6 - |
| Pregunta de investigación..... | - 7 - |
| Objetivos | - 7 - |
| Objetivo General | - 7 - |
| Objetivos Específicos..... | - 8 - |
| Justificación..... | - 8 - |
| Alcance de la investigación | - 10 - |
| Limitaciones de la investigación | - 11 - |
| Método | - 14 - |
| Diseño: Teoría Fundamentada | - 14 - |
| <i>Población y unidades de análisis.....</i> | <i>- 14 -</i> |
| <i>Técnica e instrumentos.....</i> | <i>- 15 -</i> |
| <i>Procedimiento metodológico.....</i> | <i>- 16 -</i> |
| <i>Validez y confiabilidad</i> | <i>- 18 -</i> |
| <i>Consideraciones éticas.....</i> | <i>- 18 -</i> |
| Marco de referencia | - 18 - |
| Análisis y resultados | - 35 - |
| Brechas entre la norma y la realidad habitacional..... | - 42 - |
| Dimensión arquitectónica, diseño y habitabilidad..... | - 42 - |
| Enfoques de sostenibilidad y equidad..... | - 43 - |
| Correlacional entre teoría, políticas públicas e investigaciones | - 45 - |
| Calidad de la vivienda: del derecho a la realidad habitacional | - 45 - |
| Accesibilidad a recursos urbanos y públicos: la vivienda como nodo de integración..... | - 46 - |
| Gestión institucional y dificultad de trámite: la dimensión operativa del derecho | - 47 - |

| | |
|---|---------------|
| Síntesis global: la integralidad del derecho a la vivienda digna | - 48 - |
| Interpretación de los resultados | - 49 - |
| Conclusiones | - 54 - |
| Recomendaciones | - 56 - |
| Referencias | - 58 - |
| Anexos | - 62 - |
| Anexo 1. Matriz de análisis cualitativo..... | - 62 - |
| Anexo 2. Inventario de fuentes bibliográficas..... | - 63 - |
| Anexo 3. Ficha de revisión de antecedentes..... | - 64 - |

Resumen

La vivienda digna en Colombia es un derecho constitucional establecido en el artículo 51 de la Constitución Política de 1991, el cual ordena al Estado garantizar el acceso a una vivienda adecuada para todos los ciudadanos. Por ello, esta propuesta centra su objetivo en analizar las políticas públicas de vivienda que condicionan la elaboración de una vivienda digna mediante el modelo VIS, para la identificación de los factores que inciden de forma directa en la conformidad de este modelo en Colombia, mediante la revisión técnica y documental. Dentro de la metodología se hizo uso del análisis documental como una estrategia propia de la investigación cualitativa interpretativa, haciendo uso de la técnica, matriz de análisis cualitativo, realizada en Excel donde se correlacionaron las hipótesis derivadas de las políticas públicas con los hallazgos empíricos de los documentos técnicos. En la práctica, el modelo VIS se ha desvirtuado: una gran parte de las viviendas son adquiridas por inversionistas o familias con alta capacidad de endeudamiento, lo que restringe la oferta para la población vulnerable. Según la Agencia de Noticias UNAL (2023), apenas el 11% de las viviendas VIS en Bogotá fueron adquiridas mediante subsidios, mientras el 89% restante fue comprado con fines comerciales. Este fenómeno ha generado tensiones entre el enfoque social del modelo y las dinámicas del mercado inmobiliario. Estos hallazgos confirman que la política habitacional ha privilegiado la cantidad sobre la calidad, lo que genera un cumplimiento parcial y formal del derecho. La vivienda se entrega como una estructura física, pero no siempre como un entorno digno que asegure bienestar y desarrollo humano.

Palabras clave: Vivienda Digna, Modelo VIS, Políticas Públicas, Déficit Habitacional, Sostenibilidad, Habitabilidad.

Planteamiento del problema

La vivienda de interés social surge bajo el principio de la vivienda de producción en masa propuesta por el arquitecto francés Charles-Édouard Jeanneret-Gris, conocido como Le Corbusier, quien impulsó durante el siglo XX la idea de racionalizar el proceso constructivo para hacerlo accesible a las mayorías. Su modelo de la casa Dom-ino planteaba la posibilidad de estandarizar los componentes básicos de una vivienda (estructura, losa, muros, aberturas y redes) con el fin de producir unidades habitacionales funcionales, económicas y fácilmente reproducibles. Como lo señala Von Moos (1977, citado en Olivares, 2008, p. 17), “los elementos de un sistema tan simple podían ser reproducidos en serie con facilidad”, lo que dio origen a los conceptos de vivienda tipo, vivienda económica y, posteriormente, a los programas de vivienda de interés social (VIS). En Colombia, este modelo fue adoptado bajo el amparo de diversas disposiciones jurídicas, consolidándose formalmente con la Ley 3 de 1991, que crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, integrando al sector público y privado para la financiación, construcción, mejoramiento y legalización de este tipo de vivienda.

El artículo 51 de la Constitución Política de 1991 reafirma la vivienda digna como un derecho fundamental, transformando su acceso en una responsabilidad del Estado y no en un privilegio. “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” (1991, pág. 51). Sin embargo, las políticas y programas implementados desde entonces han estado marcados por la tensión entre la cobertura cuantitativa y la calidad de las soluciones habitacionales.

Figura 1.

Origen del planteamiento del problema

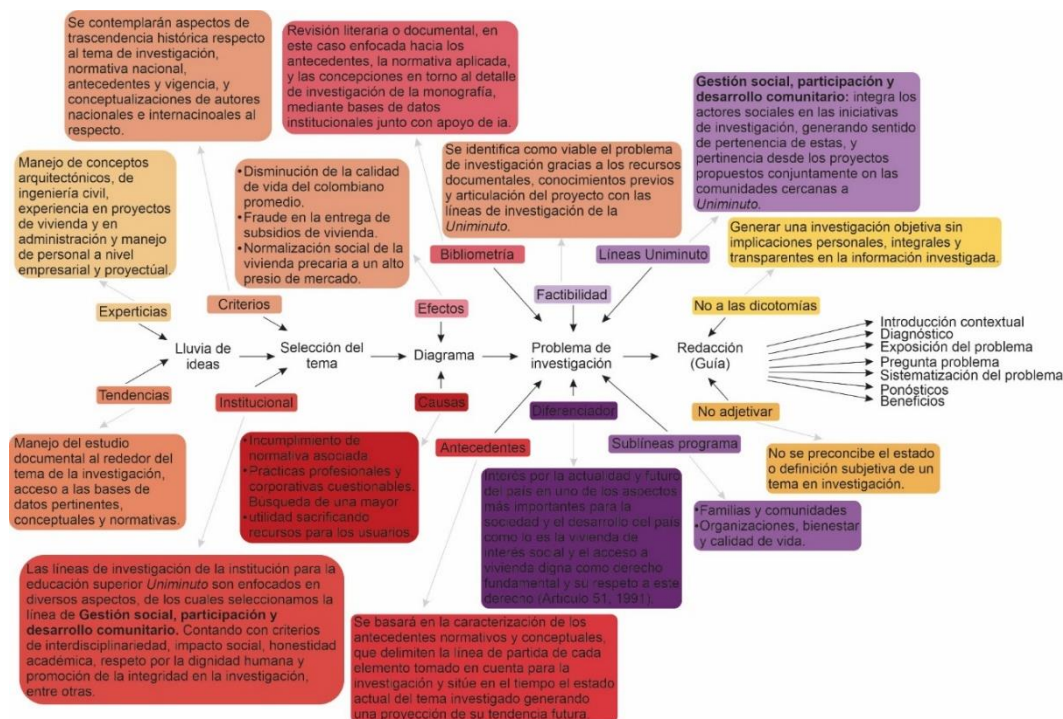


Figura 1. Visualización del proceso de concepción del planteamiento del problema.

A lo largo de las últimas décadas, la elaboración de proyectos VIS ha estado sujeta a condicionamientos técnicos, financieros y normativos que, aunque orientados a facilitar la masificación del acceso, han derivado en limitaciones en términos de habitabilidad, sostenibilidad y equidad territorial. Investigaciones como las de Uribe y Uribe (2018) y Pinto (2005) advierten que las decisiones institucionales priorizan la producción y el cumplimiento de metas sobre la calidad arquitectónica y urbana de las viviendas, mientras que estudios como el de Barbón-Landínez y Linares (2021) destacan la escasa integración de criterios sostenibles en la construcción de proyectos multifamiliares VIS, a pesar de sus beneficios a largo plazo.

Asimismo, la Sociedad Colombiana de Arquitectos (2020) subraya la necesidad de replantear el marco normativo nacional, incorporando criterios de inclusión, sostenibilidad y calidad arquitectónica en la elaboración de la vivienda social, de modo que se garantice una

materialización coherente con el principio de dignidad humana. Esta visión coincide con los lineamientos de ONU-Hábitat (2019), que definen la vivienda adecuada como un espacio que integra seguridad jurídica, acceso a servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad y adecuación cultural.

En este contexto, surge la necesidad de analizar cómo las políticas públicas vigentes en Colombia han condicionado la elaboración de la vivienda digna mediante el modelo VIS, entendiendo que su desarrollo depende no solo de la gestión administrativa o económica, sino también de los lineamientos técnicos y normativos que determinan su diseño, ejecución y funcionalidad. El propósito de este estudio es, por tanto, revisar de manera crítica la coherencia entre los fundamentos jurídicos que amparan el derecho a la vivienda digna y los mecanismos reales de producción de la VIS, para establecer si el Estado colombiano, a través de sus políticas y regulaciones, está garantizando efectivamente este derecho o si, por el contrario, las condiciones impuestas en el proceso de elaboración lo han desvirtuado.

Pregunta de investigación

¿Cómo las políticas públicas de vivienda condicionan la percepción de una vivienda digna mediante el modelo VIS en Colombia?

Objetivos

Objetivo General

Analizar las políticas públicas de vivienda que condicionan la elaboración de una vivienda digna mediante el modelo VIS, para la identificación de los factores que inciden de forma directa en la conformidad de este modelo en Colombia, mediante la revisión técnica y documental.

Objetivos Específicos

Identificar las normas establecidas para la aprobación del actual modelo VIS en Colombia entendiendo las herramientas y condiciones suministradas por el Estado para este programa.

Examinar la perspectiva de recepción pública respecto al actual modelo vivienda de interés social generando una consolidación documental para la definición del concepto de vivienda digna en relación a la VIS.

Discutir el nivel de habitabilidad digna en el actual modelo VIS generando una comparativa entre el modelo existente y la definición de una vivienda digna según autores para la determinación del cumplimiento de lo dictado por el artículo 51 de la constitución política de Colombia.

Justificación

El derecho a una vivienda digna constituye uno de los pilares fundamentales del bienestar humano y un eje esencial del desarrollo social y económico de las naciones. De acuerdo con la Constitución Política de Colombia (1991, art. 51), el Estado tiene la obligación de garantizar el acceso progresivo a una vivienda adecuada para todos los ciudadanos, especialmente para aquellos en situación de vulnerabilidad. Este principio se alinea con el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), ratificado por Colombia en 1969, que reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, incluyendo una vivienda segura y habitable (Naciones Unidas, 2004).

No obstante, a pesar de la solidez del marco normativo, en Colombia persisten profundas brechas entre la legislación y la realidad habitacional. Según cifras del Departamento

Administrativo Nacional de Estadística (DANE, 2023), cerca del 33 % de los hogares urbanos aún presenta algún tipo de déficit habitacional —ya sea por inadecuación estructural, hacinamiento o precariedad en el acceso a servicios—, lo que evidencia la insuficiencia de las políticas públicas actuales para materializar este derecho. El modelo de Vivienda de Interés Social (VIS), concebido para atender a los sectores de bajos ingresos, enfrenta múltiples desafíos. Aunque ha permitido ampliar la oferta de unidades habitacionales, ha sido objeto de críticas por su baja calidad constructiva, localización periférica y limitada accesibilidad a equipamientos urbanos (Baquero, 2024; Ortiz, 2017). De hecho, un informe de la Agencia de Noticias UNAL (2023) reveló que solo el 11 % de las viviendas VIS en Bogotá fueron adquiridas mediante subsidios estatales, mientras que el 89 % restante fue comprado por inversionistas o familias con capacidad de endeudamiento, lo que contradice el propósito social del programa.

Además, investigaciones académicas recientes advierten que el enfoque actual del modelo VIS se ha centrado en el cumplimiento de metas cuantitativas más que en la habitabilidad y sostenibilidad social. Estudios como los de Pinto (2005) y Uribe & Uribe (2018) señalan que la planificación de proyectos se ha subordinado a intereses económicos, reduciendo el alcance del derecho a la vivienda a un problema de mercado y no de justicia social. Asimismo, la Sociedad Colombiana de Arquitectos (2020) ha advertido sobre la necesidad de replantear las políticas habitacionales, incorporando criterios de calidad arquitectónica, inclusión social y sostenibilidad ambiental.

