

MEMORANDO

PARA:	DANIEL EDUARDO CONTRERAS CASTRO SUBSECRETARIA DE GESTION FINANCIERA
DE:	SUBSECRETARIA JURIDICA ALBA CRISTINA MELO GOMEZ
ASUNTO:	CONCEPTO REUSO

Respetado Subsecretario:

NOTA: Se remite la presente la presente comunicación con el encabezado antes señalado, dada la implementación del Decreto Distrital 510 de 2025 mientras procede la actualización del aplicativo institucional SIGA.

Esta Subsecretaría recibió solicitud de concepto bajo el radicado No. 3-2025-7363, mediante el cual la Subsecretaria de Gestión Financiera hoy Subsecretaría de Vivienda; según el Decreto Distrital 510 de 2025, solicitó se absuelva el siguiente problema jurídico: *“¿Con el fin de dar claridad para las diferentes convocatorias que abra esta Secretaría, orientadas a identificar proyectos de vivienda que impliquen el reuso de edificaciones existentes en el marco del Decreto 431 de 2024 o la norma que lo modifique, sustituya o aclare y teniendo en cuenta la aplicación normativa del Decreto 555 de 2021 (POT), así como los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) adoptados para zonas como el Centro Histórico y Teusaquillo, solicitamos orientación jurídica considerando que, de acuerdo con el entendimiento de la norma vigente?”* En atención a lo anterior me permito dar alcance al radicado siga No. 3-2025-8207 de la siguiente manera.

Aclaración previa – Emisión de conceptos por la Subsecretaría Jurídica.

Es importante precisar que, conforme con las funciones y competencias asignadas en el literal h) del artículo 26 del Decreto Distrital 510 de 2025, es función de la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat *“Emitir los conceptos para absolver las consultas y las peticiones que formulen los particulares, las dependencias de la Secretaría, las entidades del sector y las autoridades en general, sobre la aplicación e interpretación de la normatividad en materia de hábitat”*.

En ese sentido, dichas consultas no resuelven casos específicos de competencia de las áreas o entidades técnicas y en todo caso, los mismos carecen de fuerza vinculante conforme lo indica el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que dispone:

“Artículo 28. Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”.

Por tanto, los conceptos emitidos por esta Subsecretaría tienen como finalidad proporcionar elementos de juicio generales a las entidades del sector y las dependencias de la Secretaría

Distrital del Hábitat-SDHT, para que éstas, en el marco de sus competencias tomen las decisiones que correspondan en los términos del referido artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

1. Fundamento de la solicitud

En respuesta a su solicitud en la cual requiere claridad respecto al área mínima aplicable a los proyectos de vivienda en la modalidad de reúsos de edificaciones que puedan ser promovidos mediante la asignación de subsidios, en el marco de los programas de la Secretaría Distrital del Hábitat, es preciso aclarar lo siguiente:

1. ¿Es jurídicamente viable que las tres escalas normativas de área mínima (18 m², 25 m² y 36 m²) sean aplicables en las convocatorias distritales para identificar proyectos de vivienda en reusó de edificaciones, según corresponda al tipo de uso, normatividad patrimonial y localización geográfica del inmueble?

Respuesta: En los proyectos de vivienda nueva se aplican estándares de área mínima habitable según el tipo de vivienda y la tipología del proyecto como se expone a continuación.

En primer lugar, es preciso definir el término “área habitable” en los términos del Decreto Distrital 466 de 2024 como el “área construida en el uso”, la cual corresponde *al área construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad, aplicada para un uso en particular, descontando ductos, equipamiento comunal privado, circulaciones comunes, cuartos de acopio, balcones y terrazas. Esta área se usa para efectos del cálculo de: equipamiento comunal privado*
(...) (Ver ilustración 01).

