



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 13
Anexos: No
No. Radicación: 2-2025-09346 No. Radicado Inicial: 1-2025-08528
No. Proceso: 2483770 Fecha: 2025-02-21 15:48
Tercero: CONCEJO DE BOGOTÁ- SECRETARIA GENERAL DE ORGANISMOS DE CONTROL
Dep. Radicadora: Despacho Secretaría
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

Bogotá, D. C., 21 de febrero de 2025

Doctora
LUZ ÁNGELA VIZCAÍNO LOZANO
Secretaria General
CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.
Calle 36 No. 28A 41
Tel: 6012088210
correo: secretariageneral@concejobogota.gov.co
Ciudad

CONCEJO DE BOGOTÁ 18-02-2025 10:37:51
2025ER4147 O 1 Fol:1 Anex:0
ORIGEN: PLANEACION DISTRITAL/URSULA ABLANQUE MEJIA
DESTINO: SECRETARIA GENERAL/VIZCAINO SOLANO LUZ ANGELICA
ASUNTO: RTA SEC PLANEACION PROPOSICION 156 DE 2025
OBS: ---

Radicado: SDP: 1-2025- 08528
CONCEJO: 2025EE1546
Asunto: Respuesta Proposición 156 de 2025

Reciba un cordial saludo:

La Secretaría Distrital de Planeación se permite atender la proposición 156 de 2025, presentada por el Honorable Concejal Julián David Rodríguez Sastoque citante y Julián Felipe Triana Vargas, vocero de la Bancada Partido Alianza Verde, cuyo tema es; *“Problemáticas, retos y oportunidades de la propiedad horizontal de uso residencial en Bogotá”* de conformidad con la información rendida por la Dirección de Desarrollo de Suelo, la Dirección de Formulación y Seguimiento de Políticas Públicas, y la Subsecretaría de Información de esta entidad.

Revisado el cuestionario de la proposición procedemos a responder las preguntas que corresponden a las competencias asignadas a esta Secretaría mediante el Decreto 432 de 2022 *“Por medio del cual se modifica la estructura organizacional de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones”*, en los siguientes términos:

1. Sírvasse informar de acuerdo con las competencias de cada entidad, cómo se está dando cumplimiento a las disposiciones de la Ley 675 del 2001 en materia de Propiedad Horizontal de uso residencial en la ciudad de Bogotá.

a. Describa sus competencias y acciones en materia de Propiedad Horizontal.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*



La Secretaría Distrital de Planeación en la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial previó reglamentar las normas aplicables a conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad que la Ley 675 de 2001 define, esto es, que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal. En ese orden de ideas, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular, están cobijados por las normas respecto de áreas de actividad, tratamientos, usos y demás normas urbanísticas dispuestas por el ordenamiento territorial para regular las edificaciones de la ciudad.

Adicionalmente, desde la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Formulación y Seguimiento de Políticas Públicas, se brinda el respaldo técnico y metodológico a las entidades distritales líderes en la formulación e implementación de políticas en esta materia.

Actualmente, la política distrital en materia de Propiedad Horizontal de uso residencial se encuentra en fase preparatoria y aún no ha sido formulada oficialmente. En este sentido, mediante el radicado No. 2-2025-02318, con fecha 20 de enero de 2025, se emitió un comunicado dirigido a las entidades distritales líderes en esta temática, con el fin de recopilar información sobre el estado de avance en la formulación de políticas públicas y las acciones implementadas en el Distrito.

A la fecha, se encuentra pendiente la respuesta formal por parte de la Secretaría Distrital de Gobierno, entidad encargada de liderar la formulación de esta política. La Dirección de Formulación y Seguimiento de Políticas Públicas permanece atenta para brindar asistencia técnica en el proceso de formulación de políticas públicas y en las gestiones que se requieran, en el marco de sus competencias.

3. sírvase informar sobre la formulación de la Política Pública de Propiedad Horizontal en Bogotá en los siguientes aspectos

c. Articulación interinstitucional y participación

¿Qué mecanismos se han dispuesto para involucrar activamente a la ciudadanía, administradores y copropietarios en la formulación de esta política pública?

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

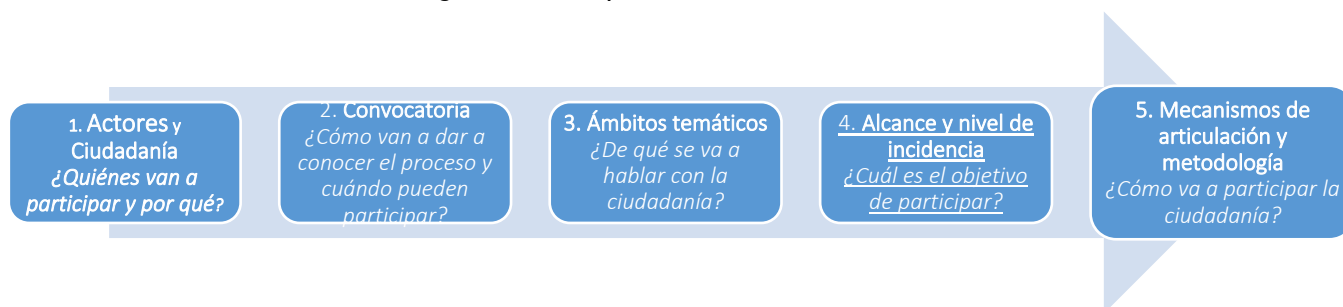
Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Se tiene una estrategia de participación que se desarrolla en la fase de Diagnóstico de la política pública. En el esquema se describe un análisis inicial de actores, grupos de interés, organizaciones y ciudadanía, indicando quiénes van a participar y por qué es relevante su participación.

Para la estrategia de participación es importante considerar el nivel de organización, el tipo de demandas de los actores, organizaciones y grupos de interés identificados. Al mismo tiempo, realizar el análisis de actores involucrados en el problema público implica considerar, desde las categorías definidas en los enfoques de derechos humanos, poblacional-diferencial, de género, territorial, ambiental y cultura ciudadana, la población relevante (beneficiada, afectada, interesada) para el desarrollo de las actividades de formulación e implementación de la política.

Elementos de la Estrategia de Participación Ciudadana



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, 2022

Teniendo en cuenta lo anterior, la Estrategia de Participación es la hoja de ruta para el desarrollo de ejercicios amplios de consulta, información y concertación, que implican espacios de colaboración abierta para identificar de manera inicial problemas, soluciones y prioridades de la ciudadanía en cuanto a la política pública. El desarrollo de la estrategia de participación se orienta a los siguientes objetivos:

- Lograr que en la fase de Diagnóstico se identifique de manera precisa la magnitud del problema y las intervenciones posibles, a partir de aplicación de metodologías y herramientas que permitan sistematizar los resultados de la estrategia.
- Comprender, de manera general y amplia, qué quisiera ver la ciudadanía reflejado en la política pública.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

- Capturar el conocimiento de los actores sobre posibles acciones e intervenciones de política pública a problemas y temas prioritarios a abordar. En este aspecto es necesario pensar en los canales de difusión y en los tipos de información a utilizar.

Para la definición de los *ámbitos temáticos* de la estrategia de participación, es necesario plantear temas de referencia o arranque de las discusiones, presentando cuál es la visión problema público que busca abordar la política. Esta caracterización del problema se realiza de manera preliminar, de forma que permita definir cuáles son las demandas de la ciudadanía asociadas al diagnóstico de la situación a intervenir, y cuál ha sido el rol de las instituciones distritales involucradas.

Para el diseño de la estrategia de participación se debe trabajar articuladamente con la Dirección de Dialogo de Ciudad de la Secretaría Distrital de Planeación, así como con el Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal, del sector Gobierno. El marco metodológico de la participación en la fase de formulación puede observarse en la Caja de Herramientas de la Guía para la Formulación de Políticas Públicas Distritales.

h. Impacto y evaluación

¿Cómo se planea evaluar el éxito y la efectividad de esta política pública una vez implementada?

La evaluación de intervenciones públicas, entendidas como Políticas, Programas o Proyectos, genera evidencia que permite a la Administración Distrital mejorar la toma de decisiones. En razón a que la evaluación se puede llevar a cabo en todos los momentos del ciclo de las políticas públicas, existen diferentes tipos de evaluación de acuerdo con el momento del ciclo en el que se encuentra la intervención, con el alcance y con el actor que las realiza, como se señala a continuación:

Tipos de evaluación de acuerdo con el momento del tiempo:

1. Ex-ante: Proporciona información y establece criterios para decidir sobre la conveniencia técnica de la implementación de un proyecto. Esto es, determinar su viabilidad técnica, priorizar proyectos y determinar potenciales efectos e impactos.
2. Intermedia: Se realiza durante el periodo de ejecución y permite revisar la implementación o el desarrollo de una determinada intervención pública, con el propósito de analizar su eficiencia operacional de tal modo que se puedan realizar ajustes de acuerdo con los resultados de corto y mediano plazo que puedan determinarse.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.