Esta investigación adquiere relevancia al situarse en el cruce entre la arquitectura, el urbanismo y las políticas públicas, con el propósito de analizar críticamente cómo las disposiciones normativas del modelo VIS condicionan la posibilidad real de alcanzar una vivienda digna. El estudio busca identificar los vacíos estructurales, técnicos y sociales que impiden el cumplimiento efectivo del mandato constitucional y proponer lineamientos para

reformas más equitativas e inclusivas. En este sentido, la pertinencia del trabajo no solo radica en su aporte académico, sino también en su potencial impacto social, al ofrecer una base argumentativa sólida para la construcción de políticas públicas habitacionales orientadas a la dignidad humana, la equidad territorial y la sostenibilidad urbana. De lograrse una articulación coherente entre el marco normativo, la gestión pública y la práctica arquitectónica, Colombia podría avanzar hacia un modelo de vivienda que no solo brinde techo, sino también bienestar, seguridad y pertenencia a sus ciudadanos.

Alcance y Limitaciones

El estudio es de alcance descriptivo y analítico, centrado en el período comprendido entre 1991 y 2025, que abarca desde la promulgación de la Ley 3 de 1991 hasta la aplicación de las reformas más recientes (Ley 2079 de 2021 y programas derivados como Mi Casa Ya). La delimitación espacial corresponde al territorio colombiano, con referencias urbanas de Bogotá y otras ciudades intermedias, tomando los estudios académicos y técnicos como unidades representativas. El alcance del trabajo es analítico y documental; busca identificar los factores normativos, técnicos, económicos y sociales que condicionan el cumplimiento del derecho a una vivienda adecuada. Se revisan fuentes legales, doctrinales y académicas, incluyendo informes de la Sociedad Colombiana de Arquitectos (SCA), ONU-Hábitat, Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), y publicaciones universitarias y científicas.

Alcance de la investigación

La presente investigación se enmarca en un enfoque cualitativo, de tipo descriptivo, diseño documental, orientado a analizar las políticas públicas de vivienda en Colombia y su incidencia en la materialización del derecho constitucional a una vivienda digna, particularmente

a través del modelo de Vivienda de Interés Social (VIS). El estudio se centra en el periodo comprendido entre 1991 y 2024, abarcando desde la promulgación de la Constitución Política (que estableció el derecho a la vivienda digna en su artículo 51) hasta las políticas más recientes promovidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, con especial atención a la aplicación de la Ley 2079 de 2021, que actualiza los lineamientos para el acceso y la financiación de la vivienda social.

El propósito es comprender las tensiones entre la política pública y la realidad habitacional, así como los impactos de la gestión estatal en la calidad, ubicación y accesibilidad de la vivienda social en Colombia. Este trabajo no pretende ofrecer una solución técnica inmediata ni un diseño arquitectónico específico; su alcance se limita a la reflexión teórica y crítica de las políticas públicas, con miras a aportar insumos conceptuales y metodológicos que sirvan de base para futuras investigaciones o para la formulación de políticas habitacionales más inclusivas, equitativas y sostenibles.

Limitaciones de la investigación

La investigación presenta algunas limitaciones derivadas tanto del enfoque metodológico como de las condiciones del acceso a la información, es el caso del carácter documental donde el estudio se basa exclusivamente en fuentes secundarias (textos legales, artículos científicos, tesis y documentos institucionales). No se realizaron entrevistas ni trabajo de campo, lo que restringe la posibilidad de contrastar empíricamente la percepción ciudadana o los impactos directos de las políticas VIS sobre los beneficiarios.

Además, la disponibilidad y actualización de la información, aunque se consultaron fuentes oficiales y académicas actualizadas hasta 2024, existen vacíos en los datos estadísticos

sobre el déficit habitacional y el acceso efectivo a subsidios, debido a diferencias metodológicas entre entidades como el DANE, el Ministerio de Vivienda y el Departamento Nacional de Planeación.

El foco geográfico limitado, si bien el análisis abarca el contexto nacional, se enfatizan estudios y casos urbanos, donde el modelo VIS presenta mayor concentración. Esto podría limitar la representatividad del fenómeno en zonas rurales o intermedias. Igualmente, en la interpretación normativa, la revisión de las políticas públicas y de los marcos legales se realiza desde una perspectiva analítica y académica, lo que implica una interpretación crítica de los textos legales más que una evaluación jurídica vinculante. Además, del tiempo de investigación, el periodo de desarrollo del estudio impide un seguimiento longitudinal de los impactos de las políticas recientes (Ley 2079 de 2021 y programas Mi Casa Ya o Semillero de Propietarios), por lo que los resultados se enmarcan en una visión analítica de corto y mediano plazo.

A pesar de estas limitaciones, la investigación mantiene una validez teórica y metodológica sólida, al integrar diversas fuentes especializadas y contrastar los marcos normativos con estudios académicos y evidencias empíricas recientes. De esta manera, se establece una base argumentativa coherente para reflexionar sobre los desafíos del modelo VIS y sus implicaciones en el ejercicio del derecho a la vivienda digna en Colombia.

Diseño metodológico

El enfoque cualitativo interpretativo y el diseño de teoría fundamentada son coherentes con el objetivo del estudio, ya que permiten comprender la complejidad del fenómeno habitacional desde sus dimensiones jurídica, técnica y social. Este diseño posibilita trascender la descripción de leyes y documentos para elaborar una explicación profunda del modo en que las políticas públicas inciden en la efectividad del derecho a la vivienda digna. En palabras de Jaén

(2023, p. 1), este tipo de estudios se apoyan en un acervo teórico sólido para “explicar y comprender hechos o fenómenos sociales complejos”, lo cual responde plenamente al propósito de la presente investigación.

El presente estudio adopta un enfoque cualitativo con un diseño de teoría fundamentada, enmarcado en la línea de los estudios interpretativos. Este tipo de investigación pretende, según la Universidad de Jaén (2023, p.1), “trascender al sujeto social para explicar y comprender hechos o fenómenos sociales más complejos, apoyándose en un acervo teórico profundo”. En ese sentido, la investigación busca comprender cómo las políticas públicas de vivienda condicionan la elaboración de una vivienda digna bajo el modelo VIS en Colombia, interpretando los significados, propósitos y tensiones implícitas en la normativa, los estudios técnicos y la práctica institucional. El enfoque cualitativo se justifica porque el fenómeno de estudio (la vivienda digna como expresión de un derecho social) se analiza desde su dimensión interpretativa, contextual y comprensiva, más que desde indicadores cuantitativos o mediciones estadísticas.

Según Hernández, Fernández y Baptista (2018), la investigación cualitativa busca comprender la realidad social desde la perspectiva de los actores, los discursos y las estructuras que la sostienen.

El tipo de investigación corresponde a un estudio interpretativo, dado que examina la interacción entre los marcos normativos (Constitución, Ley 3 de 1991, Ley 1537 de 2012 y Ley 2079 de 2021) y la experiencia social reflejada en estudios técnicos sobre calidad, accesibilidad y gestión institucional. El diseño de teoría fundamentada permite, de acuerdo con Strauss y Corbin (2002), construir comprensiones teóricas emergentes a partir de la comparación constante entre los datos documentales y los conceptos teóricos. En esta perspectiva, la investigación no pretende medir, sino explicar y comprender un fenómeno social complejo: la distancia entre el derecho a la vivienda digna y su realización material dentro del modelo VIS colombiano.

Método

El método seleccionado es el análisis documental comparativo, complementado con técnicas de análisis de contenido e interpretación teórica. Este método posibilita la revisión, sistematización y contraste de fuentes primarias (leyes, decretos y normas) y secundarias (investigaciones técnicas, informes institucionales y literatura académica). El análisis documental es una estrategia propia de la investigación cualitativa interpretativa porque, como plantea Sampieri (2014), permite comprender significados, intenciones y contextos sociales presentes en los textos. En este caso, las fuentes analizadas son entendidas no como simples registros, sino como expresiones de las relaciones entre política, economía, territorio y sociedad.

Diseño: Teoría Fundamentada

El diseño de teoría fundamentada estructura el proceso de investigación en tres fases, siguiendo las pautas de Glaser y Strauss (1967) y U. Jaén (2023): la codificación abierta, orientada a identificar y clasificar categorías emergentes como dignidad habitacional, brechas institucionales o accesibilidad urbana; la codificación axial, que permite establecer relaciones entre dichas categorías para construir una interpretación coherente del fenómeno; y la codificación selectiva, mediante la cual se integran los hallazgos en un marco conceptual que explica cómo las políticas públicas influyen en la percepción y materialización de la vivienda digna. De esta manera, el estudio trasciende el nivel descriptivo y busca generar una comprensión profunda sobre la correspondencia entre la norma jurídica y la práctica social, lo cual es coherente con el interés de los estudios interpretativos.

Población y unidades de análisis

Aunque el enfoque metodológico no define una población en sentido estadístico, el estudio delimita su objeto de análisis a dos universos documentales que permiten comprender con mayor profundidad la relación entre la vivienda digna y el modelo VIS. El primer universo es

normativo e incluye la Constitución Política (especialmente el artículo 51) junto con la Ley 3 de 1991, la Ley 1537 de 2012 y la Ley 2079 de 2021, documentos que establecen los lineamientos legales y las responsabilidades institucionales relacionadas con la garantía del derecho a la vivienda.

El segundo universo es técnico académico, conformado por estudios y documentos especializados sobre vivienda digna y VIS, entre ellos los trabajos de Pérez-Pérez (2016), Mejía (2019), Cruz-Guzmán (2018), además de informes de la Sociedad Colombiana de Arquitectos (2020) y reportes de CAMACOL (2025), los cuales aportan análisis y evidencias sobre la implementación del modelo. Ambos universos se examinan a partir de tres dimensiones interpretativas derivadas del marco legal y teórico: la calidad habitacional, enfocada en las condiciones físico–espaciales de las viviendas; la accesibilidad a recursos urbanos y públicos, que analiza la relación entre localización y oportunidades urbanas; y la gestión institucional y dificultad de trámite, que permite identificar barreras administrativas y retos en la ejecución de la política. Estas dimensiones articulan los insumos documentales y orientan el análisis integral del fenómeno.

Técnica e instrumentos

La técnica principal es el análisis de contenido aplicado a documentos normativos, técnicos y académicos. Este procedimiento implica la lectura analítica, segmentación, codificación y categorización temática de los textos revisados, con el fin de identificar patrones de sentido y relaciones conceptuales. Los instrumentos utilizados (ver anexo 1) son los que Sampieri (2014) recomienda para este tipo de estudios, en este caso, la matriz de análisis cualitativo (Excel): donde se correlacionan las hipótesis derivadas de las políticas públicas con los hallazgos empíricos de los documentos técnicos.

Procedimiento metodológico

El proceso metodológico se estructuró en cinco etapas consecutivas que permitieron avanzar de un análisis documental inicial hacia una comprensión interpretativa del modelo VIS y su relación con el derecho a la vivienda digna. La primera fase correspondió a la revisión documental, en la que se seleccionaron leyes, documentos técnicos y literatura académica pertinente para establecer un marco conceptual sólido. Esta revisión no solo permitió identificar los principales lineamientos normativos, sino también reconocer cómo diferentes instituciones estatales y actores del sector vivienda han abordado históricamente la problemática. Además, la inclusión de estudios académicos facilitó la identificación de enfoques críticos y aportes teóricos que enriquecieron la construcción de categorías analíticas previas. En conjunto, esta etapa permitió delimitar los ejes centrales del estudio y orientar la mirada hacia los aspectos más relevantes del fenómeno investigado.

Posteriormente, se desarrolló la codificación inicial, una fase centrada en la identificación de categorías y subcategorías vinculadas con las variables definidas en el proyecto, tales como calidad, accesibilidad y gestión. Esta etapa implicó un proceso riguroso de lectura y segmentación del material documental, en el que se buscó reconocer patrones recurrentes, tensiones conceptuales y elementos que aportaran a la comprensión profunda del fenómeno. Las categorías emergentes permitieron ordenar la información de forma sistemática y facilitar un análisis posterior más estructurado. Asimismo, esta codificación constituyó una base preliminar para establecer relaciones entre los elementos normativos y los hallazgos técnicos revisados, contribuyendo a la construcción de un esquema analítico coherente.

La tercera etapa consistió en la comparación teórica, cuyo propósito fue contrastar los principios normativos identificados en la documentación legal con los hallazgos derivados de los estudios técnicos. Este ejercicio permitió examinar el grado de coherencia entre lo que establece

el marco jurídico y lo que evidencian las evaluaciones, diagnósticos y análisis de impacto sobre las políticas de vivienda. A través de esta comparación, emergieron coincidencias, vacíos y contradicciones que revelan tanto fortalezas como debilidades en la implementación del modelo VIS. Además, esta fase ofreció insumos determinantes para comprender las brechas existentes entre el diseño institucional y los resultados que experimentan las comunidades o beneficiarios.

