

DECRETO DE 2024

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO N° 099 (15 de marzo de 2024)

“Por el cual se reglamenta el artículo 604 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C.”

EL ALCALDE 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 del Decreto Ley 1421 de 1993, los artículos 576 y 604 del Decreto Distrital 555 de 2021, y

CONSIDERANDO:

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 a su vez, el artículo 287 constitucional prevé 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 de acuerdo con 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 3 de la Ley 489 de 1998 establece que la función administrativa se desarrollará conforme a los principios constitucionales “(...) en particular los atinentes a la buena fe, igualdad, moralidad, celeridad, economía, imparcialidad, eficacia, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y transparencia(...)”.

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 el ordenamiento jurídico colombiano forma parte del bloque de constitucionalidad, prevé que toda persona tiene derecho “(...) a un nivel de

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 099 DE 15 MAR 2024 Pág. 2 de 9

“Por el cual se reglamenta el artículo 604 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C.”

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, y por consiguiente las disposiciones relativas a estas, no deben concebirse exclusivamente como soluciones habitacionales, sino que deben ser vistas como una necesidad humana fundamental, cuya complejidad se relaciona íntimamente con el concepto de dignidad humana y como condición esencial para el ejercicio efectivo de otros derechos y libertades.

Que la Corte Constitucional en sentencia C-191 de 2021, precisó el 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, conforme a lo señalado por la Corte, el derecho a la vivienda digna es un derecho fundamental autónomo, relacionado intrínsecamente con otros derechos fundamentales como la vida, la salud y la educación.

Que es obligación del Estado establecer condiciones que permitan materializar el derecho a la vivienda digna de manera progresiva, garantizando aspectos como la, disponibilidad, sostenibilidad, habitabilidad, asequibilidad, adecuación espacial y adecuación cultural.

Que la Corte Constitucional en sentencia C-191 de 2021, enfatizó la necesidad de interpretar los conceptos de vivienda digna y adecuada bajo el principio pro hómine, eligiendo siempre el estándar más amplio de protección en materia de derechos humanos.

Que 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, señaló 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

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **099** DE **15 MAR 2024** Pág. 3 de 9

“Por el cual se reglamenta el artículo 604 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C.”

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. (...).”

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, determinan 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 el numeral 2 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004, define las normas urbanísticas generales como:

*“(...) aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y **procedimientos de** parcelación, urbanización, **construcción** e*

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **099** DE **15 MAR 2024** Pág. 4 de 9

“Por el cual se reglamenta el artículo 604 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C.”

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.

En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial. En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas:

(...) 2.8. Las demás previstas en la presente Ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales”. (Negrilla y subrayado propio)

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 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

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 099 DE 15 MAR 2024 Pág. 5 de 9

“Por el cual se reglamenta el artículo 604 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C.”

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 el numeral 1 del artículo 233 del Decreto Distrital 555 de 2021 define el uso residencial 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”*.

Que conforme a lo establecido en los artículos 263 y 336 del Decreto Distrital 555 de 2021, para la expedición de los actos de reconocimiento de edificaciones se aplican las disposiciones de los artículos 6 y 7 de la Ley 1848 de 2017 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 1333 de 2020, razón por la cual a tales solicitudes y en las condiciones definidas por las referidas normas no le serán aplicables las disposiciones a las que se refiere este Decreto.

Que en consonancia con lo anterior, el artículo 604 del Decreto Distrital 555 de 2021 señala que el Acuerdo Distrital 20 de 1995 *“Por el cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, se fijan sus políticas generales y su alcance, se establecen los mecanismos para su aplicación, se fijan plazos para su reglamentación prioritaria y se señalan mecanismos para su actualización y vigilancia”* continuará rigiendo por un término de dos (2) años después de la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial, con excepción de lo señalado en los artículos 13 a 15 y 21, los cuales quedaron derogados a partir de su entrada en vigencia.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 099 DE 15 MAR 2024 Pág. 6 de 9

“Por el cual se reglamenta el artículo 604 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C.”

Que el mismo Decreto Distrital 555 de 2021 dispone que, en el plazo de esos dos años, la Secretaría Distrital del Hábitat, en coordinación con otras entidades distritales que tengan relación con la materia, *“liderará el proceso reglamentario para la expedición de las normas de construcción y habitabilidad que se requieran para vivienda urbana y rural”*.

Que no obstante lo anterior, para efectos del presente decreto se utilizará el término *“vivienda”* por encontrarse así concebido en el artículo 604 del Decreto Distrital 555 de 2021, relacionado con las normas de construcción y habitabilidad aplicables al uso residencial objeto de reglamentación mediante este acto administrativo.

Que la Secretaría Distrital del Hábitat adelantó diferentes mesas de trabajo con las Secretarías de Planeación, Gobierno y Ambiente, y las entidades vinculadas a los sectores antes mencionados, con el objetivo de identificar las disposiciones del Digo de la Construcción del Distrito Capital que deben ser actualizadas y compiladas, así como los aspectos que requerían precisión en su reglamentación, así:

FECHA DE CONVOCATORIA	GRUPO CITADO
31 de octubre de 2022	Presentación a las entidades
18 de noviembre 2022	Instalación de las mesas de trabajo
29 de noviembre de 2022	Mesa A, F,G
6 de diciembre de 2022	
9 de diciembre de 2022	
17 de diciembre de 2022	
20 de diciembre de 2022	
24 de febrero de 2023	
2 de marzo de 2023	
12 de diciembre de 2022	Mesa B
16 de diciembre de 2022	
24 de febrero de 2023	
12 de diciembre de 2022	Mesa D
24 de febrero de 2023	
20 de octubre de 2023	Cierre y socialización del documento consolidado

Que dicho esfuerzo se enfocó en asegurar la calidad de las viviendas que se construyan en el suelo urbano o rural para sus adquirientes y en establecer disposiciones claras para la inspección, vigilancia y control de vivienda.

