



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

No. Radicación **2-2017-33955** Fecha **13/07/2017**

Radicado **1-2017-21703** DEL 26/04/2017

Tercero: OSCAR G. MOLINA C

Remitente: D. ANALISIS Y CONCEPTOS JURIDICOS

Bogotá D.C.,

Señor

ÓSCAR G. MOLINA C.

Avenida 15 No. 119-11 oficina 508

Ciudad

Radicado: No. 1-2017-21703/2-2017-27251/2-2017-31381

Asunto: Solicitud aclaración de norma urbana.

Respetado señor Molina:

En atención a la consulta elevada a esta Secretaría, con base en el concepto técnico emitido por la Dirección de Norma Urbana sobre los usos del suelo frente a la actividad económica "*Servicio de vivienda turística*" con radicado 3-2017-10860, nos permitimos dar alcance a la comunicación con radicado n.º 2-2017-27251 frente a las inquietudes

En ese sentido, la Dirección de Norma Urbana conceptuó lo siguiente:

"(...) El Decreto Nacional 2590 de 2009 en su artículo 1º establece:

"Artículo 1º. De los prestadores de servicios de vivienda turística. Cualquier persona natural o jurídica que entregue la tenencia de un bien inmueble para uso y goce a una o más personas a título oneroso por lapsos inferiores a treinta (30) días calendario, en forma habitual, se considera prestador de servicios turísticos." (Negrilla y subraya fuera de texto)

Conforme a lo anterior podemos inferir (sic) se trata de una actividad turística en un uso de vivienda.

Revisado el cuadro anexo No. 2 del Decreto Distrital 190 de 2004 es claro que el uso denominado "Vivienda Turística" no está contemplado de manera expresa como tal.

Por su parte el artículo 2.2.4.4.12.3, del Decreto Nacional 1074 de 2015 establece:

"(Decreto 2590 2009, art. 2)

ARTÍCULO 2.2.4.4.12.3. Servicios de vivienda turística en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. En los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios y conjuntos residenciales en donde se encuentre un inmueble o varios destinados, en todo o en parte, a la prestación permanente u ocasional de servicios de vivienda turística, se deberá establecer expresamente la posibilidad de destinarlos para dicho uso, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley para el efecto.

PARÁGRAFO 1. La destinación de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal para la prestación de los servicios de vivienda turística en forma permanente u ocasional, debe

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER256202



CO-SC-CER259202



GP-CER259203

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

2017-07-13 15:00



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

estar autorizada en los reglamentos de propiedad horizontal. Lo anterior se acreditará ante el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

PARÁGRAFO 2. Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal reportar al Viceministerio de Turismo, la destinación de vivienda turística de los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando éstos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo."

La anterior disposición establece una condición para los inmuebles **sometidos a régimen horizontal**; que establece que debe autorizarse la destinación en "edificios o conjuntos residenciales" por la Asamblea de copropietarios los servicios de vivienda turística.

De lo anterior se colige que lo que establece la norma nacional es que la actividad "turística" en inmuebles destinados al uso residencial, debe estar aprobada por parte de la Asamblea de copropietarios en los edificios o conjuntos residenciales.

En este aspecto es importante mencionar lo establecido en el parágrafo segundo del artículo 1º del Decreto Nacional 2590 de 2009, en el cual se define lo siguiente:

"Parágrafo segundo. Para efectos del presente Decreto se acoge la definición contemplada en el Numeral 3.3 de la norma Técnica NTSH 006 que indica: "apartamentos turísticos: **Unidad habitacional** destinada a brindar facilidades de alojamiento y permanencia de manera ocasional a una o más personas según su capacidad, que puede contar con servicio de limpieza y como mínimo con los siguientes recintos: dormitorio, sala-comedor, cocina y baño."