A continuación, se llevó a cabo la etapa de integración y análisis, en la que se elaboraron matrices de correspondencia con el fin de organizar de manera sistemática las relaciones entre políticas, principios normativos y resultados observados. Estas matrices permitieron visualizar, de forma comparativa, los niveles de cumplimiento, parcialidad o contradicción existentes entre los componentes revisados. Este proceso analítico profundizó en la identificación de tendencias y permitió consolidar argumentos sobre la eficacia y consistencia del modelo VIS en distintos contextos territoriales. De esta manera, la integración se convirtió en un puente entre el análisis fragmentado de etapas previas y la producción de interpretaciones más amplias y fundamentadas.

Finalmente, la quinta etapa correspondió a la síntesis interpretativa, donde se formularon conclusiones teóricas sobre la coherencia, eficacia y pertinencia del modelo VIS frente al derecho a la vivienda digna. Esta síntesis articuló los hallazgos obtenidos en las etapas previas, permitiendo construir una visión integradora sobre el grado en que las políticas de vivienda reflejan, contradicen o desarrollan los principios constitucionales. Además, esta fase final ofreció una lectura crítica del modelo, destacando los avances logrados, las limitaciones estructurales persistentes y los desafíos pendientes para garantizar una vivienda digna en el marco del Estado social de derecho. En conjunto, esta síntesis consolidó el aporte interpretativo del estudio, ofreciendo elementos valiosos para el debate académico y la formulación de futuras políticas públicas.

Validez y confiabilidad

La validez interna se garantiza mediante la triangulación de fuentes, la coherencia conceptual con el marco teórico y la comparación constante entre datos normativos y técnicos. La confiabilidad radica en la utilización de fuentes verificables, documentos oficiales y publicaciones académicas con respaldo institucional. Según Flick (2014), la rigurosidad en la investigación cualitativa no depende del tamaño muestral sino de la profundidad interpretativa y de la coherencia epistemológica entre método y objeto de estudio, condiciones que este diseño cumple plenamente.

Consideraciones éticas

Esta investigación se desarrolló bajo principios de honestidad académica, respeto por las fuentes y transparencia en el tratamiento de la información. No se involucraron sujetos humanos ni se realizaron intervenciones sociales directas, por lo que no presenta riesgos éticos. Todas las fuentes han sido citadas conforme a las normas APA (7.^a edición), garantizando la protección de los derechos de autor y la trazabilidad de los datos.

Marco de referencia

Desde una perspectiva sociológica y jurídica, la vivienda ha sido reconocida como un derecho habilitante que posibilita el ejercicio de otros derechos esenciales, como la salud, la educación, la seguridad y la vida digna. El ACNUDH (s.f.) enfatiza que una vivienda adecuada va más allá de la existencia de cuatro paredes y un techo, e implica la garantía de un espacio que proteja la vida, la salud y el bienestar físico, mental y social de las personas. En el ámbito nacional, la Corte Constitucional Colombiana, en sentencias como la T-585 de 2006, y T-608 de 2015, ha reafirmado que el derecho a la vivienda digna posee contenido mínimo y exigibilidad inmediata, especialmente cuando se trata de poblaciones vulnerables. Estas decisiones han

consolidado una doctrina de progresividad, donde el Estado no solo debe proveer soluciones habitacionales, sino asegurar que sean adecuadas, habitables y accesibles.

Marco Teórico

Derecho a la vivienda digna

El derecho a la vivienda digna ha sido reconocido a nivel internacional como un derecho humano fundamental y un componente del nivel de vida adecuado. De acuerdo con la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (ACNUDH, s. f.), la vivienda adecuada va más allá de la existencia de cuatro paredes y un techo, pues implica condiciones de seguridad, habitabilidad, acceso a servicios, asequibilidad y adecuación cultural que garanticen el bienestar físico, mental y social de las personas. En el mismo sentido, ONU-Hábitat (2019) define la vivienda adecuada a partir de siete dimensiones mínimas: seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural. Estas perspectivas permiten comprender la vivienda digna como un derecho habilitante, es decir, como una condición que facilita el ejercicio de otros derechos como la salud, la educación, el trabajo y la participación social (ACNUDH, s. f.; ONU-Hábitat, 2019).

En el contexto colombiano y latinoamericano, el derecho a la vivienda digna se encuentra estrechamente vinculado a las políticas públicas y a la planificación urbana. La Constitución Política de Colombia (1991, art. 51) reconoce expresamente el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna y ordena al Estado promover planes de vivienda de interés social, sistemas de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución. Este mandato se desarrolla en leyes como la Ley 3 de 1991, la Ley 1537 de 2012 y la Ley 2079 de 2021, que estructuran el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, incorporan la gestión del suelo y la planificación

urbana, e introducen principios de equidad y enfoque diferencial en la política habitacional. No obstante, diversos estudios han evidenciado una brecha entre este marco jurídico robusto y las condiciones reales de habitabilidad y acceso (Uribe & Uribe, 2018).

Teoría de la jerarquía de necesidades

Desde una mirada psicológica y social, la teoría de la jerarquía de necesidades de Maslow (1943) aporta un marco explicativo sobre la centralidad de la vivienda en la vida humana. En su propuesta, las necesidades de seguridad conforman el segundo nivel de la pirámide y se refieren a la estabilidad, protección física y certeza frente al entorno. En este sentido, contar con una vivienda adecuada no solo resuelve un requerimiento material de refugio, sino que también proporciona un espacio de seguridad emocional y de estabilidad cotidiana que permite al individuo avanzar hacia niveles superiores de afiliación, estima y autorrealización (Maslow, 1943). Cuando la vivienda es precaria, insegura o inestable, se ve afectada la salud mental y se limita la capacidad de las personas para desarrollar proyectos de vida, lo que refuerza la importancia de la vivienda digna como eje del desarrollo humano.

Teoría de la vivienda de producción en masa

En el campo de la arquitectura y el urbanismo, las discusiones sobre vivienda han transitado desde modelos funcionalistas y estandarizados hacia enfoques centrados en la escala humana y la habitabilidad. Le Corbusier (1923) propuso la idea de la vivienda como máquina para habitar y promovió la racionalización del diseño para responder a la demanda masiva, influyendo en la concepción de la vivienda económica y de los programas de producción seriada. Sin embargo, autores posteriores como Aalto (1940) y Jacobs (1961) cuestionaron la deshumanización de estos modelos. Aalto (1940) insistió en que la arquitectura debía responder a las necesidades sensoriales y emocionales de las personas, mientras que Jacobs (1961) planteó

que la calidad del hábitat depende tanto de la vivienda como del tejido urbano, la mezcla de usos y la vida en el espacio público. Desde estas perspectivas, la vivienda digna no puede reducirse a una unidad construida, sino que debe entenderse como parte de un entorno urbano vivo, diverso y socialmente integrado.

La literatura especializada sobre Vivienda de Interés Social (VIS) en Colombia muestra que el modelo ha tendido a privilegiar la cantidad de unidades producidas por encima de la calidad arquitectónica, la integración urbana y la sostenibilidad. Pinto (2005) señala que la orientación de la política hacia la demanda y el cumplimiento de metas numéricas ha generado una reducción de la VIS a un producto de mercado, debilitando su función social. En la misma línea, Uribe y Uribe (2018) analizan los determinantes macroeconómicos del mercado VIS y concluyen que variables como el PIB per cápita y la inversión extranjera pesan más en la dinámica del sector que los subsidios dirigidos a hogares vulnerables, lo que pone en duda el carácter redistributivo del modelo. Estos hallazgos han llevado a cuestionar si la VIS está cumpliendo su propósito de garantizar vivienda digna a la población de menores ingresos o si, por el contrario, ha sido parcialmente capturada por sectores con mayor capacidad de endeudamiento.

Desde la perspectiva de la habitabilidad y el diseño, autores como Pérez-Pérez (2016) y Mejía (2019) profundizan en la relación entre vivienda digna y calidad arquitectónica. Pérez-Pérez (2016) muestra que la estandarización excesiva de los proyectos VIS, la rigidez de los espacios y la ausencia de participación de los usuarios en el diseño dificultan la apropiación del lugar y limitan la satisfacción de necesidades reales. Mejía (2019) coincide en que la falta de controles rigurosos sobre materiales, sistemas constructivos y condiciones de confort (iluminación, ventilación, flexibilidad espacial) evidencia una brecha técnica entre lo que la normativa plantea y lo que efectivamente se construye. La Sociedad Colombiana de Arquitectos

(2020) retoma estas críticas y propone incorporar criterios de calidad arquitectónica, accesibilidad universal y sostenibilidad ambiental como requisitos obligatorios en los proyectos VIS, de manera que la dignidad se exprese en la forma, el uso y la experiencia cotidiana del espacio.

En paralelo, los enfoques de sostenibilidad y equidad han adquirido un papel central en la reflexión contemporánea sobre vivienda. Barbón-Landínez y Linares-Ruiz (2021) señalan que la inclusión de estrategias eco-eficientes en proyectos VIS (como el ahorro de agua y energía o el uso de materiales de bajo impacto) no solo mejora el confort de los hogares, sino que también reduce costos a largo plazo para las familias, siempre que exista un marco regulatorio y financiero que incentive estas prácticas. ONU-Hábitat (2019) y los Objetivos de Desarrollo Sostenible subrayan que el derecho a la vivienda digna está intrínsecamente relacionado con la justicia territorial, la resiliencia climática y la inclusión social. En el caso colombiano, CAMACOL (2025) advierte que la política habitacional debe evitar la expansión urbana periférica sin servicios y promover proyectos localizados en zonas conectadas, con acceso a transporte, equipamientos y oportunidades laborales, a fin de reducir la segregación socioespacial.

Teoría de las políticas públicas y la gestión institucional

Finalmente, desde la teoría de las políticas públicas y la gestión institucional, autores como Osborne (2013) y Flick (2014) aportan marcos para entender por qué, aun con buenos diseños normativos, los derechos pueden no materializarse plenamente. Osborne (2013) plantea que la efectividad de las políticas depende de la gobernanza, la coordinación entre actores y la capacidad de innovación del sector público, mientras que Flick (2014) resalta que el análisis cualitativo permite comprender las tensiones entre discurso y práctica en la implementación de políticas sociales. Aplicado al campo de la vivienda, estudios como los de Mendoza et al. (2020)

y Nudelman (2017) evidencian que los procesos de adjudicación de subsidios, la fragmentación institucional y la corrupción administrativa pueden obstaculizar el acceso efectivo a la vivienda digna, incluso cuando el marco legal es favorable. De esta manera, el derecho a la vivienda digna se configura como un fenómeno multidimensional, en el que se entrecruzan los planos jurídico, arquitectónico, urbano y administrativo, y cuya realización exige la articulación coherente entre política pública, diseño espacial y justicia social.

Marco Conceptual

Vivienda digna

La vivienda digna es un componente fundamental del bienestar humano y un derecho habilitante que posibilita el acceso a otros derechos como salud, educación y trabajo. Según ONU-Hábitat (2019), una vivienda adecuada debe cumplir siete condiciones mínimas: seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural. En consonancia, la ACNUDH señala que la vivienda no es solo un espacio físico, sino un entorno que garantice protección, salud y bienestar social.

Vivienda de interés social (VIS)

En Colombia, la vivienda de interés social (VIS) se regula desde la Ley 3 de 1991 como una solución habitacional para hogares de bajos ingresos apoyada en subsidios y mecanismos financieros. La Ley 1537 de 2012 incorpora la gestión del suelo y la integración urbana, mientras que la Ley 2079 de 2021 añade principios de equidad, enfoque diferencial y simplificación administrativa. Todo ello se fundamenta en el artículo 51 de la Constitución, que reconoce la vivienda digna como derecho de todos los ciudadanos y obliga al Estado a garantizarla.

Habitabilidad

La habitabilidad, definida por ONU-Hábitat como las condiciones físicas y ambientales que aseguran seguridad y confort, depende del diseño arquitectónico, la calidad espacial y la adaptabilidad del espacio (Pérez-Pérez, 2016). Investigaciones como las de Mejía (2019) advierten que la estandarización rígida de la VIS reduce su capacidad de responder a las necesidades reales de los usuarios, afectando su percepción de dignidad.

Accesibilidad urbana

La accesibilidad urbana se refiere a la conexión con equipamientos, transporte, empleo y servicios. Jacobs (1961) sostiene que la calidad de vida depende tanto de la vivienda como de su relación con el entorno urbano. En Colombia, estudios como el de Cruz-Guzmán (2018) demuestran que la localización periférica de la VIS disminuye la satisfacción residencial y limita su función como instrumento de equidad.

Gestión institucional

La gestión institucional comprende la capacidad del Estado para ejecutar políticas de vivienda de manera transparente y eficiente. Osborne (2013) destaca que la gobernanza y la coordinación interinstitucional determinan la eficacia de las políticas sociales. En el contexto colombiano, autores como Mendoza, Rodríguez y Vélez (2020) y Nudelman (2017) señalan que los procesos administrativos de subsidios VIS suelen ser lentos y fragmentados, lo que dificulta el ejercicio efectivo del derecho.

