

CIRCULAR 007 de 25 FEB 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"*

**PARA:** Secretarios y Subsecretarios de Despacho, Directores, Curadores Urbanos, Órganos de Control y ciudadanía en general

**DE:** **María Mercedes Jaramillo Garcés**  
Secretaria Distrital de Planeación

**ASUNTO:** Interpretación de normas urbanísticas *"área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de vivienda nueva"* para las viviendas colectivas y con servicios

## 1. OBJETIVO

El objetivo de la presente circular es aclarar la aplicación e interpretación de las normas sobre área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de unidades de vivienda nueva de las tipologías colectiva y con servicios, en el marco de lo previsto en el Decreto Distrital 555 de 2021.

## 2. COMPETENCIA

Con la expedición del Decreto Distrital 555 de 2021, se reglamentaron, entre otros aspectos, el área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de vivienda nueva para las tipologías de vivienda VIP y VIS, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar NO VIS-VIP. Sin embargo, el POT no reguló expresamente el área mínima de la vivienda colectiva y de las soluciones habitacionales con servicios, como fue puesto de presente en la solicitud de concepto que, sobre el particular, radicó la Curadora Urbana 3 de Bogotá mediante radicado 1-2022-09884.

Por lo expuesto, y con el objetivo de asegurar la construcción de viviendas con calidad arquitectónica y espacial que cumplan con los criterios de habitabilidad previstos por el marco normativo vigente, es necesario aclarar la interpretación y aplicación de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial sobre área mínima habitable y estándar de metros cuadrados por habitación para los proyectos de vivienda colectiva y de soluciones habitacionales con servicios.

En este orden de ideas, se procede a emitir circular de conformidad con los artículos 102 de la Ley 388 de 1997 y 2.2.6.6.1.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, según los cuales la competencia exclusiva para interpretar normas urbanísticas en los casos de ausencia de normas aplicables a una situación, o de contradicción en las mismas, pertenece a la autoridad de planeación

Página 1

del Municipio o Distrito. En estos eventos, la autoridad de planeación emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

### 3. INTERPRETACIÓN Y ALCANCE

#### 3.1. Incorporación de nuevas tipologías de vivienda en el ordenamiento bogotano

El Decreto Distrital 555 de 2021 reconoce, dentro de los usos residenciales, la existencia de distintas clases de viviendas, es decir inmuebles destinados a la habitación permanente. En efecto, el artículo 233 hace mención de las tipologías de vivienda clásicas -unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar-, e introduce, conforme a las tendencias de evolución demográfica de la sociedad bogotana y de la oferta inmobiliaria, dos nuevas tipologías de vivienda: la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas, como se extrae a continuación:

*“Artículo 233. Usos permitidos en Bogotá. Los usos que se mencionan a continuación se permiten en el suelo urbano y de expansión urbana del Distrito Capital:*

*1. Usos residenciales. Es la destinación asignada al suelo para la actividad propia de la vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente en el territorio. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o colectivos. Incluye las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas. (...)”* (Subrayado fuera del texto original).

#### 3.2. Exigencia de un área mínima habitable para las tipologías clásicas de vivienda – unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar-

Para las tipologías clásicas de vivienda –unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar- que incluyen las categorías VIS y VIP, el Plan de Ordenamiento Territorial establece un estándar de metros cuadrados por habitación (18M2), una configuración y espacios mínimos y un área mínima habitable, que corresponde a la requerida para dos cuartos de habitación, así:

*“Artículo. 384 Área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de vivienda nueva. Para garantizar la generación de viviendas con calidad arquitectónica y espacial para el cuidado de sus habitantes, el área mínima habitable será la siguiente:*

Tipo de vivienda	Área mínima habitable	Configuración y espacios mínimos	Estándar de metros cuadrados por habitación
Vivienda VIP y VIS. Unifamiliar, Bifamiliar y	36 metros cuadrados (m2)	Cocina, baño, dos cuartos de habitación, zona multifuncional para la reunión social, el trabajo	18 m2

Tipo de vivienda	Área mínima habitable	Configuración y espacios mínimos	Estándar de metros cuadrados por habitación
Multifamiliar NO VIS - VIP		y la actividad física	

**Parágrafo 1.** En todos los tratamientos urbanísticos, para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social y Prioritario a que se refiere este Plan, el área mínima habitable de dichas unidades será de 42 metros cuadrados (m2).

**Parágrafo 2.** En el tratamiento de desarrollo para acceder al incentivo de descuento de cargas urbanísticas y mayor edificabilidad se deberá acreditar que el área mínima habitable de las unidades de Vivienda de Interés Social y Prioritario será de 42 metros cuadrados (m2).

**Parágrafo 3.** Cuando se generen unidades de vivienda que desarrollen un número distinto de cuartos de habitación a los definidos en este artículo, el área de la vivienda deberá ser la resultante de multiplicar el número de cuartos por el estándar de metros cuadrados de habitación definidos en cuadro anterior, sin que ésta sea menor al área mínima habitable por tipo de vivienda.