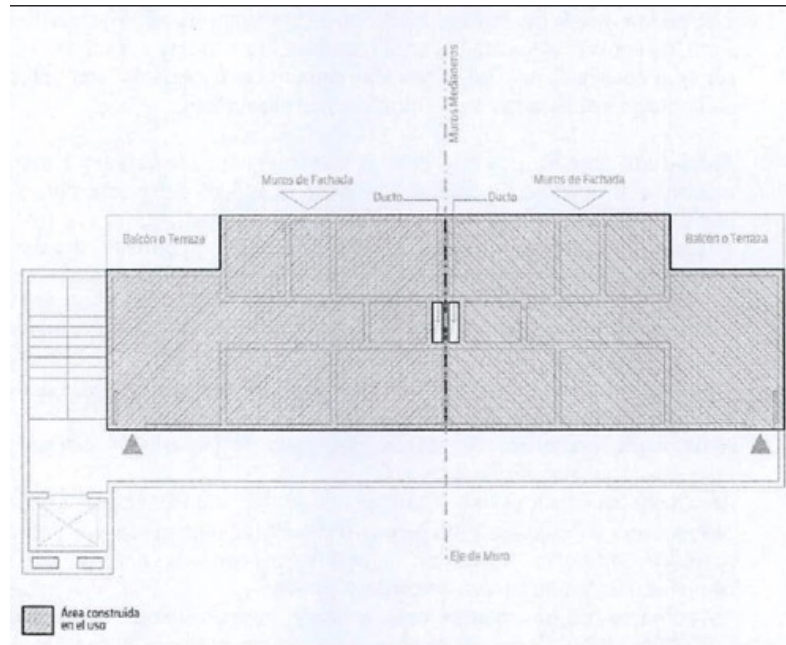


Ilustración 1 Área construida en el uso.

Fuente: Decreto Distrital 466 de 2023. Actualización Anexo 5 Manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos. Sección 1.1

Para proyectos residenciales en modalidad de reúso de edificaciones diferentes a vivienda colectiva, que se desarrollen en el ámbito de los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) en edificaciones con nivel de intervención 4 o fuera del ámbito de los PEMP, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, Decreto Distrital 555 de 2021, que en su artículo 384 establece:

“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 Multifamiliar NO VIS - VIP	36 metros cuadrados (m2)	Cocina, baño, dos cuartos de habitación, zona multifuncional para la reunión social, el trabajo y la actividad física.	18 m2

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.”

En otras palabras, y como concluye la Circular 007 del 25 de febrero de 2022 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación -SDP, 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	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)

Así mismo, es preciso resaltar que, como lo indica la mencionada Circular de la SDP, de acuerdo con el parágrafo 3 del artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, 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 (m2)
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 el tratamiento de desarrollo	
Número de cuartos de habitación	Área mínima habitable (m2)
1	42
2	42
3	54
4	72

En el caso de la vivienda colectiva, se deberá dar cumplimiento al 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*”. En su artículo 3 se establece el área mínima para la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios:

“Artículo 3º. 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 (m2)	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 (m2)
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.	

(...)"

Los requisitos para las edificaciones con soluciones habitacionales con servicios del adulto mayor y medicalizadas, así como la composición del equipamiento comunal privado de los proyectos de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios se establecen en el Decreto Distrital 122 de 2023.

Por otra parte, en el caso de proyectos residenciales en la modalidad de reúsos de edificaciones que NO correspondan a vivienda colectiva, y que se desarrollen en bienes de interés cultural con niveles de intervención 1, 2 y 3 en el ámbito de los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP), el área mínima habitable será de 25m². Lo anterior en cumplimiento a la Resolución 092 de 2023 del Ministerio de las Culturas, que modifica parcialmente la Resolución 088 de 2021 del Ministerio de Cultura *"Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural de ámbito nacional"*. En el caso del PEMP del Centro Histórico las áreas mínimas para unidades de vivienda será el señalado en el artículo 22 de la Resolución 092 de 2023:

"Artículo 54A. Área mínima para las unidades de vivienda. El área mínima habitable para las unidades de vivienda en el ámbito del PEMP-CHB para vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar (RE1 y RE2) será de 25 m2 en inmuebles N2 y N3 y de 36 m2 en inmuebles Nivel 4. La vivienda deberá contar como mínimo con cocina, baño, cuarto de habitación y una zona multifuncional.