Finalmente, el enfoque diferencial (incorporado en la Ley 2079 de 2021) reconoce que el acceso a vivienda debe responder a las necesidades de poblaciones vulnerables, como personas con discapacidad, víctimas del desplazamiento, comunidades étnicas y hogares en pobreza extrema. Esto coincide con estándares internacionales que exigen viviendas accesibles, inclusivas y culturalmente adecuadas. En conjunto, estos conceptos muestran que la vivienda digna es un fenómeno multidimensional que integra factores jurídicos, técnicos, urbanos y sociales. El marco

conceptual permite analizar cómo las políticas públicas influyen en la percepción y materialización del derecho a la vivienda digna dentro del modelo VIS colombiano.

Marco Legal

Artículo 51 de la Constitución Política de 1991

El derecho a la vivienda digna en Colombia se fundamenta principalmente en el artículo 51 de la Constitución Política de 1991, que reconoce este derecho para todos los ciudadanos y obliga al Estado a promover planes de vivienda de interés social, sistemas de financiación y mecanismos asociativos. Este mandato constitucional constituye la base interpretativa de toda la política habitacional y establece una obligación estatal progresiva y exigible.

Ley 3 de 1991

En desarrollo de este marco, la Ley 3 de 1991 crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social (SNVIS), define la solución habitacional como un espacio con condiciones sanitarias y de servicios básicos, e introduce el Subsidio Familiar de Vivienda como apoyo financiero dirigido a hogares de bajos ingresos. La Ley 388 de 1997 complementa este sistema al regular el ordenamiento territorial, la función social de la propiedad y los POT, resaltando que la vivienda digna depende también de la disponibilidad de suelo, la planificación urbana y la adecuada localización de los proyectos.

Ley 1537 de 2012

Posteriormente, la Ley 1537 de 2012 impulsa la integración entre vivienda y desarrollo territorial, fortaleciendo la gestión del suelo y la legalización de asentamientos, e incorporando criterios como accesibilidad, conectividad y servicios públicos adecuados. La Ley 2079 de 2021 moderniza el sistema al simplificar trámites, mejorar los mecanismos de financiación y establecer un enfoque diferencial para poblaciones vulnerables, enfatizando calidad, equidad y

sostenibilidad en proyectos VIS y VIP. A esto se suma la Ley 1955 de 2019 (PND 2018–2022), que consolida programas como Mi Casa Ya y Casa Digna, Vida Digna, reafirmando el rol de la vivienda como instrumento de desarrollo social.

Jurisprudencia de la Corte Constitucional T-585 de 2012, T-608 de 2015

La jurisprudencia de la Corte Constitucional ha sido determinante para precisar el contenido del derecho, estableciendo criterios mínimos exigibles como habitabilidad, seguridad jurídica, acceso a servicios y protección contra desalojos arbitrarios (T-585 de 2012, T-608 de 2015). La Corte ha reiterado que el Estado tiene deberes inmediatos frente a personas vulnerables y que los programas habitacionales deben respetar la igualdad y la progresividad.

En conjunto, este marco legal demuestra que la vivienda digna no se limita a una unidad física, sino que requiere calidad, financiamiento adecuado, localización apropiada, accesibilidad y protección institucional. Las normas y la jurisprudencia articulan una visión integral del hábitat y posicionan la VIS como un instrumento de equidad territorial y desarrollo humano sostenible.

Antecedentes

Determinantes de la Vivienda de Interés Social en Colombia – Uribe Betancur & Uribe Mesa (2018)

El estudio analiza el mercado de VIS en Colombia, partiendo de la contradicción entre el derecho constitucional a una vivienda digna y las dificultades reales de acceso para la población de bajos ingresos. Mediante una investigación cuantitativa con modelos econométricos (ARIMA) y datos del DANE, Ministerio de Vivienda y fuentes académicas, se estudian las principales variables que inciden en la oferta y demanda de VIS. Los resultados muestran que factores macroeconómicos como el PIB per cápita y la inversión extranjera son más determinantes que los

subsidios, que no resultan estadísticamente significativos. Esto evidencia una débil articulación entre política pública, mercado y función social de la vivienda, e incluso que la VIS es adquirida por sectores no vulnerables. El trabajo refuerza la crítica a un modelo orientado a la dinámica económica más que a la garantía efectiva del derecho a la vivienda digna.

El derecho fundamental a la vivienda digna en Colombia: atributos y características –

Nudelman (2017)

Este estudio, desarrollado en Bogotá, examina si el marco jurídico y las políticas públicas colombianas garantizan el derecho a la vivienda digna conforme al PIDESC, especialmente para familias vulnerables. Se adopta un enfoque cualitativo analítico y descriptivo basado en normas, jurisprudencia, doctrina y análisis de programas como Mi Casa Ya. La investigación concluye que, aunque existen avances formales y programas específicos, subsisten obstáculos estructurales: corrupción, débil control del uso de recursos, desigualdad e informalidad laboral que limitan el acceso a subsidios. Estas fallas reducen el alcance real de las políticas habitacionales. El estudio resalta la necesidad de fortalecer mecanismos de control y de orientar las políticas hacia una materialización efectiva del derecho, más allá del cumplimiento normativo.

Análisis técnico-financiero para la aplicación de alternativas sostenibles en proyectos

multifamiliares VIS – Landínez et al. (2021)

El trabajo aborda el impacto ambiental de la construcción en proyectos de VIS multifamiliar en Bogotá y explora alternativas sostenibles para reducir dicho impacto. Desde un enfoque cuantitativo y técnico-financiero, se analizan tecnologías limpias y estrategias de eficiencia, comparando sus costos e implicaciones frente a métodos constructivos tradicionales. Los resultados muestran que, aunque la inversión inicial es más alta, las alternativas sostenibles (como sistemas de reutilización de aguas lluvias) generan ahorros y beneficios ambientales a

largo plazo, con periodos de retorno estimados, por ejemplo, en 21 años. El estudio evidencia mejoras en el consumo de agua, uso eficiente de materiales y calidad de vida de los residentes. Aporta criterios concretos para incorporar sostenibilidad en la VIS sin sacrificar su viabilidad económica.

Le Corbusier: La vivienda social. Diseño y sociedad – Olivares Correa (2009)

Este estudio analiza la evolución de las propuestas de vivienda social y económica de Le Corbusier, desde la Maison Domino hasta las Unités d’Habitation. A través de una investigación cualitativa histórico-descriptiva, revisa planos, escritos y registros fotográficos para comprender cómo el arquitecto respondió al déficit habitacional derivado del crecimiento urbano.

El trabajo identifica principios funcionales, estructurales y sociales que hicieron de sus propuestas modelos racionales, replicables y adaptables para la vivienda colectiva en masa. Se concluye que estas ideas marcaron un hito en la arquitectura moderna y sentaron bases para la vivienda social contemporánea. Su influencia es clave para entender el origen de muchos esquemas de producción masiva que hoy se relacionan con la vivienda de interés social.

Evolución histórica de la vivienda de protección pública en Madrid – Avendaño Pereda & Heras Fernández (2008)

El estudio recorre la evolución de la vivienda de protección pública en Madrid desde el siglo XIX hasta finales del XX, entendiendo la vivienda como derecho y función social. Con un enfoque cualitativo histórico-descriptivo, revisa normativas, archivos, planes urbanos y literatura especializada para caracterizar las etapas, actores y modelos habitacionales. Se evidencia una transición desde modelos asistenciales, dirigidos a paliar el déficit de los sectores más vulnerables, hacia propuestas enmarcadas en un urbanismo social más integral. El trabajo muestra cómo las políticas de vivienda influyeron en la configuración de la ciudad, reforzando el

papel del Estado como garante de vivienda asequible. Sirve como referente comparativo para analizar la producción pública de vivienda y su impacto urbano y social.

Habitabilidad de la vivienda: exploración de condiciones necesarias para una vivienda adecuada – Ortiz Marín (2017)

Desarrollado en Bogotá, con estudio de caso en el barrio El Recreo, este trabajo cuestiona si la VIS realmente mejora la calidad de vida de sus beneficiarios. Con un enfoque mixto (cualitativo y cuantitativo), se aplican encuestas, entrevistas y revisión de políticas urbanas para analizar la vivienda, su localización y el entorno urbano. Los hallazgos muestran que, aunque se mejora en servicios básicos, estabilidad estructural y distribución interna, el entorno presenta graves carencias: falta de equipamientos, problemas de movilidad y baja integración con la ciudad. Esto afecta directamente la percepción de bienestar. El estudio concluye que la vivienda digna no puede entenderse solo desde la unidad física, sino como parte de un sistema urbano que posibilite el desarrollo integral.

La habitabilidad de la vivienda de interés social en Colombia. Un enfoque en los procesos y las decisiones – Fique Pinto (2005)

Este trabajo revisa críticamente la habitabilidad en la VIS colombiana a partir de los cambios de política desde los años noventa, cuando se privilegió el subsidio a la demanda y la cantidad de unidades construidas. Adoptando un enfoque cualitativo interpretativo, se basa en revisión documental y análisis de casos localizados para estudiar los procesos institucionales que dan forma a los proyectos de VIS. Los resultados muestran que las decisiones centradas en eficiencia económica y reducción de costos han generado proyectos con baja calidad espacial, entornos poco integrados y escaso arraigo comunitario. La habitabilidad se ve comprometida al subestimar dimensiones sociales, urbanas y culturales. El estudio propone reorientar las políticas

hacia criterios de bienestar, inclusión social y calidad urbana, más allá del conteo de viviendas entregadas.

El diseño de la vivienda de interés social: la satisfacción de las necesidades y expectativas del usuario Pérez Pérez (2016)

Este estudio, realizado en Bogotá, explora cómo el diseño arquitectónico de la VIS influye en la calidad de vida de sus usuarios. A través de una investigación cualitativa descriptivo-analítica, basada en observaciones y entrevistas, se analiza la relación entre espacios construidos, modos de vida y expectativas de los residentes. Los resultados evidencian una fuerte desconexión entre los diseños estandarizados y las necesidades reales de las familias, especialmente en términos de flexibilidad, posibilidades de crecimiento y adaptación de la vivienda. Se concluye que una vivienda digna debe considerar la diversidad de estructuras familiares, ciclos de vida y prácticas culturales. El diseño arquitectónico se plantea, así como componente central de la dignidad habitacional, no como simple cumplimiento normativo.

La vivienda digna y la vivienda adecuada. Estado del debate – Mejía Escalante (2016)

Este trabajo, de tipo documental y bibliográfico, clarifica las diferencias conceptuales entre vivienda digna y vivienda adecuada, conceptos usados con frecuencia como sinónimos. A partir de una revisión sistemática, se rastrea su uso en ámbitos académicos e institucionales. El estudio concluye que vivienda digna se relaciona con dimensiones éticas, sociales y de derechos humanos, mientras que vivienda adecuada remite a criterios físicos, técnicos y funcionales de habitabilidad. Esta distinción permite evitar políticas que reduzcan la vivienda a normas técnicas, ignorando la dignidad humana. El artículo aporta una base teórica clave para separar niveles de análisis en las políticas y en la investigación sobre vivienda.

Elementos de una vivienda adecuada – ONU Hábitat (2019)

ONU Hábitat formula en este documento un marco internacional para entender la vivienda adecuada como parte del derecho a un nivel de vida digno. A través de un análisis normativo de tratados y observaciones de organismos de derechos humanos, se definen los criterios mínimos que los Estados deben garantizar. El texto identifica siete elementos esenciales: seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural. Estos componentes abarcan dimensiones legales, técnicas, sociales y culturales que orientan el diseño de políticas públicas. El documento se convierte así en referencia obligada para evaluar sistemas habitacionales y orientar reformas orientadas a la dignidad y la sostenibilidad.

Recomendaciones SCA: Ley de Vivienda y Hábitat – Sociedad Colombiana de Arquitectos (2020)

La SCA elabora este documento para proponer lineamientos hacia una nueva Ley de Vivienda y Hábitat en Colombia, superando una visión centrada solo en parámetros constructivos. Mediante un análisis técnico y normativo, se revisan leyes existentes, experiencias nacionales e internacionales y criterios urbanísticos contemporáneos. Las recomendaciones se organizan en torno a temas como equidad territorial, sostenibilidad ambiental, inclusión social, participación ciudadana y calidad arquitectónica. El propósito es fortalecer el derecho a la vivienda digna y construir ciudades resilientes. El documento evidencia vacíos en la legislación actual y propone un enfoque integral que vincula vivienda, hábitat y bienestar ciudadano.

El derecho a la vivienda digna: hacia el nuevo enfoque conceptual – Vázquez Solís (2019)

Este estudio mexicano plantea la necesidad de replantear el concepto de vivienda digna desde un enfoque de derechos humanos y sustentabilidad. A partir de un análisis documental y normativo de políticas, leyes nacionales e internacionales, revisa la evolución de la noción de vivienda en el discurso jurídico. El trabajo concluye que la vivienda debe entenderse como un

derecho mínimo vital que posibilita el ejercicio de otros derechos fundamentales. Propone un marco conceptual que integra dignidad humana, derechos humanos y sustentabilidad, exigiendo que las políticas habitacionales aseguren no solo condiciones técnicas adecuadas, sino también justicia, seguridad, accesibilidad y desarrollo personal y comunitario.

La discapacidad y la vivienda digna: una mirada al caso colombiano – Gutiérrez Villaveces (2019)

El estudio analiza la evolución de las políticas de VIS en Colombia y su impacto en la configuración urbana y calidad de vida, con énfasis en poblaciones vulnerables. Desde un enfoque cualitativo descriptivo-analítico, utiliza estudios de caso, revisión documental e entrevistas a expertos para entender las implicaciones sociales y urbanas de estos proyectos. Los resultados muestran problemas recurrentes: localización periférica, falta de equipamientos, baja accesibilidad y deficiencias constructivas. Estas condiciones afectan negativamente la calidad de vida y contribuyen a una expansión urbana fragmentada. El trabajo subraya la necesidad de políticas de vivienda más integrales, que consideren tanto cantidad como calidad, accesibilidad y articulación con la ciudad.

Propuesta de proyecto urbano arquitectónico de vivienda digna y centro comunitario con carácter productivo autosustentable – Blanco Lara et al. (2015)

En Puebla, México, este proyecto surge como respuesta a las profundas condiciones de pobreza en comunidades rurales como San Jerónimo Coyula. Bajo un enfoque cualitativo y aplicado, se analizan las necesidades socioeconómicas de la población para diseñar un conjunto de viviendas dignas articuladas con un centro comunitario productivo y autosustentable. El resultado es una propuesta urbana y arquitectónica que integra espacios habitables de calidad con infraestructura para actividades productivas locales, promoviendo autonomía económica y cohesión social. El caso muestra cómo la vivienda digna puede concebirse como parte de un

sistema integral de desarrollo comunitario, más allá de la simple provisión de unidades habitacionales.

Análisis del acceso a la vivienda digna para la población vulnerable en Cartagena – Gómez Márquez (2024)

El estudio evalúa la política pública distrital de VIS y su impacto en el acceso a vivienda digna para población vulnerable en Cartagena entre 2018 y 2023. A partir de un enfoque cuantitativo descriptivo-proyectivo, analiza una población de 26.804 hogares aspirantes, de los cuales se selecciona una muestra de 68 para estudio detallado. Los resultados señalan avances en acceso a soluciones habitacionales, producto de mejoras normativas y de gestión, pero también la persistencia de problemas en cobertura, focalización, calidad de las viviendas y articulación con el desarrollo urbano. El trabajo ofrece evidencia empírica reciente que permite evaluar la efectividad real de la política VIS en un contexto urbano específico.

La vivienda digna como instrumento de reconocimiento y reparación a población víctima del desplazamiento forzado. Altos de la Estancia – Corredor (2022)

Este estudio, desarrollado en Bogotá, analiza cómo el modelo VIS responde —o no— a las necesidades de víctimas del desplazamiento forzado, tomando como referencia el sector Altos de la Estancia. Desde un enfoque cualitativo exploratorio-descriptivo, basado en revisión normativa, jurisprudencial y documental, se examina la vivienda como parte de la reparación integral. La investigación evidencia una fuerte mercantilización de la VIS, baja calidad de los proyectos, ubicación en zonas de riesgo o con escasa infraestructura y acceso inequitativo. Concluye que el modelo no se ajusta a los estándares internacionales de vivienda adecuada ni a un enfoque de derechos humanos. Propone lineamientos para orientar las políticas hacia la reparación, el reconocimiento y la dignidad de las víctimas, en coherencia con los ODS 10 y 11.

Reflexiones sobre la arquitectura y la vivienda social – Rodas & Marchán (2023)

Desde el contexto ecuatoriano y latinoamericano, este artículo cuestiona los modelos de vivienda social masiva que priorizan la producción de unidades sobre la dignidad espacial, la calidad arquitectónica y la pertinencia cultural. Mediante una investigación cualitativa exploratoria, se analizan leyes, políticas públicas, teorías arquitectónicas y experiencias internacionales. El estudio concluye que la vivienda social suele estar mercantilizada, con baja calidad, escasa participación comunitaria y acceso inequitativo, lo que vulnera principios constitucionales y estándares de vivienda digna. Se proponen reformas basadas en derechos humanos, diseño participativo y auditorías técnicas. El trabajo ofrece herramientas conceptuales y metodológicas para repensar críticamente el modelo de vivienda social, incluida la VIS colombiana.

Viviendas sociales Baiziwan – MAD Architects / ArchDaily (2022)

Este caso de estudio presenta un proyecto de vivienda social en Pekín que busca demostrar que es posible combinar asequibilidad, calidad arquitectónica y sostenibilidad ambiental. A través de un análisis cualitativo de memorias técnicas, material gráfico y críticas especializadas, se evalúan diseño, integración urbana e impacto social. Baiziwan se compone de 12 torres residenciales con terrazas escalonadas, espacios públicos, ventilación natural y estrategias de eficiencia energética. Aunque los costos iniciales son mayores y la personalización interna es limitada, el proyecto se destaca como un modelo de vivienda social digna, con alto valor urbano y ambiental. Funciona como referente comparativo para repensar la VIS en contextos como el colombiano.

Quinta Monroy – Aravena & ELEMENTAL (2004)

Quinta Monroy, en Iquique (Chile), plantea una solución de vivienda social que mantiene a 93 familias en el mismo terreno que ocupaban informalmente, evitando su expulsión a la periferia. El proyecto se estudia desde un enfoque cualitativo participativo, revisando procesos de

diseño, entrevistas y evaluaciones post-ocupación. La propuesta consiste en viviendas incrementales: unidades iniciales pequeñas pero estructuralmente preparadas para ampliaciones progresivas por las propias familias, hasta alcanzar superficies mayores sin perder coherencia urbana. El proyecto demuestra que, con presupuesto limitado, se puede garantizar arraigo, derecho a la ciudad y flexibilidad espacial. Es un referente clave para modelos de vivienda digna más flexibles y participativos que el VIS tradicional.

El derecho a la vivienda digna en Colombia – Olano García (2009)

Este estudio jurídico analiza el derecho a la vivienda digna en Colombia a la luz del bloque de constitucionalidad, revisando la Constitución, el PIDESC, la Ley 3 de 1991 y la jurisprudencia de la Corte Constitucional. Con un enfoque cualitativo descriptivo-interpretativo, se exploran las tensiones entre reconocimiento formal del derecho y su realización a través del modelo VIS. Los resultados muestran que las políticas habitacionales han privilegiado la cantidad de viviendas sobre su calidad y habitabilidad, generando una brecha entre el ideal normativo y la realidad social. Aunque la Corte ha ampliado la protección del derecho, persisten vacíos en los mecanismos de exigibilidad y en la alineación de las políticas con estándares de vivienda adecuada. El estudio ofrece una base jurídica robusta para criticar y reformar el modelo VIS.

Análisis y resultados

Este capítulo presenta el análisis de resultados obtenidos a partir de la matriz de relación entre las categorías de estudio (calidad de la vivienda, accesibilidad a recursos y dificultad de trámite) y los siete documentos analizados. Además, se integran los resultados visuales generados mediante Voyant Tools (Sinclair & Rockwell, 2025), que evidencian las tendencias léxicas y temáticas del corpus. El análisis de resultados se desarrolló a partir de una matriz de correlación

que permitió relacionar las categorías centrales del estudio (calidad de la vivienda, accesibilidad a recursos urbanos y dificultad de trámite/gestión institucional) con las principales fuentes normativas y técnicas seleccionadas. Esta matriz fue elaborada mediante un proceso comparativo en el que se contrastaron las hipótesis derivadas de la política pública con la evidencia empírica presentada en investigaciones académicas recientes. El propósito de este ejercicio fue identificar coincidencias, divergencias y brechas entre lo que establecen las normas y lo que muestran los estudios sobre la implementación del modelo de Vivienda de Interés Social (VIS).

La construcción de la matriz implicó un análisis sistemático de cada documento, organizando la información en cuatro componentes fundamentales: (1) la hipótesis o mandato normativo, (2) los hallazgos técnicos o académicos que permiten verificar su cumplimiento, (3) la categoría del proyecto a la que se asocia cada evidencia, y (4) la correlación analítica que revela el nivel de coherencia entre la norma y la práctica. Esta estructura permitió evaluar, de manera integral, cómo se comportan las políticas de vivienda en su tránsito desde el papel hasta la realidad habitacional.

A continuación, se presenta la matriz consolidada:

| Fuente o Documento | Hipótesis derivada de la política pública | Evidencia empírica observada en estudios técnicos | Variable del proyecto | Correlación e interpretación analítica |
|--|--|---|-------------------------------|--|
| Constitución Política de 1991 (Art. 51) | La vivienda digna implica condiciones adecuadas, acceso a servicios y calidad estructural. | Se garantiza la propiedad formal, pero persisten deficiencias en habitabilidad y confort (Pérez-Pérez, 2016). | Calidad de la vivienda | Cumplimiento parcial : la norma se cumple en la tenencia, no en la dignidad material. |
| Ley 3 de 1991 | Garantiza calidad técnica y acceso mediante subsidios. | Los proyectos VIS priorizan cantidad sobre calidad, con materiales de baja | Calidad de la vivienda | Brecha técnica : la norma se implementa sin control de calidad |

| | | | | |
|------------------------------|---|---|--|--|
| | | durabilidad (Mejía, 2019). | | ni fiscalización efectiva. |
| Ley 1537 de 2012 | Asegura suelo urbanizable y acceso a servicios urbanos. | La localización periférica limita la accesibilidad a transporte y empleo (Cruz-Guzmán, 2018). | Accesibilidad a recursos | Brecha territorial: se incumple el mandato de integración urbana y social. |
| Ley 2079 de 2021 | Promueve agilidad administrativa y enfoque diferencial. | Los procesos de adjudicación son lentos y poco transparentes (Mendoza et al., 2020). | Dificultad de trámite / gestión institucional | Incumplimiento operativo: el sistema sigue siendo burocrático y desigual. |
| Pérez-Pérez (2016) | La vivienda debe satisfacer necesidades reales del usuario. | El diseño estandarizado impide adaptabilidad y apropiación. | Calidad | Refuerza la brecha entre normativa y realidad habitacional. |
| Cruz-Guzmán (2018) | La vivienda adecuada debe integrar movilidad y equipamientos. | Las ubicaciones centrales mejoran bienestar, las periféricas lo reducen. | Accesibilidad | Correlación directa: la localización determina la percepción de dignidad. |
| Mejía (2019) | Se debe fiscalizar la calidad constructiva. | Falta de control y prioridad de metas cuantitativas. | Gestión institucional | Desajuste entre política y ejecución: falta control estatal efectivo. |
| Mendoza et al. (2020) | Los procesos deben ser transparentes y participativos. | Se reportan demoras y escasa información. | Trámite | Déficit de gobernanza: los usuarios perciben inequidad y lentitud. |
| Síntesis global | Las políticas buscan garantizar dignidad y accesibilidad. | Los estudios evidencian logros parciales: propiedad sin habitabilidad plena. | Integración de las tres variables | El derecho a la vivienda digna se garantiza formalmente, pero se condiciona materialmente. |

Tabla 1 Matriz Correlacional

La matriz evidencia una brecha constante entre los objetivos establecidos por las políticas públicas de vivienda y los resultados reales observados en los estudios técnicos. En primer lugar, aunque la Constitución de 1991 y la Ley 3 de 1991 plantean que la vivienda digna implica calidad estructural, acceso a servicios y condiciones habitables, los estudios muestran que la implementación se ha centrado principalmente en garantizar la propiedad formal, sin asegurar condiciones materiales adecuadas. Esto produce un cumplimiento parcial del derecho, donde la tenencia está garantizada, pero la habitabilidad sigue siendo insuficiente.

En relación con la accesibilidad urbana, la Ley 1537 de 2012 establece la integración territorial como principio esencial; no obstante, investigaciones como la de Cruz-Guzmán (2018) revelan que los proyectos VIS suelen ubicarse en zonas periféricas desconectadas, lo que limita el acceso a transporte, empleo y equipamientos. Esto confirma una brecha territorial que afecta directamente la percepción de dignidad habitacional. De manera similar, los mandatos de la Ley 2079 de 2021 sobre agilidad administrativa contrastan con las evidencias de procesos lentos y poco transparentes, lo que señala un incumplimiento operativo persistente en materia de gestión institucional.

Los estudios académicos incluidos en la matriz profundizan estas inconsistencias. Por ejemplo, Pérez-Pérez (2016) y Mejía (2019) coinciden en que la calidad constructiva se ve comprometida por diseños estandarizados y ausencia de supervisión técnica, mientras que Mendoza et al. (2020) evidencian deficiencias en los trámites y en la transparencia del sistema. Estas observaciones confirman que existe un desajuste estructural entre la política habitacional y su ejecución práctica.

En síntesis, la matriz refleja que el derecho a la vivienda digna en Colombia logra avances en el plano normativo, pero enfrenta limitaciones en su materialización, debido a problemas de calidad constructiva, localización desfavorable de los proyectos y debilidades institucionales en

la gestión de los programas VIS. Estas brechas explican por qué, pese a los esfuerzos legales, la dignidad habitacional sigue dependiendo de factores no garantizados por el Estado.