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **099** DE **15 MAR 2024** Pág. 7 de 9

“Por el cual se reglamenta el artículo 604 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C.”

Que se considera imperativo para la administración distrital establecer disposiciones claras y precisas que definan las condiciones y parámetros bajo los cuales se deben ejecutar proyectos de construcción de vivienda. Esto no solo garantiza la calidad, habitabilidad y adaptabilidad a las necesidades de la población bogotana, sino también la protección del interés público y la seguridad de las edificaciones.

Que la reglamentación para la construcción de vivienda urbana y rural busca fortalecer las herramientas normativas y técnicas a disposición de los constructores. Esta labor está respaldada por el compromiso de garantizar una correcta aplicación de estas normas por las autoridades a cargo de la inspección, vigilancia y control de vivienda, velando por la conformidad técnica y normativa y evitando posibles riesgos estructurales o funcionales.

Que en tal sentido, el Distrito Capital ante la derogatoria del Acuerdo 20 de 1995, no cuenta con un marco normativo que brinde lineamientos técnicos a quienes realizan actividades de construcción para promover su mejoramiento continuo y se garantice la inclusión de normas que salvaguarden el derecho a la vivienda digna en condiciones de habitabilidad, salubridad y seguridad ajustadas a las nuevas condiciones y prácticas constructivas.

Que asimismo, la reglamentación respecto a las condiciones de habitabilidad para la construcción de vivienda urbana y rural no genera impacto negativo al constructor de vivienda, de conformidad con el Análisis de Impacto Normativo elaborado por la Subsecretaría de Inspección. Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en tanto no genera cargas innecesarias en el ejercicio de su actividad y define prácticas constructivas y lineamientos técnicos que contribuyen a la garantía de la calidad de la vivienda.

Que mediante concepto con radicado SDP 2-2024-01253 la Secretaría Distrital de Planeación emitió *“concepto favorable para continuar con el trámite correspondiente”* para la expedición de este acto administrativo.

Que con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica, este acto administrativo incorpora un régimen de transición en virtud del cual tanto los procesos sancionatorios iniciados, como las solicitudes de licencia de construcción radicadas en legal y debida forma antes de la entrada en

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 099 DE 15 MAR 2024 Pág. 8 de 9

“Por el cual se reglamenta el artículo 604 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C.”

vigencia del presente Decreto, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su formulación de cargos o radicación según corresponda.

Que por las razones expuestas, es pertinente adoptar el presente decreto junto con su anexo técnico y normativo, especificando las disposiciones de construcción y habitabilidad de vivienda a las que se refiere el artículo 604 del Decreto Distrital 555 de 2021.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1º.- Objeto. Reglamentar el artículo 604 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C., con el propósito de garantizar su habitabilidad y calidad, y fortalecer el ejercicio de competencias de inspección, vigilancia y control de vivienda, promoviendo la seguridad y bienestar de los habitantes de la ciudad.

Artículo 2º.- Ámbito de aplicación. En virtud de lo establecido en el artículo 604 del Decreto Distrital 555 de 2021, se adoptan las disposiciones contenidas en el Anexo n.º 1 denominado “Normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C.”, que hace parte integrante del presente Decreto, las cuales serán de obligatorio cumplimiento en todas las edificaciones de vivienda que se desarrollen en Bogotá, D.C. El incumplimiento de tales disposiciones dará lugar a las investigaciones y sanciones por las autoridades que ejerzan las funciones de inspección, vigilancia y control de vivienda, de conformidad con la Ley 66 de 1968, el Decreto Distrital 121 de 2008 y demás disposiciones que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. Las disposiciones que se adoptan mediante el presente Decreto no serán aplicables a los trámites de reconocimiento de edificaciones en las condiciones a que hacen referencia los artículos 6 y 7 de la Ley 1848 de 2017, los cuales se resolverán exclusivamente de acuerdo con las condiciones señaladas en los artículos 263 y 336 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Artículo 3º. – Régimen de transición. Tanto los procesos sancionatorios iniciados, como las solicitudes de licencia de construcción radicadas en legal y debida forma antes de la entrada en

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **099** DE **15 MAR 2024** Pág. 9 de 9

“Por el cual se reglamenta el artículo 604 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C.”

vigencia del presente Decreto, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su formulación de cargos o radicación según sea el caso.

Artículo 4º.- Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir del 19 de marzo de 2024. Asimismo, deberá publicarse en el Registro Distrital y en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra en los términos del artículo 575 del Decreto distrital 555 de 2021.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los

15 MAR 2024

CARLOS FERNANDO GALÁN PACHÓN
Alcalde Mayor de Bogotá D.C.

VANESSA ALEXANDRA VELASCO BERNAL
Secretaria Distrital del Hábitat

Proyectó: Camilo Ernesto Montoya Cespedes – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda Jorge Andres Morales Romero – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda Catalina Camargo Ospina – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda Laura Viviana Gomez Sierra – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda Natalia Molano Gomez – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda Iván Gil Isaza – Profesional Especializado Carlos Andrés Daniels Jaramillo – Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda SDHT Clara del Pilar Giner Garcia – Contratista Subsecretaría Jurídica SDHT

Revisó: Carlos Andrés Daniels Jaramillo – Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda SDHT Clara del Pilar Giner Garcia – Contratista Subsecretaría Jurídica SDHT

Aprobó: Carlos Andrés Daniels Jaramillo-Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda- SDHT Sandra Yaneth Tibamosca Villamarin – Subsecretaria Juridica- SDHT

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



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01