Adicional a lo anterior, se debe tener en cuenta que dentro del cuadro anexo No. 2 del Decreto Distrial (sic.) 190 de 2004 se encuentra descrito el uso de Servicios Personales – Servicios Turísticos (sic.), catalogados según la escala como Metropolitanos y Urbanos, permitidos en las zonas de las Áreas de Actividad establecidas en las respectivas Unidades de Planeamiento Zonal, como:

1. Escala Metropolitana: ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL EN: Hoteles y Apartahoteles de más 50 habitaciones y/o servicios complementarios. 2. Escala Urbana: Hoteles y Apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos. Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.

Teniendo en cuenta lo expuesto y la solicitud del particular es pertinente mencionar lo establecido en el Capítulo 6, Sección 1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en específico lo siguiente:

"ARTÍCULO 2.2.6.6.1.1 Curador urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.

(Decreto 1469 de 2010, art. 73)

ARTÍCULO 2.2.6.6.1.2 Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.

(Decreto 1469 de 2010, art. 74)

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

ARTÍCULO 2.2.6.6.1.3 Autonomía y responsabilidad del curador urbano. El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública.

(Decreto 1469 de 2010, art. 75)

ARTÍCULO 2.2.6.6.1.4 Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

Existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable y contradicción cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí. En todo caso mediante estas circulares no se pueden ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

La interpretación que realice la autoridad de planeación, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite.

Es importante informarle que las licencias de construcción concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación, de conformidad con el art. 2º. Del Decreto 1197 de 2016."

En ese orden de ideas, con base en lo expresado en la comunicación con radicado 2-2017-27251 y lo antes expuesto, frente a su solicitud y atendiendo las competencias asignadas a esta Dirección en el literal e) del artículo 37 del Decreto Distrital 016 de 2013¹ se puede concluir lo siguiente frente a su solicitud:

1. "(...) solicito respetuosamente a esa entidad se sirva expedir ACLARACION DE NORMA URBANA referida a la aplicación del **USO DE VIVIENDA TURISTICA** de que trata el Decreto Nacional No. 2590 de fecha julio 9 de 2009 expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, en el sentido de determinar si este uso corresponde a un uso diferente al uso de Vivienda (Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar) regulado por el POT., o si por el contrario corresponde a otra caracterización del uso de vivienda (Ej: Vivienda Multifamiliar Turística), que puede ser implementado en las mismas edificaciones desarrolladas con el uso de vivienda".

Se estima por esta Dirección que no se tiene competencia para aclarar o pronunciarse sobre el alcance del Decreto Nacional 2590 de 2009 actualmente compilado en el Decreto 1074 de 2015, por el cual se reglamenta la prestación del servicio de vivienda turística, la cual constituye una actividad económica que, no obstante que se desarrolla en una vivienda, en la legislación urbanística vigente no se encuentra contemplado el uso de vivienda turística.

¹ "Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones".

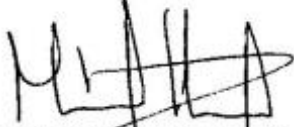
En ese sentido, se reitera lo ya expresado respecto de los usos permitidos según las áreas de actividad y lo señalado en el Cuadro Anexo No. 2 del Decreto 190 de 2004, en el cual el uso denominado *Vivienda Turística* no está contemplado de manera expresa.

2. "(...) se solicita adicionalmente a esa entidad se aclare esta norma en el sentido de determinar si el uso **VIVIENDA TURISTICA** de que trata el Decreto 2590 de Julio 9 de 2009, requiere o no de una Licencia de Construcción específica dentro de la modalidad de modificación y/o adecuación, en el evento de que la implementación de este nuevo uso implique adelantar dicho trámite (...) "

En cuanto a si se requiere licencia de construcción específica dentro de la modalidad de modificación y/o adecuación para lo que denomina *uso de vivienda turística*, se estima que dicho pronunciamiento corresponde al Curador Urbano en ejercicio de la autonomía de que goza, el cual deberá determinar la procedencia de la misma.

El presente concepto se expide con base en el artículo 28, que hace parte del artículo 1 de la ley 1755 de 2015, por la cual se sustituye el título II, de la ley 1437 de 2011.

Cordial saludo


MIGUEL HENAO HENAO
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Adriana Silva Ordoñez. P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos 