

REGISTRO

DISTITAL

DECRETO DE 2021

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C

DECRETO N° 279 (30 de julio de 2021)

“Por medio del cual se modifica el artículo 3 del Decreto Distrital 265 de 2020 “Por medio del cual se reglamenta el ejercicio de las funciones para el reconocimiento de edificaciones de viviendas de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística en el Distrito Capital, y se excluye de la jurisdicción de los curadores urbanos la facultad de expedir licencias de construcción y aprobación de otras actuaciones en las zonas o áreas que hayan sido objeto de legalización urbanística y en las cuales se adelanten planes, programas, proyectos o políticas de mejoramiento de condiciones de habitabilidad de las viviendas de interés social formulados por la Secretaría Distrital del Hábitat”

LA ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el 3 del artículo 315 de la Constitución Política, el numeral 3 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, el artículo 18 del Acuerdo 257 de 2006, y,

CONSIDERANDO:

Que en los términos del artículo 13 de la Ley 388 de 1997 “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”, los Planes de Ordenamiento Territorial tienen un componente urbano en el que se prevén las normas urbanísticas generales y complementarias de que trata el artículo 15 de la misma ley.

Que según el numeral 2 del artículo 15 ídem, modificado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004, las

normas urbanísticas generales “(...) son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones”.

Que la misma disposición establece que hacen parte de las normas urbanísticas generales “(...) 2.7. El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales”.

Que el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021 establece que son actuaciones urbanísticas “(...) la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución con base en las decisiones administrativas contenidas en la acción urbanística, de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 y demás disposiciones de la presente ley”.

Que el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017, se refiere al reconocimiento de la existencia de edificaciones, como la actuación por medio de la cual se declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya con-

cluido como mínimo cinco años antes de la solicitud de reconocimiento.

Que a su vez, el artículo 30 de la Ley 2079 de 2021, modificatorio del artículo 122 del Decreto Ley 2106, contempla que *“Los alcaldes de los municipios y distritos que cuenten con la figura del curador urbano, mediante acto administrativo, deberán asignar en las oficinas de planeación municipal o distrital o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito que este defina, la competencia para conocer las solicitudes de reconocimiento de edificaciones de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística. (...)”*

Que el artículo 43 del Decreto Distrital 190 de 2004 *“Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”* – Plan de Ordenamiento Territorial, define los instrumentos de planeamiento urbanístico como *“(...) procesos técnicos que, mediante actos expedidos por las autoridades competentes, contienen decisiones administrativas para desarrollar y complementar el Plan de Ordenamiento Territorial. Deberán incluir, además, los mecanismos efectivos de distribución equitativa de cargas y beneficios (...)”*; enuncia algunos instrumentos, y precisa que tendrán tal calidad las demás reglamentaciones urbanísticas y, en general, las disposiciones contenidas en cualquier otro tipo de acto administrativo de las autoridades competentes, referidas al ordenamiento del territorio del Distrito Capital.

Que el artículo 295 ídem, establece el Subprograma de Mejoramiento Integral, cuyo objeto es *“(...) orientar las acciones de complementación, reordenamiento o adecuación requeridas tanto en el espacio urbano como en las unidades de vivienda que conforman los asentamientos de origen ilegal ubicados en la periferia de la ciudad. (...)”*.

Que el artículo 299 ídem, prevé la posibilidad de un régimen diferenciado en materia de mejoramiento integral, así: *“(...) Instrumentos normativos (artículo 290 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 207 del Decreto 469 de 2003). Las zonas urbanas en las cuales se aplica el Subprograma de Mejoramiento Integral se regirán por el Tratamiento de Mejoramiento Integral descrito en el presente Plan. Los usos y normativa urbana particular para cada Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) se desarrollarán en las fichas normativas reglamentarias o en los procedimientos de regularización y legalización que se describen en el presente Plan”*.

Que la norma en mención señala para todos los efectos, la posibilidad de definir usos y normativa urbana

particular para cada Unidad de Planeamiento Zonal en las fichas reglamentarias, y en consecuencia permite establecer parámetros generales para el tratamiento de mejoramiento integral.

Que el artículo 18 del Acuerdo 257 de 2006 establece que *“(...) El Alcalde o Alcaldesa Mayor podrá asignar o distribuir negocios y funciones entre organismos y entidades distritales, teniendo en cuenta una relación directa con el objeto y funciones generales del respectivo organismo o entidad distrital.”*

Que el artículo 114 del Acuerdo ídem, modificado por el artículo 3 del Acuerdo Distrital 643 de 2016, establece que la Caja de la Vivienda Popular es una entidad adscrita al sector hábitat.