3. Ex-post: Busca establecer el logro de los objetivos que planteó la intervención en su formulación original una vez finalizada la ejecución de esta.

Las evaluaciones pueden realizarse de manera externa - a través de la contratación de una firma consultora especializada, o de manera interna - con el talento humano ya vinculado a la entidad. En el primer caso, se realizan procesos de selección por la modalidad de "Concurso de Méritos", mediante el sistema de concurso abierto, según lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, en el numeral 3 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 219 del Decreto 019 de 2012 y en los artículos 2.2.1.2.1.3.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015. A este proceso se presentan diferentes firmas consultoras con sus propuestas y con la seleccionada se establece un contrato de consultoría bajo el cual se ejecuta la evaluación.

En el segundo caso (evaluación interna), es realizada ya sea por la misma entidad que diseñó, implementó y gestionó la política pública o por un equipo interdisciplinario de la Secretaría Distrital de Planeación. No obstante, independiente de si la evaluación se realiza de manera interna o externa, desde la Secretaría Distrital de Planeación, se reconocen 4 tipos de evaluación, los cuales se establecieron en la Guía para el seguimiento y evaluación de políticas públicas (2018):

- La evaluación de operaciones analiza mediante trabajo de campo si el programa lleva a cabo sus procesos operativos de manera eficaz y eficiente, y si contribuye al mejoramiento de la gestión.
- La evaluación institucional tiene por objeto revisar el funcionamiento de una intervención desde la perspectiva de cómo están funcionando las instituciones. Presenta un diagnóstico sobre la capacidad organizacional y de gestión de las instituciones involucradas, así como el grado de articulación en la intervención para alcanzar resultados esperados.
- La evaluación de resultados analiza si la entrega de los productos generados se desarrolló acorde a lo planeado y si se han generado cambios en los indicadores que miden en las condiciones de la población objetivo.
- La evaluación de impacto determina si la política pública que se diseñó tuvo el efecto esperado y si los resultados encontrados están asociados de forma directa o indirecta a la intervención. Se establece si hubo cambios en el bienestar de la población atendida o beneficiaria de la intervención.

Finalmente, es importante mencionar que en el proceso de formulación de la política, como se consigna en el capítulo de "Seguimiento y evaluación" del documento plantilla para la elaboración del documento CONPES D.C., los líderes de la implementación de las políticas

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.



públicas son los llamados a establecer en este documento la intensidad o necesidad de evaluar la política pública, la definición del tipo de evaluación o evaluaciones a realizar y los periodos previstos para realizarlas teniendo en cuenta el horizonte de ejecución de la misma.

CUESTIONARIO PARA LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

35. *Sírvase informar en detalle cuál es el proceso administrativo de licenciamiento para proyectos de construcción de propiedad horizontal.*

De acuerdo con el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.1.1 “*Solicitud de la licencia y sus modificaciones*” del Decreto 1077 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”, la expedición de la licencia conlleva, por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al predio o predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación al proyecto urbanístico general y a los planos requeridos para acogerse al régimen de propiedad horizontal, la revisión del diseño estructural y la certificación del cumplimiento de las normas con base en las cuáles fue expedida.

Por otra parte, el numeral 5 del artículo 2.2.6.1.3.1. ibidem, define la aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal como “*(...) la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alindamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuáles deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.*”

Adicionalmente, el parágrafo del artículo 2.2.6.3.7 del Decreto 1077 de 2015 indica que cuando se trate de la solicitud de licencias de construcción para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en este artículo, copia del acta de la asamblea general de copropietarios, donde conste la autorización para ejecutar las obras solicitadas, expedida conforme a la ley y reglamento de propiedad horizontal.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

36. Sírvasse informar en detalle el número de licencias de construcción para propiedad horizontal que se han expedido en la ciudad desde el año 2016 hasta la fecha de respuesta de la proposición. Favor desagregar la información por:

En este punto, resulta importante precisar que la estructura de la información de licenciamiento urbanístico que es reportada por los curadores urbanos de la ciudad, no cuenta con una variable en la que se marque específicamente si el proyecto a construir, será sometido al régimen de propiedad horizontal; Sin embargo, en la base de datos se reporta un trámite que se realiza ante las curadurías, llamado “Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal”, que consiste en la aprobación a los planos de alindamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001.

