



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 122 DE

(30 MAR 2023)

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

LA ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

En uso de sus facultades constitucionales y legales en especial las conferidas por los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política, los numerales 1, 3 y 4 del artículo 38 y el artículo 39 del Decreto Ley 1421 de 1993; en concordancia con lo previsto en el artículo 576 del Decreto Distrital 555 de 2021, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 287 de la Constitución Política señala que las entidades territoriales son autónomas para la gestión de sus intereses y, en consecuencia, tienen derecho a ejercer las competencias que les correspondan.

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 311 ídem les compete a los municipios y distritos ordenar el desarrollo de su territorio, así como prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

Que el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia establece que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y que el Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho.

Que así mismo, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales – PIDESC, aprobado por medio de la Ley 74 de 1968, y que en nuestro ordenamiento jurídico forma parte del bloque de constitucionalidad, prevé que toda persona tiene derecho “(...) a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia”.

Que las anteriores disposiciones han sido desarrolladas a través de la jurisprudencia constitucional, la cual ha precisado que la vivienda no está limitada a una solución habitacional, sino que es una necesidad humana real con diferentes complejidades íntimamente relacionadas con el concepto de

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30^º MAR 2023 Pág. 2 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

dignidad humana y una condición necesaria para la realización efectiva de otros derechos y libertades, elementos todos estos que deben tenerse en cuenta para definir y ejecutar las políticas públicas.

Que en ese sentido la Corte Constitucional mediante sentencia C-191 de 2021, con ponencia del doctor José Fernando Reyes Cuartas se pronunció respecto del contenido y alcance del derecho a la vivienda digna señalando que éste implica un ámbito de protección amplio abarcado no solo por la dignidad, sino por la adecuación de la vivienda.

Que adicionalmente, la Corte indica que el derecho a la vivienda digna es un derecho fundamental autónomo con estrecha relación con otros derechos fundamentales como la vida, la salud, la educación entre otros, por lo cual, le corresponde al Estado fijar las condiciones para hacerlo efectivo de manera progresiva garantizando la seguridad jurídica, disponibilidad, sostenibilidad, habitabilidad, asequibilidad, adecuación espacial y adecuación cultural. En efecto, la Corte menciona puntualmente lo siguiente:

“(...) ‘Es importante indicar que ‘vivienda digna’ y vivienda adecuada’ no son conceptos idénticos. En efecto, podría discutirse si el estándar de dignidad es menos exigente que el estándar de adecuación y viceversa. Esa discusión, empero, resulta infructuosa pues en materia de derechos humanos rige el principio pro hómine, de manera que el juez constitucional debe escoger los estándares más amplios de protección”.

Lo anterior quiere decir que, para la Corte, la vivienda abarca un amplio ámbito de protección desde distintos estándares (la dignidad y la adecuación), que, en todo caso, juntos se encaminan a garantizar este derecho desde la perspectiva que favorezca en mayor medida su ejercicio y goce.

(...) Actualmente, se cataloga la vivienda digna como un derecho fundamental autónomo con contenido prestacional que puede ser objeto de pretensiones subjetivas ante el juez. (...)

(...) A partir de lo anterior, la Corte ha identificado que la garantía superior a la vivienda guarda estrecha relación con la dignidad humana y otros derechos fundamentales, como la vida, el mínimo vital, la salud, la educación y el acceso a los servicios del Estado. Estos no podrían ser eficaces si el individuo no contara con un lugar de habitación digno y adecuado para desarrollar su proyecto de vida. Con base en ello, el tribunal ha sostenido que la vivienda constituye un derecho fundamental autónomo. Sin embargo, le corresponde al Estado fijar las condiciones para hacerlo efectivo de manera progresiva conforme a la disponibilidad de recursos y la capacidad humana, de modo que

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 3 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

se garanticen: “plenas condiciones de seguridad jurídica, disponibilidad, sostenibilidad, habitabilidad, asequibilidad, adecuación espacial y adecuación cultural”.

En la misma sentencia citada, la Corte Constitucional señala que el derecho fundamental a la vivienda digna también tiene un contenido prestacional que implica el cumplimiento de obligaciones de esa naturaleza, tales como:

“(...) garantía, entre las que se encuentra:

“(i) garantizar unos contenidos mínimos o esenciales del respectivo derecho a todos sus titulares; (...); (vi) no interferir arbitrariamente en el contenido ya garantizado del derecho y (vii) no retroceder de forma injustificada en el nivel de protección alcanzado”.

Para la Corte, el derecho a la vivienda digna es de carácter progresivo y (...) supone para el Estado la carga de brindar los medios que conduzcan a su materialización. (...).” (Subrayado fuera del texto original).

Que, de acuerdo con lo anteriormente mencionado, dentro del ordenamiento jurídico colombiano, los conceptos de vivienda adecuada y digna se encuentran estrechamente vinculados entre sí, en tanto hacen parte del alcance del derecho fundamental a la vivienda digna, razón por la cual, dichas nociones deben hacer parte de los criterios bajo los cuales se reglamentan las tipologías de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios.

Que en conexión con lo anterior, la Organización de Naciones Unidas a través del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU (1991) en la Observación General número 4 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, ha señalado que el derecho a la vivienda no debe interpretarse en un sentido restrictivo, pues por el contrario, éste va más allá de una simple solución física para ser habitada:

“(...) el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Y así debe ser por lo menos por dos razones. En primer lugar, el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisas al Pacto. (...).”

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 4 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

Que en concordancia con lo anterior, los numerales 2 y 3 del artículo 1 de la Ley 388 de 1997 “*Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones*”, consagran como objetivos de dicha ley, entre otros, el establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, etc.; así como garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios.