Que el artículo 78 del Acuerdo Distrital 761 de 2020 *“Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020- 2024 “Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI”* se dispuso que: *“La Caja de la Vivienda Popular tramitará el reconocimiento de edificaciones de las viviendas de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, garantizando que dicho procedimiento se adelante sin costo para el solicitante. Así mismo, será la responsable del apoyo técnico en lo relacionado con el levantamiento arquitectónico y peritaje técnico”*.

Que con base en lo anterior, se expidió el Decreto Distrital 265 de 2020 *“Por medio del cual se reglamenta el ejercicio de las funciones para el reconocimiento de edificaciones de viviendas de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística en el Distrito Capital, y se excluye de la jurisdicción de los curadores urbanos la facultad de expedir licencias de construcción y aprobación de otras actuaciones en las zonas o áreas que hayan sido objeto de legalización urbanística y en las cuales se adelanten planes, programas, proyectos o políticas de mejoramiento de condiciones de habitabilidad de las viviendas de interés social formulados por la Secretaría Distrital del Hábitat”*, en el cual se reglamentó, entre otros aspectos, los siguientes:

1. Determinó que la Caja de la Vivienda Popular tramitará, estudiará y resolverá las solicitudes de reconocimiento de edificaciones de viviendas de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, de que trata el artículo 122 del Decreto Ley 2106 de 2019, modificatorio del artículo 8 de la Ley 1848 de 2017 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás disposiciones que la adicionen, modifiquen, sustituyan o complementen.

2. Establece que le corresponde a la Caja de la Vivienda Popular adelantar los trámites de expedición de licencias de construcción y de aprobación de otras actuaciones, en las zonas o áreas que hayan sido objeto de legalización urbanística y en las cuales se adelanten planes, programas, proyectos o políticas de mejoramiento de condiciones de habitabilidad de las viviendas de interés social formulados por la Secretaría Distrital del Hábitat (artículo 3).
3. Determina que la Caja de la Vivienda Popular ejercerá la función de apoyar técnicamente en los trámites de expedición de licencias de construcción en sus respectivas modalidades, respecto de los predios en los que se ejecuten planes, programas, proyectos o políticas de mejoramiento de condiciones de habitabilidad de las viviendas de interés social a cargo de las entidades del sector hábitat o liderados por éstas. (artículo 4).

Que en lo que respecta al trámite de licenciamiento urbanístico y la aprobación de otras actuaciones, la competencia general para la aprobación de tales gestiones corresponde a los Curadores Urbanos de la ciudad, y excepcionalmente a la Caja de la Vivienda Popular, dando aplicación a las condiciones previstas por el Decreto Distrital 265 de 2020, y únicamente en los siguientes eventos:

1. Que el predio objeto de licenciamiento urbanístico o de aprobación de otras actuaciones corresponda a una vivienda de interés social y se localice en zonas o áreas que hayan sido objeto de legalización urbanística y;
2. Que en las zonas o áreas se deben adelantar planes, programas, proyectos o políticas de mejoramiento de condiciones de habitabilidad de las viviendas de interés social formulados por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Que en este sentido los ciudadanos beneficiarios de los planes, programas, proyectos o políticas de mejoramiento de condiciones de habitabilidad de las viviendas de interés social formulados por la Secretaría Distrital del Hábitat serán informados directamente por la Caja de la Vivienda Popular, con el objetivo de brindar el apoyo técnico respectivo y posterior estudio, trámite y aprobación de licencias de construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, modificación o demolición parcial.

Que en desarrollo de sus funciones la Caja de la Vivienda Popular elaboró el documento técnico denominado *“ANÁLISIS TIPOLOGICO PARA LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS, ESTRUCTURALES Y NOR-*

MATIVOS PLAN TERRAZAS DISTRITAL” en el que se analizaron diferentes tipologías de construcciones existentes, con el fin de generar propuestas y definir con las Secretarías Distritales de Planeación y del Hábitat los parámetros que permitan, en el marco de la expedición de licencias de construcción superar las deficiencias de ventilación, iluminación, seguridad y sostenibilidad en las construcciones, que contribuyan en el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de las viviendas que serán intervenidas

Que conforme el Acuerdo 003 de 2008, la Caja de la Vivienda Popular tiene como misión, ejecutar las políticas de Hábitat en los programas de Titulación de Predios, Mejoramiento de Vivienda, Mejoramiento de Barrios y Reasentamientos Humanos, mediante la aplicación de instrumentos técnicos, jurídicos, financieros y sociales con el propósito de elevar la calidad de vida de la población que habita en barrios de origen informal o en zonas de riesgo.

Que en la búsqueda de dichos propósitos, la Secretaría Distrital del Hábitat, en coordinación con la Caja de la Vivienda Popular, realizó el análisis técnico y jurídico para identificar las zonas o áreas que han sido objeto de legalización urbanística y en las cuales se adelanten planes, programas, proyectos o políticas de mejoramiento de condiciones de habitabilidad de las viviendas de interés social formulados por la Secretaría Distrital del Hábitat, para el mejoramiento de vivienda, mediante la expedición de licencias de construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición parcial.

Que si bien las disposiciones aplicables al tratamiento de mejoramiento integral son desarrolladas de forma específica en el Decreto Distrital 080 de 2016, procede generar lineamientos técnicos para la aplicación de las normas urbanísticas que se adapten a las especificidades y complejidades derivadas de las condiciones existentes de las construcciones objeto de actos de reconocimiento, que contribuyan en la resolución de solicitudes de licencias de construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición parcial en las zonas que hayan sido objeto de legalización urbanística y en las cuales se adelanten planes, programas, proyectos o políticas de mejoramiento de condiciones de habitabilidad de las viviendas de interés social formulados por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Que así mismo, conforme con la estructura, organización y funcionamiento de la Caja de la Vivienda Popular procede modificar el Decreto Distrital 265 de 2020, para asignarle la función que le permita excepcionar la aplicación de las normas urbanísticas, con

base en los parámetros y requisitos establecidos en el presente decreto, al momento de expedir las licencias de construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición parcial.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1. Licenciamiento Urbanístico. Modifíquese el artículo 3 del Decreto Distrital 265 de 2020 el cual quedará así:

“ARTÍCULO 3º.- Licenciamiento Urbanístico.

La Caja de la Vivienda Popular adelantará los trámites y expedirá las licencias de construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, modificación o demolición parcial y de aprobación de otras actuaciones, en las zonas o áreas que hayan sido objeto de legalización urbanística y en las cuales se adelanten planes, programas, proyectos o políticas de mejoramiento de condiciones de habitabilidad de las viviendas de interés social formulados por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Para tal efecto, podrá excepcionar la aplicación de las normas urbanísticas en dichos procedimientos, siempre que en dichas actuaciones se cumplan como mínimo con los siguientes parámetros y requisitos:

3.1. Generales. *Se ajustará a las disposiciones establecidas en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997 y el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., propendiendo por su articulación con los instrumentos de planificación adoptados, en armonía con los objetivos y lineamientos establecidos para el tratamiento de mejoramiento integral.*

3.2. De habitabilidad.

3.2.1. Ventilación. *Se debe garantizar la renovación del aire al interior de la edificación mediante extracción o inyección de este para garantizar la salubridad y el control de la humedad, concentraciones de gases o partículas en suspensión. Las áreas de permanencia de las viviendas deben ventilarse naturalmente desde el exterior; los baños y las cocinas podrán ventilarse por ductos.*

3.2.2. Iluminación. *Los espacios de permanencia de las viviendas deberán iluminarse naturalmente de manera lateral o cenital, con una proporción de 0,3 por el área del espacio habitable a iluminar.*

3.3 De seguridad. *Para la evaluación de vulnerabilidad y reforzamiento estructural de las viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados se sujetará a la verificación de las normas de sismo resistencia que le sean aplicables en los términos previstos en la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan, en lo relacionado con la intervención de viviendas de origen informal. Se podrán emplear las metodologías alternas contenidas en el Capítulo A-10 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.*

3.4. De sostenibilidad. *Propender por la implementación de parámetros y lineamientos ambientales, acorde con las normas nacionales y distritales aplicables, en especial la Política Pública de Ecorurbanismo y Construcción Sostenible adoptada por el Decreto Distrital 566 de 2014, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya”.*

Artículo 2. Vigencia. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Registro Distrital, modifica el artículo 3 del Decreto Distrital 265 de 2020 y deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los treinta (30) días del mes de julio de dos mil veintiuno (2021).

CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ

Alcaldesa Mayor

MARÍA MERCEDES JARAMILLO GARCÉS

Secretaria Distrital de Planeación

NADYA MILENA RANGEL RADA

Secretaria Distrital del Hábitat