En algunas licencias de construcción y actos de reconocimiento de edificaciones, se tramita simultáneamente la aprobación de los planos de propiedad horizontal, registrándose como una modalidad de la licencia que se está solicitando. También es posible, que el interesado tramite únicamente la aprobación de planos de propiedad horizontal como una gestión independiente; es decir, sin que esté asociado a la solicitud de licencia del proyecto, la cual pudo haberse en otro momento.

Considerando lo explicado previamente, para responder a su consulta se tienen en cuenta tanto las licencias y actos de reconocimiento que registran como modalidad la categoría “Propiedad horizontal” como aquellos trámites que son únicamente para la aprobación de planos de propiedad horizontal asociados a construcciones que probablemente fueron licenciadas en un momento diferente.

En el archivo de Excel “Licencias PH.xlsx”, se envía la información solicitada así:

- En la pestaña “A y B” el cuadro resumen con la información del número de licencias, actos de reconocimiento o trámites de aprobación de planos de propiedad horizontal desagregada por localidad, UPZ. y año.
- En la pestaña “C” el cuadro resumen con la información del número de licencias, actos de reconocimiento o trámites de aprobación de planos de propiedad horizontal desagregada por la variable “BARRIO_URBANIZACION”.
- En la pestaña “F” la información del número de licencias, actos de reconocimiento o trámites de aprobación de planos de propiedad horizontal desagregada para usos residenciales y no residenciales y a su vez, el uso residencial desagregado por Segmento VIS o No VIS. En este punto se aclara que la clasificación como VIS o No

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

VIS se realiza a partir de una variable que informa si la licencia expedida es para Vivienda de Interés Social (VIS) o no, pero debido al diseño de la estructura de reporte, la variable no es adecuada para contabilizar de forma precisa, licencias o unidades en cada segmento, siendo solo una estimación aproximada. Es así que, para el caso de proyectos mixtos (VIS y No VIS), la marcación se hace de acuerdo con el mayor número de unidades VIS o No VIS que tenga; pero, si el número de unidades de cada uno es similar o igual, puede no haberse registrado la marcación respectiva, quedando como "ND" (No disponible).

Ahora, si la desagregación por tipo de vivienda solicitada en el literal f. de esta pregunta, se refiere a si son casas o apartamentos, informamos que esa clasificación no está disponible en la base de datos de licencias urbanísticas reportada por los curadores urbanos.

- La desagregación por georreferenciación puede ser consultada en la hoja "Datos" del archivo de Excel, debido a que el número de coordenadas o códigos de lote posibles, es muy grande para ser presentada en un cuadro resumen.
- En cuanto al estado del proyecto, es importante mencionar que la secretaría Distrital de Planeación dentro de sus competencias recopila la información de licenciamiento urbanístico que es generada y reportada por los curadores urbanos en cumplimiento del Acuerdo 390 de 2009; sin embargo, no cuenta con información que permita hacer seguimiento a la ejecución de obras de las licencias expedidas.

37. Sírvese informar en detalle el número de licencias de construcción de proyectos de propiedad horizontal que se encuentran en trámite en la actualidad. Favor especificar:

a. Fecha de presentación de la solicitud.

b. Estado del trámite.

c. Demás aspectos relevantes.

No es competencia de la Secretaría Distrital de Planeación conocer acerca de las licencias que se encuentran en trámite, ya que esta entidad no se pronuncia frente a actos administrativos de carácter particular y concreto, como son las licencias urbanísticas; especialmente, si están en trámite, debido a que la entidad ejerce como segunda instancia ante cualquier recurso interpuesto. Adicionalmente, el Curador Urbano es autónomo en la toma de decisiones frente a las licencias que decida expedir.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Está en la competencia del curador solicitar el cumplimiento de todas las obligaciones y requerimientos que establezca la norma, según lo establecido por el artículo 2.2.6.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en cuanto, a que la competencia para el “(...) estudio, trámite y expedición de licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo anterior corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura (...)”, y cabe anotar, que los curadores urbanos tienen autonomía y responsabilidad sobre las normas, funciones y decisiones emitidas, y deberán definir conforme al trámite respectivo de licencia de construcción la normativa aplicable:

“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 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.”