Que los numerales 3 y 4 del artículo 3 la citada ley, determina que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, que busca, entre otros fines, “*(...) Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural*” y “*(...) Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales*”.

Que el artículo 6 ídem, establece que el ordenamiento del territorio municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, entre otros, a través del “*(...) diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital (...)*” y “*(...) La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos*”.

Que la Ley 2079 de 2021 “*Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat*”, en su artículo 4, dispone que la política pública de vivienda y hábitat es una política de Estado, resaltando la importancia que tiene la vivienda y el hábitat de calidad como motor de superación de la pobreza multidimensional y de dignificación de los colombianos.

Que en este sentido, la norma citada señala que “*(...) las autoridades gubernamentales, mediante programas, proyectos y acciones propenderán por la reducción del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en el país, teniendo en cuenta las características y necesidades particulares de la población urbana y rural, así como la aplicación de un enfoque diferencial y*

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 5 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

territorial a favor de los grupos poblacionales que por sus características sociales, étnicas, culturales, económicas, ecológicas o de género requieran de un reconocimiento especial”.

Que así las cosas, según el mismo artículo 4 ibidem se espera que *“con participación del Gobierno Nacional y territorial, la sociedad civil, organismos nacionales e internacionales, se logre la satisfacción del derecho a una vivienda digna y de calidad, en donde los servicios públicos esenciales y la dotación de equipamiento colectivo constituyan mecanismos de articulación entre las viviendas y el hábitat, (...) con el fin de garantizar la función social de la propiedad y la prevalencia del interés general sobre el particular”.*

Que adicionalmente, el numeral 2 del artículo 5 de la Ley señalada, indica que la formulación y ejecución de la política de vivienda y hábitat debe observar, entre otros principios, el de *“Vivienda digna y de calidad”*, en virtud del cual las entidades públicas deben implementar programas de vivienda *“(…) que permitan vivir con condiciones mínimas de dignidad, habitabilidad, calidad, sostenibilidad y seguridad al interior de las viviendas y su entorno, garantizando la universalidad en el acceso a la vivienda de calidad, equipamiento colectivo y espacio público en las zonas urbanas y rurales del país (...)”.*

Que de acuerdo con el numeral 6 del artículo ejusdem, la política pública de vivienda y hábitat debe desarrollarse con arreglo al principio de *“Enfoque diferencial”*, esto significa que debe formularse y ejecutarse *“(…) de acuerdo con las características étnicas, socioculturales, demográficas, económicas y ecológicas de la población, y las particularidades de aquellas personas que requieren un reconocimiento, protección y garantía especial por parte del Estado.”*

Que de acuerdo con la metodología para incorporar los enfoques Poblacional - Diferencial y de género en instrumentos de planeación distrital adoptada mediante la Resolución Distrital 2210 de 2021 *“Por medio de la cual se adopta e implementa la metodología para incorporar los enfoques poblacional - diferencial y de género en los instrumentos de planeación del Distrito Capital”*, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, el término adulto mayor que se señala en el presente decreto se relaciona con el grupo etario de vejez, referido a las personas mayores.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 6 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

Que no obstante lo anterior, para efectos del presente decreto se utilizará el término de adulto mayor por encontrarse así concebido en el artículo 233 del Decreto Distrital 555 de 2021, relacionado con las Soluciones Habitacionales con Servicios objeto de reglamentación mediante este acto administrativo.

Que de conformidad con el glosario del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), adoptado mediante el artículo 606 del Decreto Distrital 555 de 2021, la vivienda adecuada está determinada por la conjunción de factores sociales, económicos, culturales, climatológicos, ecológicos, entre otros, tales como:

- La seguridad jurídica sobre la tenencia, la cual no implica la propiedad del inmueble.
- La disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura.
- Una cantidad de gastos personales y del hogar relacionados con la vivienda que sean soportables y que no impidan ni comprometan otras necesidades básicas.
- Una habitabilidad adecuada en la cual la vivienda ofrezca protección al frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento, de riesgos para la salud, de peligro sobre la estructura portante de la vivienda y de vectores de enfermedades.
- La asequibilidad a la vivienda para todas aquellas personas cobijadas por esta como derecho fundamental y, por consiguiente, debe concebirse y concederse a diversos grupos y minorías sociales que se encuentren en situación de desventaja respecto a un acceso pleno y sostenible económica, social y culturalmente.
- Un lugar en el cual la vivienda tenga acceso a diversas opciones de empleo, de servicios de atención en salud y otros centros de atención, escuelas, así como a los diferentes servicios sociales.
- La adecuación cultural de la vivienda de manera tal que tanto los materiales usados como las políticas que la rigen, apoyen y promuevan la diversidad de expresiones de identidad cultural a través de la diversidad de la vivienda.

Que coherente con lo anterior, el Decreto Distrital 555 de 2021 reconoce, dentro de los usos residenciales, la existencia de distintas clases de viviendas destinadas a la habitación permanente.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 7 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

Que en dicho marco, el numeral 1 del artículo 233 ídem al definir el uso residencial, establece que las viviendas dado que corresponden a inmuebles destinados a la habitación permanente, pueden ser de tipología -unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, lo cual incluye la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adultos mayores y medicalizadas; estas últimas tipologías, responden a las tendencias de evolución demográfica de la ciudad y de la oferta inmobiliaria.