Para complementar el análisis cualitativo, se utilizó la herramienta digital Voyant Tools, que permite examinar tendencias léxicas y patrones semánticos en un conjunto de textos. En este estudio, el corpus corresponde al documento total construido para la matriz, es decir, el texto que reúne los conceptos, citas y análisis empleados en esta sección.

En análisis textual, un corpus es un conjunto de palabras o textos utilizados para identificar patrones de lenguaje.

En este caso, se trata del texto que sintetiza los resultados de la matriz.

Los indicadores generados por Voyant permiten observar:

- Total de palabras: 338
- Palabras únicas (distintas entre sí): 199
- Densidad léxica: 0.589 (alta riqueza del vocabulario)
- Promedio de palabras por oración: 12.5 (lectura fluida y comprensible)
- Palabras clave más frecuentes:
 1. *calidad* (8)
 2. *vivienda* (6)
 3. *accesibilidad* (4)

Estos resultados confirman que el discurso del análisis está fuertemente orientado hacia los temas centrales del estudio: la calidad habitacional, la vivienda como derecho y la accesibilidad urbana.

A su alrededor aparecen otros términos clave, como accesibilidad, dignidad, brecha y control, que evidencian la relevancia de las dimensiones estructurales del estudio: acceso a servicios y equipamientos, dignidad habitacional, desigualdades territoriales y fallas en la fiscalización estatal. La presencia simultánea de estas palabras sugiere que el discurso analizado no se limita a describir la vivienda como objeto material, sino que integra la noción de derecho y los desafíos que enfrenta su garantía plena.

Asimismo, términos como localización, gestión institucional, trámite y procesos ponen de manifiesto que el análisis también se orienta hacia los aspectos administrativos y territoriales del modelo VIS. La inclusión de Mendoza, Pérez, Mejía y Cruz evidencia el peso de los estudios técnicos y académicos que se usaron para contrastar la normatividad con la evidencia empírica, lo cual reafirma la importancia de estas investigaciones dentro de la estructura argumentativa del corpus. El énfasis en palabras como política, garantiza, acceso, norma y propiedad muestra cómo el corpus articula constantemente el marco jurídico con la ejecución práctica, reiterando la distancia entre el diseño normativo y su implementación real. De igual manera, términos como habitualidad, servicios, integración y urbanos indican que la discusión incorpora elementos del entorno urbano, la movilidad y la relación entre la vivienda y el territorio.

Finalmente, la distribución general de la nube de palabras sugiere un corpus con enfoque crítico, en el que las brechas entre lo que debe ser (norma) y lo que es (realidad habitacional) se vuelven un punto de análisis recurrente. La predominancia de los conceptos principales y la variedad de términos secundarios indican que el corpus tiene buena coherencia temática y que el discurso se mantiene alineado con las tres variables centrales del proyecto: calidad, accesibilidad y gestión institucional.

Brechas entre la norma y la realidad habitacional

Pese al sólido marco jurídico, la política habitacional colombiana enfrenta brechas estructurales persistentes. Según Pinto (2005), la orientación de la política hacia la demanda y el cumplimiento de metas cuantitativas ha derivado en una pérdida de calidad arquitectónica y urbana. Ortiz (2017) refuerza esta tesis al afirmar que los proyectos de VIS se han centrado en la vivienda como producto, olvidando su función social y colectiva. Los estudios de Uribe & Uribe (2018) y del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE, 2024) demuestran que los subsidios estatales han beneficiado, en su mayoría, a hogares con mayor capacidad de endeudamiento, lo que contradice el propósito redistributivo de las leyes VIS. La Agencia de Noticias UNAL (2023) reveló que apenas el 11 % de las viviendas VIS en Bogotá fueron adquiridas mediante subsidios, mientras el 89 % restante se concentró en segmentos medios o altos, lo que evidencia una captura del instrumento por parte del mercado inmobiliario.

Además, Nudelman (2017) identifica que la falta de control estatal, la corrupción administrativa y la informalidad laboral obstaculizan la aplicación del principio de progresividad del derecho a la vivienda. Estas deficiencias se agravan con la fragmentación institucional entre ministerios, alcaldías, cajas de compensación y constructoras, generando ineficiencia y sobrecostos en los procesos de adjudicación y titulación.

Dimensión arquitectónica, diseño y habitabilidad

Desde el campo de la arquitectura y el urbanismo, la habitabilidad se ha convertido en un criterio central para evaluar la efectividad de la política VIS. Pérez-Pérez (2016), en su estudio El diseño de la vivienda de interés social: la satisfacción de las necesidades y expectativas del usuario señala que la rigidez del diseño arquitectónico y la falta de participación del usuario en el proceso de planificación generan espacios poco adaptables y despersonalizados.

Por su parte, la Sociedad Colombiana de Arquitectos (2020) insiste en la necesidad de incorporar estándares técnicos de calidad arquitectónica, sostenibilidad ambiental y accesibilidad universal en la vivienda de interés social. Esta perspectiva dialoga con experiencias internacionales como el proyecto Quinta Monroy del arquitecto Alejandro Aravena (2004), en Chile, que demostró que la vivienda puede diseñarse como un proceso incremental y participativo, permitiendo que las familias amplíen y mejoren sus hogares progresivamente. De manera similar, el complejo Baiziwan de MAD Architects (2022) en China integra sostenibilidad, espacio público y asequibilidad, mostrando que es posible conciliar calidad y accesibilidad en proyectos de gran escala.

Estas experiencias coinciden con la propuesta de ONU-Hábitat (2019), según la cual la vivienda digna debe concebirse como una unidad de desarrollo humano y no únicamente como un bien económico. El diseño, la localización y la gestión institucional deben coordinarse para garantizar bienestar integral, cohesión social y sostenibilidad ambiental.

Enfoques de sostenibilidad y equidad

La sostenibilidad emerge como un eje esencial del debate contemporáneo. Barbón-Landínez & Linares-Ruiz (2021) demuestran que la implementación de eco-estrategias en proyectos VIS, como el reúso de aguas lluvias o el aislamiento térmico, puede mejorar el confort y reducir costos a largo plazo, aunque requiere incentivos financieros y marcos regulatorios adecuados. Asimismo, CAMACOL (2025) ha advertido que la recuperación del sector de vivienda debe basarse en la calidad y la localización de los proyectos, evitando la expansión descontrolada hacia periferias desprovistas de servicios. Esto se alinea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 10 y 11), que promueven ciudades inclusivas, seguras y sostenibles.

El enfoque diferencial incorporado por la Ley 2079 de 2021 refuerza la necesidad de atender la diversidad territorial y poblacional del país. En el caso de personas con discapacidad,

por ejemplo, los estudios de Gutiérrez Villaveces (2019) resaltan las barreras arquitectónicas y sociales que impiden el goce efectivo del derecho a la vivienda. Del mismo modo, la vivienda para víctimas del desplazamiento forzado no puede limitarse a proveer un techo, sino que debe incluir reparación simbólica, conectividad urbana y acompañamiento social, evitando procesos de revictimización.

En síntesis, el marco jurídico colombiano (integrado por la Constitución, la Ley 3 de 1991, la Ley 1537 de 2012 y la Ley 2079 de 2021), junto con los estándares internacionales de vivienda adecuada, provee las bases para el ejercicio del derecho a una vivienda digna. Sin embargo, la eficacia de estas políticas depende de resolver una serie de desalineaciones estructurales que persisten entre el discurso legal y la realidad social.

De acuerdo con la evidencia académica y empírica revisada, estas brechas pueden sintetizarse en cinco ejes: desarticulación entre política y mercado, donde los subsidios no logran beneficiar a los hogares más necesitados, prioridad de cantidad sobre calidad, que perpetúa la construcción masiva sin criterios de sostenibilidad, falta de gobernanza y control institucional, que limita la trazabilidad de los beneficiarios y la transparencia de los procesos, ausencia de mecanismos financieros verdes y sostenibles, que impide incorporar criterios ambientales., participación ciudadana deficiente, que excluye a los usuarios del proceso de diseño y adjudicación.

Este marco de referencia permite comprender que el modelo VIS, aunque normativamente sólido, requiere una reorientación hacia la integralidad, donde la vivienda digna no se conciba solo como una estructura física, sino como un entorno vital que promueva la equidad, la sostenibilidad y la justicia social. En consecuencia, la investigación se sustenta en el reconocimiento de que la vivienda digna es simultáneamente un derecho constitucional, un bien social y un fenómeno urbano, y que su materialización depende de la armonización entre las

políticas públicas, las prácticas de diseño arquitectónico y los principios del desarrollo humano sostenible.

Resultados Obtenidos

Correlacional entre teoría, políticas públicas e investigaciones

El análisis correlacional se centra en identificar la coherencia y divergencia entre el marco jurídico de la vivienda digna en Colombia, los referentes teóricos sobre habitabilidad y sostenibilidad, y la evidencia empírica documentada en los estudios técnicos más relevantes. Las tres categorías centrales del proyecto (calidad de la vivienda, accesibilidad a recursos urbanos y públicos, y gestión institucional/dificultad de trámite) permiten establecer una lectura articulada que revela la brecha entre la intención normativa y los resultados materiales del modelo de Vivienda de Interés Social (VIS).

Calidad de la vivienda: del derecho a la realidad habitacional

Desde el plano normativo, la Constitución Política de 1991 y la Ley 3 de 1991 consagran la calidad de la vivienda como un derecho derivado de la dignidad humana. El artículo 51 establece que el Estado debe garantizar condiciones de espacio, salubridad y seguridad estructural, mientras que la Ley 3 de 1991 define la solución habitacional como el conjunto de operaciones que aseguran la satisfacción de tales requisitos.

En el marco teórico, ONU-Hábitat (2019) y ACNUDH (s.f.) amplían este concepto al reconocer que una vivienda digna no se reduce a la existencia de un techo, sino que debe ofrecer habitabilidad, adecuación cultural, durabilidad y seguridad. Asimismo, autores como Maslow (1943) y Aalto (1940) sostienen que la vivienda constituye un espacio de autorrealización, por lo que su calidad no puede desligarse de la experiencia emocional y social del habitante.

Sin embargo, la evidencia empírica revela una correlación parcial entre el discurso legal y la realidad observada. Según Pérez-Pérez (2016) y Mejía (2019), los proyectos VIS en Colombia suelen cumplir con los requisitos mínimos de tenencia y cobertura, pero carecen de condiciones adecuadas de confort, ventilación, iluminación natural y durabilidad de materiales. Esto demuestra que la política pública ha priorizado la cantidad de unidades entregadas sobre la calidad técnica y arquitectónica.

En este sentido, la hipótesis normativa (toda vivienda debe garantizar condiciones adecuadas) se cumple de forma formal pero no sustancial. El Estado logra otorgar propiedad, pero no garantiza habitabilidad digna. La brecha técnica identificada por Mejía (2019) coincide con lo planteado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos (2020), que advierte que la política VIS ha perdido rigurosidad técnica y control de calidad. De manera correlativa, los postulados teóricos y los estudios empíricos confirman que el derecho a la vivienda digna se cumple parcialmente, pues la política pública ha convertido la vivienda en un bien económico antes que en un espacio para el desarrollo humano.

Accesibilidad a recursos urbanos y públicos: la vivienda como nodo de integración

La segunda categoría, accesibilidad a recursos, comprende la posibilidad de que las viviendas VIS estén localizadas en entornos que garanticen movilidad, acceso a servicios públicos, educación, salud y empleo. La Ley 1537 de 2012 reconoce esta dimensión urbana al incluir la gestión del suelo y la localización como factores determinantes para el acceso efectivo al derecho. Esta norma plantea que la vivienda digna requiere una ubicación adecuada dentro de la ciudad, con disponibilidad de servicios e infraestructura. Desde la teoría urbana, Jane Jacobs (1961) y ONU-Hábitat (2019) coinciden en que la vivienda no puede analizarse de manera aislada, sino como un componente de un sistema urbano interdependiente donde el entorno define la calidad de vida.

No obstante, la investigación empírica muestra una brecha territorial evidente. Según Cruz-Guzmán (2018), muchos proyectos VIS se ubican en zonas periféricas desconectadas del tejido urbano, donde los costos de transporte, el tiempo de desplazamiento y la falta de equipamientos reducen la satisfacción residencial y el sentido de pertenencia. Estas conclusiones se alinean con los reportes de Pinto (2005) y Ortiz (2017), quienes afirman que el modelo VIS ha privilegiado la expansión urbana descontrolada en lugar de promover una ciudad integrada.

La correlación entre la Ley 1537 y los hallazgos empíricos revela una contradicción estructural: aunque la norma reconoce la importancia del suelo y la accesibilidad, su implementación perpetúa segregación espacial. Desde la teoría de la ciudad sostenible de ONU-Hábitat (2019), esta segregación implica una violación indirecta del principio de equidad territorial. En consecuencia, la accesibilidad, concebida jurídicamente como un componente del derecho a la vivienda digna, se transforma en la práctica en un factor de exclusión urbana. La correlación muestra que la localización determina la percepción de dignidad: mientras los proyectos centrales mejoran la calidad de vida, los periféricos profundizan las desigualdades sociales y territoriales.