38. Sírvasse informar en detalle el estado de reglamentación de los requisitos para la construcción de proyectos de propiedad horizontal en la ciudad en cumplimiento del Decreto 555 del 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto Distrital 555 de 2021, en su artículo 311. “Normas aplicables a conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad”. Se deben tener en cuenta los siguientes lineamientos:

En conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad, aplican las siguientes condiciones:

1. Deberán cumplir con las normas urbanísticas establecidas en el presente Plan y en el “Manual de Normas Comunes a los tratamientos urbanísticos”.
2. Con excepción de las áreas señaladas en el artículo de “Normas para el reforzamiento estructural y la accesibilidad al medio físico en el tratamiento urbanístico de consolidación”, y de los elementos que se identifican en el siguiente numeral, no se permiten construcciones en terrazas, cubiertas, patios, balcones o cualquier área libre de uso privado de construcciones existentes.
3. Se permite ampliar el área construida de las zonas comunes tales como cuarto de basuras, equipamiento comunal, bicicletteros, cuarto de operadores para telecomunicaciones, porterías, siempre que no superen el doble del área construida aprobada en la licencia urbanística.
4. Se podrán desarrollar edificaciones con la finalidad de generar fachadas activas, cumpliendo con la altura permitida en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – “Edificabilidad” y las siguientes condiciones de ocupación:

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

a. En urbanizaciones con área útil menor a 1 Ha, hasta el 10% adicional de ocupación del área útil de la urbanización.

b. En urbanizaciones con área útil mayor a 1 Ha, hasta el 5% adicional de ocupación del área útil de la urbanización.

Parágrafo 1. El área construida a la que se refieren los numerales 3 y 4, no se contabilizará dentro del índice de construcción efectivo para el cálculo de cargas urbanísticas.

Parágrafo 2. La Secretaría Distrital de Planeación reglamentará dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan las condiciones normativas para el desarrollo de edificaciones en reemplazo de cerramientos a los que se refiere este artículo.

39. Sírvase informar sobre las nuevas modalidades de Propiedad Horizontal que se están construyendo en Bogotá, tales como el coliving u otros.

Respecto de las categorías de uso residencial correspondientes a vivienda colectiva y a soluciones habitacionales con servicios, previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial, y en el entendido que la inquietud está relacionada con la aplicación de las normas contenidas en el Decreto Distrital 122 de 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”*

Por tal razón a continuación, se presenta un análisis de esta temática y elementos de interpretación de las disposiciones contenidas en el citado decreto, puesto que se deben tener en cuenta al momento de formular este tipo de proyectos en el marco del Decreto Distrital 555 de 2021.

De conformidad con el artículo 233 del Decreto Distrital 555 de 2021, el uso residencial se define como *“(…) 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 colectivas. Incluye las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas”*.

Es así que, mediante la Circular 007 de 05 de febrero de 2022, la Secretaría Distrital de Planeación estableció algunas aclaraciones respecto de la aplicación del estándar mínimo por habitación, para la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios. Por su parte, a través del Decreto Distrital 122 del 30 de marzo de 2023 se fijaron las definiciones de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios, y se establecieron las disposiciones relativas a las áreas mínimas, requisitos mínimos, equipamiento comunal privado y exigencia de estacionamientos, entre otros aspectos.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Sobre este punto, vale la pena citar las mencionadas definiciones de Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios previstas en los numerales 4 y 10 del artículo 12 del Decreto Distrital 561 de 2022 a las que remite el artículo 2° del Decreto Distrital 122 de 2023:

“4. Vivienda colectiva: Corresponde a 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”.

(...)

10. Soluciones habitacionales con servicios: Corresponde a un 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”.

Igualmente, el artículo 5 del citado Decreto Distrital 122 de 2023 definió la composición del equipamiento comunal privado para los proyectos de vivienda colectiva y de soluciones habitacionales con servicios de la siguiente manera:

“Para el licenciamiento de proyectos de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios, estos (sic) 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”.