Que el artículo 243 de la norma en cita, en la “condición 2” del cuadro de usos del suelo permitidos por área de actividad, reglamenta las tipologías de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios condicionándolas a ubicarse en el área de actividad de grandes servicios metropolitanos y señalando que se podrán desarrollar como parte del uso residencial, en proyectos que destinen al uso dotacional y/o industrial la mayor área construida, cumpliendo con ciertas condiciones allí señaladas, dentro de las que se destacan las siguientes aplicables para cada una de las tipologías de vivienda mencionadas:

“(…) 1. Las soluciones habitacionales con servicios se podrán desarrollar vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales que se desarrollen en el área construida a la que se hizo mención, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas aplicables para el tratamiento en que se localice el proyecto y previa certificación del sector de la administración distrital que corresponda. Cuando no estén vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales, se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo.

2. La vivienda multifamiliar y colectiva se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, con excepción de la vivienda multifamiliar VIP.

La preexistencia de usos aquí mencionados se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos.

Estas disposiciones no serán aplicables para los predios a los que aplique el tratamiento urbanístico de desarrollo. (...)” (Subrayado fuera del texto original).

Que de acuerdo con el artículo 384 del Plan de Ordenamiento Territorial las tipologías de vivienda VIS/VIP unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar deben tener mínimo dos cuartos de habitación y un estándar de 18 metros cuadrados (m2) por habitación.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 8 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

Que respecto de las tipologías de vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, el artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021 no definió una regla específica en materia de configuración y espacios mínimos. Sin embargo, la Secretaría Distrital de Planeación en ejercicio de la facultad que le otorga el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 para interpretar las normas urbanísticas, expidió la Circular 007 de 2022 *“Por la cual se aclara la aplicación e interpretación de las normas sobre área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de las unidades de vivienda nueva en las tipologías colectiva y con servicios”*.

Que mediante la referida Circular, se determinó, a partir de una interpretación integral y sistemática del Plan de Ordenamiento Territorial, que a estas viviendas no se les puede exigir un número mínimo de configuración y habitaciones pero sí el estándar de metros mínimos por habitación y *“(…) por lo tanto, se pueden desarrollar con una habitación y con un área mínima a partir de 18 metros cuadrados (m2), sin perjuicio de las demás disposiciones que les sean aplicables y de la reglamentación que sobre el particular se expida para precisar características de estas tipologías”*.

Que la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios son tipologías de vivienda de carácter especial, con particularidades que responden a nuevas dinámicas habitacionales y que, en razón a su especificidad, deben seguir una reglamentación particular que permita garantizar el derecho a la vivienda digna, haciendo énfasis en la importancia de la calidad y cantidad de espacios de disfrute común al interior de los proyectos inmobiliarios.

Que el numeral 10 del artículo 12 del Decreto Distrital 561 de 2022, “Por medio del cual se adopta la Política Pública de Gestión Integral del Hábitat de Bogotá 2022-2031”, define las soluciones habitacionales con servicios como *“(…) el tipo de vivienda con un área habitable de mínimo 18 metros cuadrados por unidad, destinada a estudiantes, personas mayores y personas vulnerables que requieran servicios de cuidado –formativos, asistenciales y/o médicos– y para los cuales se requiere, con destino a servicios del cuidado, de áreas adicionales del equipamiento comunal privado necesarias para el grupo social residente.*

Que el artículo 94 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece que el sistema del cuidado y servicios sociales es el conjunto de *“equipamientos, espacios, edificaciones, instalaciones o construcciones*

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 9 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

temporales, infraestructura o unidades móviles, donde se prestan los diferentes servicios de cuidado y servicios sociales que responden a las necesidades de la población de manera diferencial, con el fin de permitir su inclusión y participación social en condiciones de igualdad en Bogotá”.

Que las referencias y condiciones normativas que desarrolla el presente decreto respecto al sistema del cuidado corresponden al artículo 94 del Decreto Distrital 555 de 2021, en el cual se establecen dos tipos de servicio: (i) Los asociados al Sistema Distrital del Cuidado, entre los cuales se encuentran los 4 servicios del cuidado y (ii) Los Servicios Sociales, los cuales componen el Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales.

Que las soluciones habitacionales con servicios desarrollan espacios destinados al equipamiento comunal privado donde se desarrollan los servicios del cuidado requeridos para el funcionamiento de este tipo de uso residencial, en función al tipo de población que lo habita, (medicalizada, adulto mayor o estudiantes)

Que en el contexto descrito y en armonía con los lineamientos del sistema distrital del cuidado, las soluciones habitacionales con servicios deben generar condiciones de infraestructura y funcionamiento que respondan a las necesidades de la población sujeta de cuidado, entre cuyos integrantes se encuentran estudiantes, adulto mayor y otra que requiera atención medicalizada y que además facilite la labor de personas cuidadoras remuneradas o no remuneradas.

Que en el caso de la Vivienda Colectiva, el numeral 4 del artículo 12 del Decreto Distrital 561 de 2022, “Por medio del cual se adopta la Política Pública de Gestión Integral del Hábitat de Bogotá 2022-2031”, define las soluciones habitacionales con servicios como “*un tipo de vivienda que por su área, configuración y espacios mínimos requiere de una mayor proporción y área del equipamiento comunal privado para suplir las áreas que no se alcanzan a desarrollar dentro de la unidad residencial, tales como área para lavado de ropas, zona multifuncional para reunión social, el trabajo y/o la actividad física que trata el artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021. Este tipo de vivienda es NO VIS - VIP, y puede desarrollarse en un área habitable a partir de 18 metros cuadrados y menor a 36 metros cuadrados por unidad.*”.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 10 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

Que, sobre lo anterior, el Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial en su libro II denominado Componente Urbano hace énfasis en la importancia de la relación que debe existir entre las unidades residenciales y las áreas de disfrute común, a fin de promover la estructuración y ejecución de proyectos inmobiliarios que cuenten con un modelo residencial comunitario en el cual las unidades cuentan con una configuración y áreas de espacios mínimos que deben ser completadas por las zonas comunes y/o equipamiento comunal privado del proyecto inmobiliario.