En el caso de la vivienda colectiva (RE3) entendida como aquella que dispone de espacios destinados al alojamiento de grupos o colectivos a los cuales les une un vínculo en común, como son: las residencias estudiantiles, residencias de adulto mayor, de comunidades étnicas, con enfoque diferencial, religiosas, etc., el área mínima habitable de carácter privado será de 18 m2 y deberá comprender como mínimo un área adecuada para dormir y una unidad sanitaria completa. En el área

privada no se podrán plantear espacios complementarios diferentes a los antes mencionados.

En todo caso se deberá garantizar que los espacios complementarios a la unidad básica privada sean un elemento del proyecto arquitectónico con uso colectivo y que además respondan a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la presente resolución.”

Por otra parte, para el caso del PEMP del Sector de Interés Urbanístico de Teusaquillo, aplica la Resolución 943 de 2023 de la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte “Por la cual se deroga la Resolución 923 del 12 de diciembre de 2023 y se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPDI SIU DI de Teusaquillo declarado como Bien de Interés Cultural Distrital del Grupo Urbano – BICD GU” que en su artículo 43 establece:

“Artículo 43° Área mínima para las unidades de vivienda. El área mínima habitable para las unidades de vivienda en el ámbito del PEMPDI SIU DI de Teusaquillo para vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar será de 25 metros cuadrados - m² en inmuebles con la asignación de Niveles 1, 2 y 3 de Intervención, y de 36 metros cuadrados - m² en inmuebles con la asignación de Nivel 4. La vivienda deberá contar como mínimo con cocina, baño, cuarto de habitación y una zona multifuncional. En el caso de la vivienda colectiva el área mínima habitable de carácter privado será de 25 metros cuadrados – m² en inmuebles con la asignación de Niveles 1, 2 y 3 de Intervención, y de 18 metros cuadrados - m² en inmuebles con la asignación de Nivel 4. Deberá comprender como mínimo un área adecuada para dormir y una unidad sanitaria completa. En el área privada no se podrán plantear espacios complementarios diferentes a los antes mencionados. En todo caso se deberá garantizar que los espacios complementarios a la unidad básica privada sean un elemento del proyecto arquitectónico con uso colectivo y que además respondan a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la presente resolución.”

2. En el caso específico de proyectos de vivienda colectiva desarrollados dentro del ámbito de un PEMP, en edificaciones clasificadas como BIC de nivel 2 o 3, ¿es posible aplicar el criterio de área mínima de 18 m² por unidad, en consideración al uso colectivo, a las condiciones espaciales preexistentes y a la prevalencia normativa del PEMP sobre el POT?

Respuesta: De acuerdo con lo anteriormente expuesto, en los proyectos de vivienda nueva que se desarrollen dentro de las zonas de influencia y áreas de afectación de los Planes Especiales de Manejo y Protección-PEMP es posible generar vivienda colectiva, cuyo estándar de habitabilidad aplicable es de 18m² de área habitable mínima, como lo indica el ya citado Decreto Distrital 122 de 2023. Esto aplica tanto para Bienes de Interés Cultural -BIC de niveles de intervención 2 y 3 como para los demás inmuebles allí localizados. En cualquier caso, los proyectos de vivienda colectiva deberán cumplir con los demás requerimientos establecidos en el Decreto Distrital 122 de 2023.

Cordialmente,

ALBA CRISTINA MELO GOMEZ
SUBSECRETARIA JURIDICA

C.C.E.:

Anexo: N/A

Anexos Digitales: 0

Elaboró: MANUEL FEDERICO RÍOS LEÓN-SUBSECRETARIA JURIDICA

Revisó: MANUEL FEDERICO RÍOS LEÓN-SUBSECRETARIA JURIDICA |

Aprobó: ALBA CRISTINA MELO GOMEZ-SUBSECRETARIA JURIDICA