Gestión institucional y dificultad de trámite: la dimensión operativa del derecho

La tercera categoría corresponde a la gestión institucional y dificultad de trámite, que evalúa la eficiencia administrativa, la transparencia y la capacidad estatal para garantizar el acceso a la vivienda. La Ley 2079 de 2021 buscó precisamente modernizar y simplificar los procedimientos del sector, incorporando un enfoque diferencial y de equidad. Este marco legal promueve la coordinación interinstitucional y la reducción de trámites en la asignación de subsidios y títulos de propiedad. Sin embargo, los estudios de Mendoza et al. (2020) y los análisis de Nudelman (2017) muestran que, en la práctica, los procesos continúan siendo burocráticos, lentos y opacos, afectando la confianza ciudadana y la equidad del sistema.

Desde la teoría administrativa, Osborne (2013) plantea que la eficiencia de las políticas públicas depende de la gobernanza y de la trazabilidad de los recursos, mientras que Flick (2014) señala que la gestión pública debe evaluarse no solo por su capacidad normativa, sino por su efectividad en la implementación. En Colombia, las demoras en los trámites, la fragmentación institucional y la limitada interoperabilidad entre entidades han debilitado el principio de progresividad del derecho a la vivienda.

Esta correlación entre política y evidencia confirma un incumplimiento operativo: aunque las normas plantean principios de eficiencia y transparencia, la práctica institucional no logra materializarlos. La falta de fiscalización señalada por Mejía (2019) y el déficit de gobernanza identificado por Mendoza et al. (2020) ratifican la distancia entre la norma y la realidad.

Asimismo, el enfoque diferencial contemplado en la Ley 2079 se encuentra subdesarrollado. Los estudios de ONU-Hábitat (2019) y ACNUDH (s.f.) sobre vivienda y discapacidad, así como las investigaciones sobre víctimas de desplazamiento, demuestran que los programas habitacionales aún carecen de mecanismos de inclusión y accesibilidad universal.

Síntesis global: la integralidad del derecho a la vivienda digna

El análisis correlacional evidencia que las tres categorías del proyecto están interconectadas y co-dependientes: la calidad depende de la ubicación, y ambas están condicionadas por la gestión institucional.

La tabla de resultados muestra una tendencia recurrente: las políticas públicas formulan principios amplios y coherentes con los estándares internacionales, pero su implementación es fragmentada, parcial y desigual. En términos de correlación general, puede afirmarse que el derecho a la vivienda digna en Colombia se garantiza formalmente, pero su cumplimiento material está condicionado por factores técnicos, territoriales e institucionales.

La Constitución de 1991 y las leyes 3 de 1991, 1537 de 2012 y 2079 de 2021 establecen el marco de acción del Estado, mientras que los estudios técnicos revelan la distancia entre el diseño normativo y la realidad. La correlación entre teoría, política y práctica confirma que la vivienda digna, entendida como espacio de bienestar y desarrollo humano, no puede alcanzarse únicamente mediante legislación o subsidios, sino a través de una política integral que incorpore calidad arquitectónica, localización equitativa, sostenibilidad ambiental y gestión pública efectiva.

En consecuencia, las políticas públicas de vivienda deben transitar de un modelo cuantitativo —centrado en el número de unidades construidas— hacia un modelo cualitativo y territorialmente justo, en el que la dignidad se exprese en la forma, el entorno y la vivencia cotidiana del espacio, mientras integran esfuerzos por el cumplimiento integral en la cantidad y calidad de entregas de vivienda a los beneficiarios específicos de este programa.

Interpretación de los resultados

La interpretación de los resultados permite comprender la manera en que las políticas públicas de vivienda en Colombia han incidido en la materialización del derecho a una vivienda digna, especialmente dentro del modelo de Vivienda de Interés Social (VIS). A partir del examen correlacional de las leyes, los estudios técnicos y los referentes teóricos, se identificó que el cumplimiento de este derecho se da más en el plano formal y normativo que en el material y vivencial, lo cual genera una brecha entre el discurso jurídico y la realidad habitacional. Esta sección interpreta los hallazgos en función de los objetivos y preguntas de investigación, estableciendo conexiones entre la teoría, las políticas públicas y las investigaciones empíricas revisadas.

En relación con el objetivo general, que buscaba analizar la correspondencia entre las políticas públicas y la materialización del derecho a la vivienda digna, los resultados muestran

que las normas colombianas (la Constitución de 1991 y las leyes 3 de 1991, 1537 de 2012 y 2079 de 2021) expresan un compromiso explícito con la promoción de condiciones adecuadas de habitabilidad, accesibilidad y equidad. Estas disposiciones coinciden con los estándares de ONU-Hábitat (2019) y el ACNUDH (s.f.), que definen la vivienda adecuada como aquella que garantiza seguridad jurídica, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural. Sin embargo, al contrastar el marco legal con los estudios técnicos y académicos, se evidencia que la implementación práctica de las políticas habitacionales se ha concentrado en la expansión cuantitativa de proyectos y en el cumplimiento administrativo de metas, dejando en segundo plano la calidad arquitectónica, la sostenibilidad y la integración urbana.

Esta divergencia es especialmente visible en la primera categoría del proyecto, la calidad de la vivienda. La Constitución y la Ley 3 de 1991 plantean que toda vivienda debe garantizar condiciones de espacio, salubridad y seguridad estructural; no obstante, las investigaciones de Pérez-Pérez (2016) y Mejía (2019) evidencian que muchos proyectos VIS en Colombia cumplen solo con los estándares mínimos de tenencia formal, pero presentan deficiencias en confort, ventilación, iluminación y durabilidad de materiales. Estos hallazgos confirman que la política habitacional ha privilegiado la cantidad sobre la calidad, lo que genera un cumplimiento parcial y formal del derecho. La vivienda se entrega como una estructura física, pero no siempre como un entorno digno que asegure bienestar y desarrollo humano. Este desajuste entre norma y realidad coincide con lo expuesto por la Sociedad Colombiana de Arquitectos (2020), que advierte la necesidad de redefinir los criterios técnicos para que la dignidad se exprese en la calidad del diseño y no solo en la titularidad del inmueble.

La segunda categoría, accesibilidad a recursos urbanos y públicos, refleja una problemática complementaria. La Ley 1537 de 2012 amplió el marco de la política al incluir la

gestión del suelo y la integración urbana como componentes esenciales del derecho a la vivienda digna. En teoría, esta norma busca asegurar que los proyectos se desarrollen en suelos urbanizados con acceso a servicios, transporte y equipamientos. Sin embargo, los estudios de Cruz-Guzmán (2018) y Ortiz (2017) demuestran que la mayoría de las VIS se ubican en zonas periféricas, alejadas de los principales nodos de empleo y equipamientos urbanos. Esta situación genera una brecha territorial que limita la equidad urbana y contradice el principio de integración social. De acuerdo con las teorías urbanas de Jane Jacobs (1961) y ONU-Hábitat (2019),

La vivienda no puede entenderse como un elemento aislado, sino como parte de un sistema urbano interdependiente donde la localización es determinante para la calidad de vida. En Colombia, la ubicación periférica de los proyectos VIS implica mayores costos de transporte, menor acceso a oportunidades y una percepción reducida de bienestar. En consecuencia, aunque la Ley 1537 reconoce la relevancia del suelo y la accesibilidad, su aplicación práctica perpetúa la segregación socioespacial, evidenciando una contradicción estructural entre la planeación normativa y la práctica inmobiliaria.

La tercera categoría, gestión institucional y dificultad de trámite, pone de relieve las limitaciones del aparato estatal para hacer efectivos los principios de equidad y transparencia. La Ley 2079 de 2021 fue promulgada precisamente para modernizar los procedimientos de adjudicación y fortalecer la coordinación interinstitucional, incorporando además un enfoque diferencial. No obstante, los estudios de Mendoza et al. (2020) y Nudelman (2017) revelan que los procesos de acceso a subsidios y a programas como Mi Casa Ya continúan caracterizados por la burocracia, la falta de trazabilidad y los tiempos excesivos de espera, lo que afecta la confianza ciudadana y genera inequidad. Desde la teoría administrativa, autores como Osborne (2013) y Flick (2014) sostienen que la eficacia de las políticas públicas depende tanto de su diseño como de su implementación, y que los derechos sociales requieren instituciones con capacidad de

respuesta. En este contexto, la gestión institucional deficiente se convierte en un obstáculo operativo que impide la progresividad del derecho a la vivienda.

La correlación general entre las tres variables (calidad, accesibilidad y gestión) muestra que el problema de la vivienda digna en Colombia es integral y estructural. Los resultados confirman que las políticas públicas han avanzado en el reconocimiento legal del derecho, pero su efectividad depende de la articulación entre los niveles técnico, urbano e institucional. Cuando una de estas dimensiones falla, el cumplimiento del derecho se ve comprometido. Así, la calidad de la vivienda no puede garantizarse sin accesibilidad urbana, ni la accesibilidad sin una gestión eficiente y transparente. En términos de teoría social, esta interdependencia responde a lo que ONU-Hábitat (2019) denomina la integralidad del hábitat: la vivienda digna solo existe cuando el espacio construido, el entorno urbano y la gobernanza institucional funcionan de manera coordinada.

La interpretación de estos hallazgos en relación con los objetivos específicos permite reconocer que, aunque las políticas públicas han sido formuladas con intenciones coherentes con los estándares internacionales, su aplicación práctica se encuentra limitada por brechas técnicas, territoriales e institucionales. Se identificó que la política habitacional colombiana ha transitado de un enfoque asistencial a uno de mercado, en el que la vivienda se concibe como un bien económico más que como un derecho humano. Esta lógica mercantil ha llevado a que los subsidios y los instrumentos financieros beneficien con mayor frecuencia a hogares con capacidad de endeudamiento, desplazando a la población más vulnerable (Uribe & Uribe, 2018; DANE, 2024).

En cuanto a las preguntas de investigación, los resultados permiten responder de manera clara. En primer lugar, las políticas públicas de vivienda se expresan principalmente en el plano normativo, pero su materialización práctica es fragmentada. Existen avances en acceso y

propiedad, pero persisten deficiencias en habitabilidad, entorno y sostenibilidad. En segundo lugar, la relación entre las políticas habitacionales y los resultados observables es asimétrica: mientras las leyes plantean metas integrales, los estudios técnicos demuestran que la práctica prioriza la producción masiva sobre la calidad. Finalmente, la principal brecha entre teoría, política y práctica institucional radica en la falta de integralidad: la vivienda se aborda como un objeto físico y no como un sistema de vida.

A partir de la teoría fundamentada utilizada en el diseño metodológico, emergen categorías interpretativas que explican esta distancia. La más significativa es la fragmentación estructural del derecho a la vivienda, entendida como la disociación entre su formulación jurídica, su planeación técnica y su vivencia cotidiana. Este hallazgo central responde al propósito interpretativo de los estudios cualitativos señalados por U. Jaén (2023), según el cual la investigación debe trascender la descripción para comprender fenómenos sociales complejos a partir de un acervo teórico profundo.

En síntesis, la interpretación de los resultados permite concluir que el derecho a la vivienda digna en Colombia se garantiza formalmente, pero no materialmente. Las políticas públicas han logrado avanzar en cobertura, pero no en calidad ni equidad territorial. La correlación entre las tres variables demuestra que la vivienda digna no depende exclusivamente de la existencia de una ley o de un subsidio, sino de la articulación entre política, territorio y gestión pública. La brecha entre la norma y la realidad evidencia la tensión entre el Estado social de derecho y la lógica del mercado inmobiliario, que continúa condicionando el ejercicio efectivo del derecho.

Por tanto, la vivienda digna debe ser entendida como un proceso integral que combine calidad arquitectónica, sostenibilidad ambiental, ubicación estratégica y una gestión institucional eficiente y transparente. Solo a través de una política habitacional que incorpore estos

componentes será posible cerrar la brecha entre el derecho y su realización efectiva, garantizando que la vivienda deje de ser un simple producto económico para convertirse en un espacio de vida, dignidad y equidad social.

Conclusiones

El análisis integral del marco normativo, las políticas públicas y los estudios técnicos permitió comprender la complejidad del derecho a la vivienda digna en Colombia y las tensiones existentes entre su formulación jurídica y su materialización práctica dentro del modelo de Vivienda de Interés Social (VIS). La investigación evidenció que el país cuenta con un marco legal robusto, coherente con los estándares internacionales de derechos humanos y desarrollo sostenible; sin embargo, la efectividad de las políticas públicas se ve limitada por brechas estructurales en los ámbitos técnico, urbano e institucional.

En primer lugar, se concluye que la Constitución de 1991 y las leyes 3 de 1991, 1537 de 2012 y 2079 de 2021 establecen un marco jurídico sólido que reconoce la vivienda como un derecho fundamental, progresivo y exigible. No obstante, la investigación demostró que dicho reconocimiento opera principalmente en el plano formal, sin traducirse de manera sistemática en mejoras efectivas de la calidad de la vivienda. Los proyectos VIS garantizan la tenencia y la titularidad, pero la habitabilidad se ve comprometida por deficiencias en diseño, materiales y confort, confirmando que el modelo actual privilegia la cobertura sobre la dignidad material.