**Parágrafo 4.** Las disposiciones establecidas en este artículo no son aplicables para el reconocimiento de edificaciones existentes de viviendas de interés social en áreas objeto de legalización urbanística y viviendas en bienes de interés cultural."

Del artículo transcrito, se concluye lo siguiente:

- i. El área mínima según el tipo de vivienda es la siguiente:

Tipo de vivienda	Área mínima habitable
Vivienda VIP y VIS - Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar NO VIS - VIP	36 metros cuadrados (m2)
Vivienda VIP y VIS resultado de la obligación urbanística en todos los tratamientos urbanísticos.	42 metros cuadrados (m2)
Vivienda VIP y VIS para acceder al incentivo de descuento de cargas urbanísticas y mayor edificabilidad en el tratamiento de desarrollo.	42 metros cuadrados (m2)

- ii. Para la VIP y VIS, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar NO VIS-VIP, el área mínima habitable se obtiene a partir de la aplicación del estándar de metros cuadrados por habitación al número de cuartos de habitación, sin que pueda ser menor al área mínima habitable por tipo de vivienda, que correspondió a 36 metros cuadrados (m2).

- iii. En relación con la VIS y VIP que se construya en cumplimiento de la obligación urbanística que sobre el particular contempla el Plan de Ordenamiento Territorial y aquella que se construya en el tratamiento urbanístico de desarrollo, para acceder al incentivo de descuento de cargas urbanísticas y mayor edificabilidad, el área mínima habitable es de 42 m<sup>2</sup>.
- iv. De acuerdo con el parágrafo 3 del artículo 384, cuando se desarrolle un número de cuartos de habitación distinto al definido en la casilla de "Configuración y espacios mínimos", el área mínima de la vivienda debe ser la resultante de multiplicar el número de cuartos por el estándar de metros cuadrados por habitación, por lo cual debe inferirse que se permite plantear viviendas con un solo cuarto de habitación, siempre y cuando se respete el área mínima habitable por tipo de vivienda. En la siguiente tabla se ejemplifica la manera de determinar el área mínima habitable:

VIP y VIS, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar NO VIS-VIP	
Número de cuartos de habitación	Área mínima Habitable (m <sup>2</sup> )
1	36
2	36
3	54
4	72
VIS –VIP en cumplimiento de la obligación urbanística y para acceder al incentivo de descuento de cargas urbanísticas y mayor edificabilidad en tratamiento de desarrollo	
Número de cuartos de habitación	Área mínima Habitable (m <sup>2</sup> )
1	42
2	42
3	54
4	72

- v. Por último, es claro que el artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021 no menciona las tipologías de vivienda colectiva y con servicios por cuanto a dichas tipologías no les resulta aplicable la regulación de los espacios mínimos para la configuración arquitectónica que tal precepto describe, como se explica en detalle en el numeral 3.3 de esta circular.

### 3.3. Particularidades de las tipologías de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios

El artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021 determina que las tipologías de vivienda colectiva y habitacionales con servicios no están sujetas a los tipos por área construida contemplados en la

tabla de usos de suelo permitidos por área de actividad, como se extrae a continuación:

(...) **Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad.** Los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo permitidos están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes.

Los usos del suelo permitidos, y sus condiciones de localización e implantación por área de actividad, son los siguientes:

USO	ÁREA DE ACTIVIDAD			
	PROXIMIDAD	ESTRUCTURANTE	GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR - BIFAMILIAR*	P	C	R
		25	25	18, 23, 25
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*	MA1	MA1	MA1
		MA8	MA8	MA8
		P	C	R
		1, 25	1, 25	1, 2, 19, 23, 25
		MU2	MU2	MU2
		MU3	MU3	MU3
MA1	MA1	MA1		
MA8	MA8	MA8		

(...)

Convenciones:

P: Uso Principal.

C: Uso Complementario.

R: Uso Restringido.

1, 2, 3, 4...: Condiciones.

MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.

MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.

BIA: Bajo Impacto Ambiental.

AIA: Alto Impacto Ambiental.

\*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad (...). (Subrayado y negrilla fuera del texto original)

Es decir, las viviendas colectiva y habitacional con servicios son tipologías especiales, en las que la

WWW.SDP.GOV.CO

relación entre los espacios privados y de uso común presenta particularidades propias de las nuevas dinámicas habitacionales que, en razón a su especificidad, siguen una reglamentación particular que permite garantizar el derecho a la vivienda digna, en su componente de habitabilidad en la integralidad del espacio privado, haciendo énfasis en la importancia de la calidad y cantidad de espacios de disfrute común al interior de los proyectos inmobiliarios.

La excepción de las tipologías de vivienda colectiva y con servicios en la regulación del artículo 384 ibídem es consistente con lo previsto en el Decreto Distrital 555 de 2021 y su Documento Técnico de Soporte, en donde las viviendas colectivas y con servicios son reconocidas como tipologías diferenciadas y especiales.