Ahora bien, para la aplicación de las disposiciones previamente señaladas, se considera procedente realizar las siguientes aclaraciones:

En razón de las características propias de las viviendas colectivas y las soluciones habitacionales con servicios, el artículo 2 del Decreto Distrital 122 de 2023 indica que el equipamiento comunal privado definido para estas tipologías, se entiende como 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, lo cual es mencionado por el artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.



Así mismo, el equipamiento comunal privado adicional, es aquel destinado a los servicios del cuidado necesarios para el grupo social residente. Bajo el contexto normativo expuesto, se concluye lo siguiente:

- Los proyectos con vivienda colectiva son viables desde un mínimo de cinco (5) unidades residenciales de esta categoría.
- Los proyectos con soluciones habitacionales con servicios son viables desde un mínimo de cinco (5) unidades residenciales de esta categoría.
- El equipamiento comunal privado se exige en proyectos de cinco (5) o más unidades con uso residencial, en las categorías de vivienda colectiva y/o soluciones habitacionales con servicios.

De otra parte, el parágrafo 1 del artículo 6 del Decreto Distrital 122 de 2023 indica que: *“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”*.

De lo expuesto, se evidencia la posibilidad de proyectar mezclas de usos, incluyendo mezclas de tipos de uso residencial, en cuyos casos, el cálculo de equipamiento comunal privado se aplica según cada uso y/o cada tipo. En el caso de preverse mezclas que incluyan vivienda colectiva o soluciones habitacionales con servicios, se debe cumplir con el número mínimo de unidades de estas categorías, esto es, mínimo cinco (5) unidades de vivienda colectiva y mínimo cinco (5) unidades de soluciones habitacionales con servicios.

En relación con el cálculo del equipamiento comunal privado, previsto en el artículo 6 del Decreto Distrital 122 de 2023, es pertinente aclarar lo siguiente:

- La variable Au, definida como área habitable de la unidad residencial, corresponde al Área construida en el uso (ver Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos (Decreto Distrital 603 de 2022) Cap. 1, 1.1. Conceptos y definiciones).
- En el evento en que se proyecten unidades de vivienda con áreas construidas en el uso, cuyas dimensiones se encuentren entre 18 m² y menos de 36 m², el valor de Au para aplicar en la fórmula prevista en el artículo 6 del Decreto Distrital 122 de 2023, será el promedio de las áreas construidas en el uso proyectadas para las unidades de vivienda.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 13
Anexos: No
No. Radicación: 2-2025-09346 No. Radicado Inicial: 1-2025-08528
No. Proceso: 2483770 Fecha: 2025-02-21 15:48
Tercero: CONCEJO DE BOGOTÁ- SECRETARIA GENERAL DE ORGANISMOS DE CONTROL
Dep. Radicadora: Despacho Secretaría
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

En lo referente a la destinación de las áreas de equipamiento comunal privado, serán aplicables las previstas para cada uso o tipo de uso, según el proyecto.

Por otra parte, se considera que, de manera similar a las demás categorías del uso residencial previstas en el POT, tanto la vivienda colectiva como las soluciones habitacionales con servicios son susceptibles de ser sujetos al régimen de propiedad horizontal establecido y regulado en la Ley 675 de 2001 y normas concordantes.

Dejamos así respondida la proposición y quedamos atentos para cualquier información adicional que requieran.

Cordial saludo,

Ursula Ablanque.

Ursula Ablanque Mejia
Despacho Secretaría

Anexo: Archivo Excel "Licencias PH"

Aprobó: Natalia Silva Mora – Subsecretaria de Planeación Territorial
Carlos Alberto Castañeda - Subsecretario de Políticas Públicas y Planeación Social y Económica
Andrés Leonardo Acosta - Subsecretario de Información

Revisó: Lidis Ivonne Bohórquez – Directora de Desarrollo de Suelo (e)
Juan David Vinazco – Director de Información y Estadísticas
Viviana Rey Yamhure, Directora de Formulación y Seguimiento de Políticas Públicas
Concepción Castañeda Jiménez – Asesora de Despacho
Jennyfer Tafur – Abogada Subsecretaría de Planeación Territorial

Proyectó: Patricia Sarmiento Sánchez - Profesional Dirección de Formulación y Seguimiento de Políticas Públicas.
Iván Ortiz Forero – Profesional Especializado Dirección de Desarrollo de Suelo
Milton Suarez – Profesional Especializado Dirección de Información y Estadísticas

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*