Que en lo que respecta a las soluciones habitacionales con servicios, el Documento Técnico de Soporte del POT, en la página 157 del Libro II “componente urbano”, establece que el *“planteamiento de la normativa para el uso residencial hace énfasis en las soluciones habitacionales especializadas en servicios a estudiantes, al adulto mayor y/o residencias medicalizadas, las cuales se podrán desarrollar vinculadas a equipamientos del sistema distrital del cuidado en el Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, en la que se implantan proyectos de equipamientos, (...) innovación, producción y empleo. Lo anterior, con el fin de garantizar la promoción de proyectos de habitación destinados exclusivamente y/o especializados para estudiantes o el adulto mayor, en áreas en donde exista restricción o prohibición del uso residencial”*.

Que se hace necesario precisar que aquellas unidades residenciales de vivienda colectiva y/o soluciones habitacionales con servicios que tengan áreas entre 18 metros cuadrados construidos en el uso y menor a 36 metros cuadrados construidos en el uso, son unidades que por su área, configuración y requerimiento de espacios mínimos se complementan mediante otros espacios presentes en las zonas o áreas de equipamiento comunal privado, para suplir áreas que por la naturaleza y características de este tipo de vivienda, en lugar de estar dentro de ellas, se ubican en el equipamiento tales como área para lavado de ropas, zona multifuncional para reunión social, el trabajo y/o la actividad física de que trata el artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, por lo cual, el área mínima habitable debe ser garantizada al interior de unidad residencial y equiparse al estándar de metros cuadrados por habitación del POT.

Que el anexo 5 del Decreto Distrital 555 de 2021, actualizado, complementado y precisado por el Decreto Distrital 603 de 2022, señala que el área construida en el uso *“Corresponde al área*

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 11 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

construida para un uso en particular, descontando muros de fachada, muros perimetrales, ductos, estructura, equipamiento comunal privado, circulaciones comunes y cuartos de acopio. Esta área se usa para efectos del cálculo de equipamiento comunal privado (Ver 1.3., 1.3.2., A. Exigencia de equipamiento comunal privado), cuartos de acopio (Ver artículo 190, numeral 7 del Decreto Distrital 555 de 2021) y área mínima habitable de la unidad de vivienda (Ver artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021)”.

Que, por otra parte, el mismo anexo indica que el área mínima habitable “*Para efectos de la aplicación del artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, y de la Circular No. 007 de 2022 de la Secretaría Distrital de Planeación, corresponde al área construida en el uso para las unidades de vivienda, allí definidas. (Ver artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021)”.*

Que las definiciones de área construida en el uso y área mínima habitable contenidas en el Anexo 5 del POT aplican a la Vivienda Colectiva y a las Soluciones Habitacionales con servicios.

Que en concordancia con lo anterior, las áreas que requieren ser complementadas se resolverán mediante condiciones especiales de proporción y destinación del equipamiento comunal privado para suplir o completar comunalmente los espacios mínimos requeridos, tales como área para lavado de ropas, zona multifuncional para reunión social, el trabajo y/o la actividad física y/o complementar con servicios asistenciales destinados a estudiantes, adultos mayores y personas vulnerables y que requieran servicios de cuidado –formativos, asistenciales y/o médicos- para el caso de soluciones habitacionales con servicios.

Que en el contexto descrito se requiere definir las características de las tipologías de vivienda colectiva y de solución habitacional con servicios, así como los requisitos y condiciones que permitan y faciliten su licenciamiento como vivienda del uso residencial.

Que el Acuerdo Distrital 312 de 2008 estableció “(...) *las condiciones básicas para el funcionamiento de los hogares geriátricos y gerontológicos que presten servicios de atención a las personas mayores en el Distrito Capital, encaminados a promover, defender y garantizar los derechos y el mínimo de condiciones necesarias para el logro de una vida plena (...)*”, las cuales

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 12 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

deben tenerse en cuenta para la reglamentación de las soluciones habitacionales con servicios destinadas a esta población.

Que la Resolución 04445 del 2 de diciembre de 1996, expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social, establece las condiciones físicas y los estándares de funcionamiento de las instituciones prestadoras de salud de acuerdo con el tipo de servicio, las cuales son aplicables a las áreas asistenciales del equipamiento comunal privado y/o a los espacios que se requieran para el correcto funcionamiento de proyectos de soluciones habitacionales con servicios para adulto mayor o medicalizados, en la medida en que, por su naturaleza, allí se prestarán servicios de salud.

Que la Resolución 3100 del 25 de noviembre de 2019, expedida por el mismo Ministerio, establece las condiciones y el procedimiento de inscripción de los prestadores de servicios de salud, así como la habilitación de este tipo de servicios, e incorpora el anexo técnico denominado “Manual técnico de inscripción de prestadores y habilitación de servicios de salud”, que desarrolla los estándares y criterios de infraestructura física aplicables a la prestación de todo tipo de servicios de salud.

Que teniendo en cuenta lo anterior, es importante mencionar que si bien el presente decreto no busca reglamentar instituciones prestadoras de salud, si establece las condiciones urbanísticas y físicas de las tipologías de vivienda de Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con servicios, dónde en esta última, la reglamentación mencionada implica precisar las características físicas que debe tener la infraestructura mediante la cual se presten servicios de salud en las modalidades medicalizada y para adulto mayor de este tipo de vivienda.

Que en la actualidad no existe reglamentación específica sobre los requisitos que debe tener la infraestructura física mediante la cual se prestan servicios de salud en las Soluciones Habitacionales con Servicios medicalizadas y para adulto mayor.

Que en razón de lo anterior, se considera pertinente que la infraestructura física mediante la cual se prestarán servicios de salud en la modalidad medicalizada y para adulto mayor de la tipología de vivienda de Soluciones Habitacionales con Servicios atienda el anexo técnico de la mencionada Resolución 3100 del 25 de noviembre de 2019, expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social en tanto dichas disposiciones resultan aplicables a estas tipologías por cuanto por sus

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 13 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

características allí se suministrarán servicios de salud, dónde para el efecto estas edificaciones se asimilarán a aquellas identificadas en el mencionado anexo como “mixtas”.

Que en consecuencia, los proyectos de soluciones habitacionales con servicios para el adulto mayor o medicalizados deberán cumplir con los estándares y criterios de habilitación de infraestructura establecidos en la sección denominada “*estándares y criterios aplicables a todos los servicios*” del referido anexo técnico, concretamente, con los estándares de infraestructura para “*edificaciones de uso mixto*” y aquellos correspondientes a “*edificaciones de uso exclusivo en salud y edificaciones de uso mixto*” de dicha sección o las normas que las adicionen, modifiquen, sustituyan que resulten aplicables a la tipología de vivienda de soluciones habitacionales con servicios.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°.- Objeto y ámbito de aplicación. El presente decreto reglamenta los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la construcción, requisitos urbanísticos y control de la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, tipologías de vivienda que hacen parte del uso residencial.

Artículo 2°.- Definiciones. Para efectos de la aplicación del presente decreto, la definición de Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios corresponde a la prevista en los numerales 4 y 10 del artículo 12 del Decreto Distrital 561 de 2022, respectivamente.

El equipamiento comunal privado es aquel que suple las áreas que no se alcanzan a desarrollar al interior de la unidad residencial tales como área para lavado de ropas, zona multifuncional para reunión social, el trabajo y/o la actividad física de que trata el artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, y el equipamiento comunal privado adicional, es aquel destinado a los servicios del cuidado necesarios para el grupo social residente.

Parágrafo 1. Para la Vivienda Colectiva y las Soluciones Habitacionales con Servicios el área habitable señalada en la definición citada corresponde a metros cuadrados construidos en el uso.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 14 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

Parágrafo 2. Para las Soluciones Habitacionales con Servicios la referencia a “*personas mayores*” corresponde a lo que la condición 2 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021 denominada como adulto mayor.

TÍTULO I REQUISITOS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA VIVIENDA COLECTIVA Y LAS SOLUCIONES HABITACIONALES CON SERVICIOS

Artículo 3°.- *Área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios.* El área mínima habitable será la siguiente:

	Área mínima habitable	Configuración de los espacios mínimos	Estándar de metros cuadrados por habitación
Vivienda colectiva	18 metros cuadrados en el uso (m ²)	Incluye una unidad sanitaria completa (ducha, lavamanos y sanitario) e independiente de cualquier otro espacio de la vivienda, cocina o cocineta y mínimo un espacio de habitación, independiente o integrado.	18 metros cuadrados (m ²)
Soluciones habitacionales con servicios		Incluye una unidad sanitaria completa (ducha, lavamanos y sanitario) e independiente de cualquier otro espacio de la vivienda y mínimo un espacio de habitación, independiente o integrado.	

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 3^o MAR 2023 Pág. 15 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

Parágrafo 1. Todas las unidades de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios, además de los espacios que conforman su equipamiento comunal privado, deberán cumplir integralmente con las normas técnicas de accesibilidad universal establecidas en la Ley 361 de 1997 y los artículos 2.2.3.4.2.2, 2.2.3.4.3.1 y 2.2.3.4.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y las demás normas técnicas de accesibilidad universal vigentes.

Parágrafo 2. Se entiende por área mínima habitable aquella que corresponde al *área construida* para un uso en particular, descontando muros de fachada, muros perimetrales, ductos, estructura, equipamiento comunal privado, circulaciones comunes y cuartos de acopio.

Parágrafo 3. En todo caso, la sumatoria de la configuración de los espacios mínimos a los que hace referencia este artículo junto con la habitación, corresponderán como mínimo a 18 m².

Artículo 4. *Requisitos para las edificaciones con soluciones habitacionales con servicios del adulto mayor y medicalizadas.* La edificación de las soluciones habitacionales con servicios para adulto mayor y medicalizadas que desarrolle espacios asociados a la prestación de servicios de salud, deberá cumplir con los estándares y criterios definidos para las edificaciones y aplicables al proyecto contenidos en el anexo técnico “*Manual de Inscripción de Prestadores y Habilitación de Servicios de Salud*” de la Resolución 3100 de 2019, expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social, o la norma que la adicione, modifique o sustituya. En especial, deberá cumplir, en lo aplicable a edificaciones, con los denominados estándares y criterios de habilitación de infraestructura establecidos en la sección denominada “*estándares y criterios aplicables a todos los servicios*”, concretamente, con los estándares de infraestructura para “*edificaciones de uso mixto*” y los de “*edificaciones de uso exclusivo en salud y edificaciones de uso mixto*” de dicha sección.

Dicha disposición será aplicable salvo que el Ministerio de Salud y Protección Social o la entidad Distrital competente determine una reglamentación específica de estándares y criterios de salud para las soluciones habitacionales con servicios para adulto mayor y medicalizadas, caso en el cual se deberá aplicar esta última.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 16 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

Artículo 5º.- Composición y equipamiento comunal privado de los proyectos de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios. Para el licenciamiento de proyectos de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios, estos se deben componer de mínimo cinco (5) unidades residenciales, y deberán prever, con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas y/o adicionales exigidas en la proporción y con la destinación que se señala en el presente decreto.

Serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las siguientes:

- 5.1. Las zonas verdes descubiertas, terrazas, plazoletas internas, huertas y áreas de acondicionamiento físico al aire libre.
- 5.2. Los servicios ubicados en áreas construidas cubiertas tales como: salones comunales, áreas de estar, juego y acondicionamiento físico, piscinas, saunas y spa, salas de coworking, auditorios, teatrinos, oratorios, comedores, zonas de lavandería, cocinas y baños, entre otros.

Parágrafo 1. Todos los espacios que se contabilicen como equipamiento comunal privado deberán tener acceso directo desde las áreas de uso común.

Parágrafo 2. No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación de vehículos, personas o equipos especiales, los cuartos de bombas o de mantenimiento, las subestaciones, los cuartos de almacenamiento de residuos domiciliarios, ni los corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a las unidades de vivienda.

Parágrafo 3. La destinación del equipamiento comunal privado debe ser coherente con los espacios que no se han desarrollado al interior de la unidad residencial y que son necesarios para su disfrute.

Artículo 6. - Exigencia mínima del equipamiento comunal privado para la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios. Para determinar la exigencia mínima de equipamiento

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 17 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

comunal privado en los proyectos de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios, cuya área construida en el uso sea entre 18 m² y menor a 36 m², se deberá aplicar la siguiente fórmula:

$$EC_p = n*(162/A_u)$$

Donde:

EC_p: Obligación de equipamiento comunal privado.

n: Número total de unidades residenciales en el proyecto. A_u: Área habitable de la unidad residencial.

Para las soluciones habitacionales con servicios cuya área construida en el uso sea mayor o igual a 36m², se exigirán 10 m² de equipamiento comunal privado por cada 80 m² de área construida en el uso.

Si en un proyecto de soluciones habitacionales con servicios, se proponen unidades habitacionales de diferentes tamaños (mayores y menores a 36 m² construidos en el uso), el cálculo del equipamiento comunal privado será el resultado de la suma de las siguientes dos operaciones:

- 6.1. Para las unidades residenciales con tamaño entre 18 m² y menos de 36 m² de área construida en el uso, el cálculo se hará a través de la siguiente fórmula: $EC_p = n*(162/A_u)$.
- 6.2. Para las unidades residenciales con tamaño igual o mayor a 36 m² de área construida en el uso, el cálculo se hará a través de la relación de 10 m² de equipamiento comunal privado por cada 80 m² de área construida.

Parágrafo 1. Cuando se planteen diferentes usos y/o diferentes tipos de vivienda en un mismo proyecto a licenciar, el cálculo del equipamiento comunal privado se deberá realizar de manera diferenciada para cada uso y para cada tipo de vivienda, según las disposiciones indicadas en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto Distrital 555 de 2021.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 18 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

Parágrafo 2. Para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad se deben aplicar las disposiciones contenidas en el artículo 266. “*Definiciones para determinación de las obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad*” del Decreto Distrital 555 de 2021.

Artículo 7. Exigencia adicional de equipamiento comunal privado para soluciones habitacionales con servicios. Para el licenciamiento de proyectos de soluciones habitacionales con servicios, se deberá destinar un área de equipamiento comunal privado adicional para albergar los espacios destinados a la prestación específica de servicios de salud o educación, sin perjuicio del cumplimiento de la exigencia mínima de equipamiento comunal privado establecido en el artículo anterior. Este equipamiento comunal privado adicional, deberá ser el equivalente al 15% del área total construida en el uso, no pudiendo ser menor a 30 m², y deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- 7.1. Para soluciones habitacionales con servicios para adulto mayor o medicalizadas que desarrollen espacios asociados a la prestación de servicios de salud de cualquier tipo, la destinación del equipamiento comunal privado adicional incluirá aquellos espacios necesarios para la administración y operación tales como oficinas, salas de juntas, salones múltiples, cocinas profesionales, espacios de almacenamiento, abarrotes, cuartos fríos, dispensarios de medicamentos, manejo, separación y almacenamiento de residuos peligrosos, comedores especializados, salas de estar, vestieres, consultorios, áreas de terapia y baños destinados al uso del operador del servicio y de su personal. También, aquellos espacios requeridos para el almacenamiento de equipos médicos, grúas, camillas y demás dotación especializada asociada a la prestación del servicio de salud, entre otros.

Cuando se desarrollen proyectos de soluciones habitacionales con servicios destinados al adulto mayor y que además sean medicalizadas, contarán con ambientes de descanso y recreación, ambiente de lúdicas y ocio, comedor, oficina administrativa, cuarto de aseo, lavandería, entre otros.

Así mismo, el área de equipamiento comunal privado adicional destinado a la prestación de

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 19 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

servicios de salud, deberá cumplir con los estándares y criterios definidos en el anexo técnico “Manual de Inscripción de Prestadores y Habilitación de Servicios de Salud” de la Resolución 3100 de 2019 expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social o la norma que la modifique o sustituya, para la habilitación de los servicios de salud contemplados en el proyecto. En especial, deberá cumplir con los denominados estándares y criterios de habilitación de infraestructura establecidos en la sección “estándares y criterios aplicables a todos los servicios”, concretamente, con los estándares de infraestructura para “edificaciones de uso mixto” y los de “edificaciones de uso exclusivo en salud y edificaciones de uso mixto” de dicha sección o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan que resulten aplicables a la tipología de vivienda de soluciones habitacionales con servicios.