En el caso de la vivienda colectiva, el Documento Técnico de Soporte hace énfasis en la relación que debe producirse entre las unidades habitacionales privadas y las áreas de disfrute común, con el propósito de producir espacios adecuados para proyectos con modelo residencial comunitario y/o con énfasis en áreas de disfrute común.

En lo que respecta a las soluciones habitacionales con servicios, el Documento Técnico de Soporte, en su 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”*.

Considerando estas particularidades, estas tipologías de vivienda se pueden desarrollar en cualquier área de actividad, siempre que se cumpla con las condiciones de localización e implantación establecidas en el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021.

### **3.4. Aplicabilidad del estándar de metros cuadrados por habitación para la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios**

Ahora bien, lo anterior no significa que la vivienda colectiva y con servicios quede exenta de requisitos mínimos de espacio pues, aunque no le sean expresamente aplicables los tipos de espacios requeridos para la configuración arquitectónica de las tipologías de vivienda VIP y VIS, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar NO VIS-VIP, **sí se encuentra sujeta al estándar de metros cuadrados por habitación** que, para una interpretación coherente y sistemática del Plan de Ordenamiento Territorial, resulta exigible en cualquier tipología de vivienda.

En efecto, el Plan de Ordenamiento Territorial establece dentro de los desafíos del ordenamiento territorial del Distrito Capital (art. 2):

- **El desafío del hábitat sostenible**, que implica la promoción de “*diferentes soluciones habitacionales de calidad, diversas y óptimas para responder a las necesidades habitacionales mediante una gestión integral del hábitat*”;
- **El desafío de la solidaridad**, que consiste en resolver los desequilibrios existentes en la ciudad para ofrecer, entre otras, viviendas dignas.

En concordancia con los desafíos identificados, el Plan de Ordenamiento Territorial prevé entre sus políticas (art. 3), **la Política de Hábitat y Vivienda, una de cuyas facetas es la definición de estándares de calidad para la vivienda.**

Adicionalmente, en las acciones que concretan el Modelo de Ocupación del Territorio – MOT (art. 14) se establece que los instrumentos de planificación, gestión y financiación deben articular decisiones de ordenamiento para ofrecer alternativas de **vivienda digna** para los hogares.

Así las cosas y entendiendo que el concepto de vivienda digna establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial es concordante con lo previsto en el artículo 51 de la Constitución Política y la jurisprudencia de la Corte Constitucional que lo ha desarrollado (ver sentencia C-936 de 2003 y siguientes) y que ha identificado dentro de las características que le son propias la de habitabilidad<sup>1</sup>, que implica requisitos mínimos de espacio, se concluye que a todas las tipologías de vivienda previstas en el POT les aplica el estándar de metros cuadrados por habitación (18 m<sup>2</sup>), que asegura la habitabilidad de las viviendas y, con ello, el cumplimiento de los parámetros de vivienda digna definidos por la jurisprudencia constitucional.

En consecuencia, al exceptuarse de la regla general las tipologías de vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, sin haber hecho explícita la regla específica que les corresponde, ha de aplicarse la regla mínima de estándar de metros cuadrados por habitación, que es un factor multiplicador común a todas las tipologías de vivienda y que corresponde a dieciocho (18) metros cuadrados (m<sup>2</sup>) por habitación, lo que es coherente con lo planteado en el Plan de Ordenamiento Territorial a lo largo de su articulado.

En conclusión, estas tipologías de vivienda (colectiva y con servicios) NO están sujetas a las

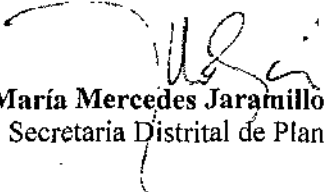
<sup>1</sup> Ver entre otras, sentencia T-409 de 2003: “*Teniendo en cuenta la anterior Observación General No. 4 del Comité DESC, esta Corporación en la sentencia T-585 de 2006, fijó los requisitos para que una vivienda sea considerada digna. En ella señaló:*




*“En primer lugar, debe presentar condiciones adecuadas, las cuales dependen de la satisfacción de los siguientes factores, entre otros: (i) Habitabilidad, es decir, que la vivienda cumpla con los requisitos mínimos de higiene, calidad y espacio necesarios para que una persona y su familia puedan ocuparla sin peligro para su integridad física y su salud.*

disposiciones de configuración y espacios mínimos a que se refiere el artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021 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.

La presente circular interpreta la aplicación del artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021 sobre área mínima para las tipologías de vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, que hacen parte de los usos residenciales que el POT reconoce.

En el marco de lo expuesto la atención a la presente circular, así como la ejecución de esta, se deben dar conforme a las reglas constitucionales, legales y reglamentarias vigentes.

  
**María Mercedes Jaramillo Garcés**  
Secretaria Distrital de Planeación

Elaboró: Israel Mauricio Llache Contratista SDP   
Revisó: Constanza Catalina Hernández Herrera - Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos   
Aprobó: Gloria Edith Martínez Sierra - Subsecretaria Jurídica   
Claudia Andrea Ramírez Montilla - Subsecretaria de Planeación Territorial 