En segundo lugar, la accesibilidad urbana y territorial se mantiene como uno de los mayores desafíos. Aunque la Ley 1537 de 2012 propuso mecanismos para integrar la vivienda con el desarrollo urbano y la disponibilidad de suelo, los estudios técnicos (Cruz-Guzmán, 2018; Ortiz, 2017) evidencian que la mayoría de los proyectos se localizan en zonas periféricas, con baja conectividad y acceso limitado a servicios públicos, transporte y empleo. Este patrón de

segregación territorial reduce la satisfacción habitacional y vulnera el principio de equidad espacial que sustenta el derecho a una vivienda adecuada, de acuerdo con el estándar de ONU-Hábitat (2019).

En tercer lugar, la investigación permitió concluir que la gestión institucional presenta un incumplimiento operativo que debilita la eficacia del sistema. A pesar de las reformas introducidas por la Ley 2079 de 2021, los procesos de adjudicación de subsidios y los mecanismos de seguimiento continúan siendo lentos, fragmentados y poco transparentes. La falta de coordinación interinstitucional, la burocracia y la limitada capacidad fiscal de los municipios impiden que los programas lleguen oportunamente a las poblaciones más vulnerables. Esta deficiencia afecta la progresividad del derecho y refuerza la percepción de inequidad señalada por autores como Mendoza et al. (2020) y Nudelman (2017).

En conjunto, los resultados confirman que el derecho a la vivienda digna se garantiza formalmente, pero no materialmente. Las políticas públicas han avanzado en la definición de principios y objetivos, pero no han logrado consolidar mecanismos de control de calidad, sostenibilidad y equidad territorial. El modelo VIS se mantiene dentro de una lógica de producción cuantitativa y financiera, donde la vivienda se concibe como un bien económico más que como un espacio para la realización de la dignidad humana.

Por último, la correlación entre las tres variables (calidad, accesibilidad y gestión institucional) permite concluir que la vivienda digna es un fenómeno multidimensional que requiere la articulación simultánea de las dimensiones técnica, urbana y administrativa. Cualquier mejora en una de ellas resulta insuficiente si no se acompaña de avances en las demás. De esta forma, el cumplimiento efectivo del derecho demanda un enfoque integral, en el que la vivienda deje de ser un producto de mercado y se reconozca como un derecho social esencial, vinculado al bienestar, la sostenibilidad y la justicia territorial.

Recomendaciones

A partir de los hallazgos e interpretaciones obtenidas, se formulan las siguientes recomendaciones dirigidas a los actores institucionales, académicos y sociales involucrados en la política habitacional colombiana:

Fortalecer los mecanismos de control de calidad y supervisión técnica.

Es indispensable crear un sistema nacional de inspección y certificación que garantice que las viviendas VIS cumplan con estándares mínimos de habitabilidad, ventilación, iluminación, materiales y sostenibilidad ambiental. El control debe ejercerse desde las etapas de diseño y construcción, con participación activa de entes territoriales y de las universidades con programas de arquitectura e ingeniería.

Reorientar la política habitacional hacia criterios de habitabilidad y bienestar.

Las metas de producción deben complementarse con indicadores cualitativos de satisfacción residencial, entorno urbano, sostenibilidad y accesibilidad. La vivienda digna no puede medirse únicamente por la cantidad de unidades entregadas, sino por su contribución al bienestar de las familias.

Integrar la planeación urbana con la política de vivienda.

Se recomienda establecer una coordinación efectiva entre los ministerios de Vivienda, Planeación Nacional y las alcaldías, para garantizar que los proyectos VIS se desarrollen en suelos conectados, con acceso a transporte, servicios y equipamientos. La localización debe convertirse en un criterio obligatorio para la aprobación de proyectos.

Simplificar y transparentar los procesos administrativos.

Deben implementarse plataformas digitales unificadas para la postulación, adjudicación y seguimiento de subsidios, con trazabilidad pública y tiempos definidos por ley. Esto permitiría reducir la burocracia y fortalecer la confianza de los ciudadanos en las instituciones.

Promover la participación ciudadana y el enfoque diferencial.

La formulación e implementación de programas habitacionales debe involucrar a las comunidades, considerando sus necesidades culturales, familiares y territoriales. Asimismo, se deben adoptar criterios de accesibilidad universal en diseño y construcción para garantizar el derecho a la vivienda a personas con discapacidad y poblaciones vulnerables.

Incorporar criterios de sostenibilidad ambiental y financiera.

Las políticas de vivienda deben incluir estrategias de eficiencia energética, reúso de aguas lluvias y materiales sostenibles, acompañadas de incentivos fiscales y financieros. Este enfoque permitirá reducir costos de mantenimiento y mejorar la resiliencia de los hogares ante el cambio climático.

Impulsar la articulación entre academia y Estado.

Se sugiere promover convenios entre instituciones de educación superior, el Ministerio de Vivienda y entidades territoriales para el desarrollo de estudios de evaluación, seguimiento y diseño innovador de viviendas VIS. La academia puede contribuir con soluciones de diseño progresivo, flexibilidad espacial y sostenibilidad social.

Reformular el modelo VIS desde una perspectiva de derecho humano.

Finalmente, se recomienda redefinir la política habitacional con un enfoque integral que supere la visión de la vivienda como mercancía. El Estado debe asumir la vivienda digna como un instrumento de equidad y cohesión social, garantizando que cada proyecto se conciba como parte de una política de hábitat sostenible, incluyente y participativa.

Referencias

- ACNUDH. (s. f.). *El derecho a una vivienda adecuada*. Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos. <https://www.ohchr.org/es>
- ACNUDH. (s. f.). *El derecho humano a una vivienda adecuada* (Folleto informativo N.º 21, Rev. 1). <https://acnudh.org/wp-content/uploads/2022/02/21-El-derecho-humano-a-una-vivienda-adecuada.pdf>
- Aalto, A. (1940). *The humanizing of architecture*. Helsinki University Press.
- Agencia de Noticias UNAL. (2024). *Déficit habitacional y acceso a subsidios en Colombia*. Universidad Nacional de Colombia.
- Barbón-Landínez, C., & Linares-Ruiz, J. (2021). *Estrategias sostenibles en proyectos VIS multifamiliares en Colombia*. Universidad Nacional de Colombia.
- CAMACOL. (2025). *Informe de coyuntura sectorial y vivienda social en Colombia*. Cámara Colombiana de la Construcción.
- Constitución Política de Colombia. (1991). Artículo 51. Congreso de la República de Colombia. http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/constitucion_politica_1991.html
- Corte Constitucional de Colombia. (2006). *Sentencia T-585 de 2006*. <https://www.corteconstitucional.gov.co>
- Corte Constitucional de Colombia. (2012). *Sentencia T-585 de 2012*. <https://www.corteconstitucional.gov.co>
- Corte Constitucional de Colombia. (2015). *Sentencia T-608 de 2015*. <https://www.corteconstitucional.gov.co>
- Cruz-Guzmán, L. (2018). *Localización y accesibilidad urbana como determinantes de la satisfacción habitacional en proyectos VIS*. Universidad Nacional de Colombia.

- DANE. (2020–2024). *Indicadores de déficit habitacional en Colombia*. Departamento Administrativo Nacional de Estadística.
- Flick, U. (2014). *Introducción a la investigación cualitativa* (4.^a ed.). Morata.
- Glaser, B. G., & Strauss, A. L. (1967). *The discovery of grounded theory: Strategies for qualitative research*. Aldine.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2018). *Metodología de la investigación* (6.^a ed.). McGraw-Hill.
- Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. Random House.
https://archive.org/details/deathlifeofgreat0000jaco_n0t5
- Jaén, U. (2023). *Guía de enfoques cualitativos y diseños interpretativos en investigación social*. Universidad de Jaén.
- Le Corbusier. (1923). *Vers une architecture* [Hacia una arquitectura]. G. Crès et Cie.
- Ley 3 de 1991. (1991). *Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social*. Diario Oficial de la República de Colombia.
- Ley 388 de 1997. (1997). *Por la cual se dictan normas sobre ordenamiento territorial*. Diario Oficial de la República de Colombia.
- Ley 1537 de 2012. (2012). *Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda*. Diario Oficial de la República de Colombia.
- Ley 1955 de 2019. (2019). *Plan Nacional de Desarrollo 2018–2022*. Diario Oficial de la República de Colombia.
- Ley 2079 de 2021. (2021). *Por la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat*. Diario Oficial de la República de Colombia.
- Maslow, A. H. (1943). A theory of human motivation. *Psychological Review*, 50(4), 370–396.
<https://doi.org/10.1037/h0054346>

- Mejía, S. (2019). *Calidad habitacional y gestión institucional en la vivienda de interés social en Colombia*. Pontificia Universidad Javeriana.
- Mendoza, P., Rodríguez, J., & Vélez, D. (2020). *Procesos de adjudicación y percepción ciudadana en los programas VIS en Colombia*. Universidad Externado de Colombia.
- Naciones Unidas – Oficina del Alto Comisionado de Derechos Humanos. (s. f.). *Housing*.
<https://www.ohchr.org/es/housing>
- Naciones Unidas – Oficina del Alto Comisionado de Derechos Humanos. (s. f.). *The human right to adequate housing*. <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>
- Nudelman, M. (2017). Corrupción administrativa y derecho a la vivienda en Colombia. *Revista de Derecho Público*, (38), 45–67. <https://doi.org/10.18601/01229893.n38.03>
- ONU-Hábitat. (2019). *Guía de implementación del derecho a la vivienda adecuada*.
<https://unhabitat.org>
- ONU-Hábitat. (2019). *The right to adequate housing: Fact Sheet No. 21 (Rev. 1)*.
<https://unhabitat.org/the-right-to-adequate-housing-fact-sheet-no-21rev1>
- Ortiz, C. (2017). *Habitabilidad y entorno urbano en la vivienda de interés social colombiana*. Universidad del Valle.
- Osborne, D. (2013). *Reinventing government: How the entrepreneurial spirit is transforming the public sector*. Addison-Wesley.
- Pérez-Pérez, A. (2016). *El diseño de la vivienda de interés social: Satisfacción de las necesidades y expectativas del usuario*. Universidad de los Andes.
- Pinto, A. (2005). La política habitacional en Colombia: Evolución, logros y desafíos. *Revista de Urbanismo y Vivienda*, 12(3), 45–61.

Sampieri, R. H. (2018). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta* (7.^a ed.). McGraw-Hill.

Sociedad Colombiana de Arquitectos. (2020). *Informe técnico: Calidad y diseño en la vivienda de interés social en Colombia*. SCA.

Strauss, A., & Corbin, J. (2002). *Bases de la investigación cualitativa: Técnicas y procedimientos para desarrollar la teoría fundamentada*. Universidad de Antioquia.

Uribe, L., & Uribe, C. (2018). *Determinantes macroeconómicos de la vivienda de interés social en Colombia: Un análisis econométrico*. Universidad de Antioquia.

Anexos

Anexo 1. Matriz de análisis cualitativo.

| Fuente o Documento | Hipótesis derivada de la política pública | Evidencia empírica observada en estudios técnicos | Variable del proyecto | Correlación e interpretación analítica |
|--------------------|---|---|-----------------------|--|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Anexo 2. Inventario de fuentes bibliográficas.

| Nº | Descripción de la fuente bibliográfica | URL | Acceso | Estado | Fecha de actualización | Responsable |
|-----|--|-----|--------|--------|------------------------|-------------|
| 1 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 2 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 3 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 4 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 5 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 6 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 7 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 8 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 9 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 10 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 11 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 12 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 13 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 14 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 15 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 16 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 17 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 18 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 19 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 20 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 21 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 22 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 23 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 24 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 25 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 26 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 27 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 28 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 29 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 30 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 31 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 32 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 33 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 34 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 35 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 36 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 37 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 38 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 39 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 40 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 41 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 42 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 43 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 44 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 45 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 46 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 47 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 48 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 49 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 50 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 51 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 52 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 53 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 54 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 55 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 56 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 57 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 58 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 59 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 60 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 61 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 62 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 63 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 64 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 65 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 66 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 67 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 68 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 69 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 70 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 71 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 72 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 73 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 74 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 75 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 76 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 77 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 78 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 79 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 80 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 81 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 82 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 83 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 84 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 85 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 86 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 87 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 88 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 89 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 90 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 91 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 92 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 93 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 94 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 95 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 96 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 97 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 98 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 99 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 100 | ... | ... | ... | ... | ... | ... |

Anexo 3. Ficha de revisión de antecedentes.

| DATOS DE IDENTIFICACIÓN:ID_ | |
|---|--|
| Nombre del Documento | |
| Autor(es) | |
| Año | |
| Lugar | |
| Referencia según APA 7 | |
| Justificación | |
| Objetivo general | |
| Tipo de Estudio | |
| Enfoque de investigación | |
| Técnicas e instrumentos | |
| Resultados | |
| Identificación con la propuesta de investigación. | |