Lo anterior será aplicable, salvo que el Ministerio de Salud y Protección Social y/o la entidad Distrital competente determine una reglamentación específica de estándares y criterios para las soluciones habitacionales con servicios para adulto mayor y/o medicalizadas, caso en el cual se deberá aplicar esta última.

Adicionalmente, se deberá cumplir con la Resolución 04445 de 1996 expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social, y las demás normas técnicas y sectoriales establecidas por dicho Ministerio y/o la Secretaría Distrital de Salud, aplicables al tipo de servicio a prestar y espacio a construir, destinado a la prestación del servicio de salud en las soluciones habitacionales con servicios medicalizadas y/o para adulto mayor.

- 7.2. Para soluciones habitacionales con servicios que desarrollen espacios asociados al servicio de educación (estudiantes), la destinación del equipamiento comunal privado adicional incluirá aquellos espacios necesarios para la administración y operación, tales como salones múltiples y para estudio, espacios de almacenamiento, comedores, salas de estar, ambientes de aprendizaje, ambientes de bienestar, aulas si fueren necesarias, ambientes pedagógicos, áreas de juegos, baños destinados al operador del servicio y de su personal, entre otros. También aquellos espacios requeridos para el almacenamiento de equipos tecnológicos, servidores y demás asociados a las TIC o dotación especializada a la prestación del servicio de educación, entre otros.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 20 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

Parágrafo 1. Siempre que se trate de soluciones habitacionales con servicios, tanto en los planos del proyecto como en la edificación construida deberán ser identificados y diferenciados los espacios privados destinados a la vivienda y habitación de los residentes; de aquellos destinados al uso colectivo que corresponden al Equipamiento comunal privado; así como también de aquellos destinados a la prestación específica de los servicios y al uso por parte del operador y de su personal correspondiente al Equipamiento comunal privado adicional.

Los espacios destinados a la vivienda y habitación de los residentes, el Equipamiento comunal privado y el equipamiento comunal privado adicional, deberán ser independientes entre sí.

Parágrafo 2. Se deberá cumplir con la normatividad aplicable en materia de accesibilidad universal de conformidad con lo establecido por los artículos 47 y 48 de la Resolución 14861 de 1985 del Ministerio de Salud, la Ley 361 de 1997 y la Ley 1618 de 2013, así como con las normas técnicas de accesibilidad universal establecidas en los artículos 2.2.3.4.2.2, 2.2.3.4.3.1 y 2.2.3.4.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 8. Requisitos urbanísticos para el uso de Soluciones Habitacionales con Servicios medicalizadas y para el adulto mayor. Serán requisitos urbanísticos para la habilitación del uso de soluciones habitacionales con servicios medicalizada y de las de adulto mayor:

- 8.1. Autodeclaración donde conste la identificación, servicio a prestar y proyecto constructivo donde prestará el servicio.
- 8.2. Cuando aplique, inscripción en el registro para la prestación de servicios al adulto mayor de que trata el artículo 4 del Acuerdo Distrital 312 de 2008 e inscripción en el Registro Especial de Prestadores de Salud – REPS, respectivamente.

Parágrafo 1. La Secretaría Distrital de Planeación mediante acto administrativo establecerá el formato para la Autodeclaración de que trata el numeral 1 del presente artículo.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 21 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

Parágrafo 2. Previo al licenciamiento, la autodeclaración de que trata el numeral 8.1 del presente artículo deberá ser presentada ante la Secretaría Distrital de Salud o la Secretaría Distrital de Integración Social, según el servicio a prestar en la solución habitacional.

Artículo 9. Exención de compra de derechos de construcción y desarrollo para la gestión de proyectos de soluciones habitacionales con servicios en Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos. De conformidad con la condición 2 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, se podrá prescindir de la compra de derechos de construcción y desarrollo exigida para el licenciamiento de proyectos de soluciones habitacionales con servicios del uso residencial en Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, cuando se encuentren vinculados a equipamientos del Sistema Distrital del Cuidado que ocupen, como mínimo, el área resultante de aplicar un índice de construcción efectivo de 0.8 al área del predio objeto de licenciamiento.

Parágrafo. Sin perjuicio de las condiciones aplicables para usos residenciales en Área de Grandes Servicios Metropolitanos, el uso dotacional existente podrá desarrollar otros servicios del cuidado o servicios sociales en el área construida del equipamiento preexistente, o se podrá sustituir por otro equipamiento en el que se garantice, como mínimo, que el área total construida sea igual a la del equipamiento preexistente.

Artículo 10. Estacionamientos para vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios. La provisión de estacionamientos para el área construida destinada al uso residencial en las tipologías de Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios, se regula de conformidad con lo previsto en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021 para el uso residencial multifamiliar, de acuerdo con el área de actividad donde se localice el proyecto.

De manera específica, para las tipologías del uso residencial de las que trata el presente decreto se deben cumplir las siguientes condiciones especiales:

10.1. El área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos del uso residencial equivale al 50% de la suma de la superficie de todas las áreas cubiertas con exclusión de:

10.1.1. Las áreas cubiertas para la provisión de estacionamientos asociados a los usos urbanos;

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 22 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

10.1.2. Las áreas construidas de sótanos y semisótanos;

10.1.3. Las áreas destinadas al uso de servicios de parqueadero;

10.1.4. El área adicional exigible para equipamiento comunal privado definida en el presente decreto para las soluciones habitacionales con servicios.

10.2. Para el área construida que corresponda a la exigencia de equipamiento comunal privado adicional para soluciones habitacionales con servicios, aplica las normas de estacionamiento para el uso dotacional y de comercio y servicios, de acuerdo con la localización del proyecto.

10.3. Cuando en la tipología de soluciones habitacionales con servicios, el servicio principal sea de Salud con enfoque social y resolutivo o asistenciales y/o del cuidado, siempre se deberán prever espacios de acceso y estacionamiento para mínimo una ambulancia y espacio para descargue de alimentos e insumos. Además, en los casos en que se generen áreas de estacionamientos para vehículos motorizados particulares, mínimo el 50% de los cupos resultantes deberán cumplir con las dimensiones y configuración específica para cupos accesibles para personas con discapacidad.

Parágrafo. Cuando se planteen diferentes usos y/o diferentes tipos de vivienda en un mismo proyecto a licenciar, el cálculo de cupos de estacionamientos se deberá realizar de manera diferenciada para cada uso y para cada tipología residencial, según las disposiciones indicadas en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto Distrital 555 de 2021 y teniendo en cuenta las disposiciones del presente artículo.

Artículo 11. Control de las soluciones habitacionales con servicios. El control sobre la destinación del uso y el funcionamiento de los servicios ofrecidos en proyectos de soluciones habitacionales con servicios se desarrollará de la siguiente manera:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 23 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

- 11.1. Las autoridades encargadas de ejercer el control urbano, en los términos del artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, verificarán en todos los casos, que las edificaciones que se construyan destinadas al funcionamiento de soluciones habitacionales con servicios cumplan con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística y con el uso autorizado en la misma.
- 11.2. Las Secretarías Distrital de Salud e Integración Social ejercerán el respectivo control y vigilancia sobre la prestación de los servicios de salud y cuidado asociados a las Soluciones Habitacionales con Servicios, relacionadas al adulto mayor y medicalizadas, de acuerdo con la normatividad establecida para el efecto.

En este sentido, en el ejercicio de sus competencias, la Secretaría Distrital de Salud vigilará el cumplimiento de la normatividad técnica aplicable para la prestación del servicio de salud que se lleva a cabo en las soluciones habitacionales con servicios para adulto mayor y medicalizadas. Para el efecto, deberá verificar que el operador o prestador de estas soluciones habitacionales con servicios, cumpla con la normativa vigente y aplicable a la prestación y operación del servicio de salud, en particular las Resoluciones 04445 de 1996 y 3100 de 2019, o aquellas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, o aquellas que sean expedidas específicamente para las Soluciones habitacionales con Servicios Medicalizadas y para adulto mayor.

- 11.3. Para el caso de las soluciones habitacionales con servicios para adulto mayor y medicalizadas, la entrada en funcionamiento del uso solo será posible si el proyecto cumple con las siguientes condiciones:
 - 11.3.1. Que el prestador de servicios de salud cumpla, según aplique, tanto con las condiciones y requisitos establecidos para el efecto en las Resoluciones 3100 de 2019 como con la autoevaluación a la que se refiere esta norma, así como también con lo dispuesto en la 04445 de 1996 expedidas por el Ministerio de Salud y Protección Social, o aquellas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, así como también con las demás normas aplicables.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 24 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

- 11.3.2. Cuando aplique, que el proyecto sea operado por un prestador de servicios debidamente registrado y habilitado en el registro especial de prestadores de salud –REPS y que dicho registro y habilitación estén vigentes.
- 11.4. La Secretaría Distrital de Planeación informará a la Secretaría Distrital de Salud y/o la Secretaría Distrital de Integración social según corresponda, así como a la Secretaría de Gobierno, de la ejecutoria del licenciamiento de proyectos de soluciones habitacionales con servicios en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles después del reporte del licenciamiento por parte de la Curaduría Urbana respectiva.
- 11.5. Cuando se transfieran a terceros las unidades habitacionales de los proyectos de vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, el enajenador deberá estar inscrito en el registro de actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda que administra la Secretaría de Hábitat de conformidad con la normativa aplicable.

Parágrafo. La Secretaría Distrital de Gobierno en el marco de las competencias atribuidas en el Decreto Distrital 411 de 2016 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione, adelantará, mediante los inspectores de policía, las actividades de inspección, vigilancia y control de que trata el numeral 11.1. del presente artículo, sobre todos los proyectos licenciados con destino al desarrollo de soluciones habitacionales con servicios para verificar el cumplimiento de lo aprobado en la respectiva licencia urbanística y el uso autorizado en la misma.

TÍTULO II OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 12. Remisión a otras normas. En los aspectos y elementos no reglamentados en el presente decreto se aplicará lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021 y las normas que lo desarrollen y complementen, en especial aquellas relacionadas con el tratamiento urbanístico y el área de actividad de la zona o área donde se localice el predio en el que se desarrollará el proyecto de Vivienda Colectiva y/o Soluciones Habitacionales con Servicios.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 122 DE 30 MAR 2023 Pág. 25 de 25

“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones.”

Artículo 13. Vigencia. El presente decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Registro Distrital. Así mismo, deberá publicarse en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra en los términos del artículo 575 del Decreto distrital 555 de 2021.

30 MAR 2023

PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE.

CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ
Alcaldesa Mayor

MARÍA MERCEDES JARAMILLO GARCÉS
Secretaria Distrital de Planeación

Proyectó: Giovanni Perdomo
Hernán Darío Enríquez

Abogado Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial SDP
Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial SDP

Revisó: Lizette Medina Villalba
Lorena Pardo Peña
Édgar Andrés Figueroa Victoria
Javier Felipe Cabrera

Directora de Estructuras y Sistemas Territoriales SDP
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos SDP
Subdirector de Planes Maestros SDP
Abogado Contratista Dirección Análisis y Conceptos Jurídicos SDP

Aprobó: Diana Helen Navarro Bonett
Margarita Rosa Caicedo Velásquez

Subsecretaria Jurídica SDP
Subsecretaria de Planeación Territorial SDP

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

