

SEGUIMIENTO A LA OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIA VIS-VIP

SEGUIMIENTO

Procedimiento SDHT frente a la obligación VIS/VIP

El seguimiento a la obligación de suelo para Vivienda de Interés Social y Prioritaria (VIS/VIP) se realiza a partir del reporte de licencias urbanísticas expedidas para el trámite de urbanismo, urbanismo y construcción remitido por las Curadurías Urbanas de la ciudad a la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) que registra las condiciones mediante las cuales se cumplieron las obligaciones.

El Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en su artículo 2.2.2.1.5.1, en conformidad con la Ley 388 de 1997 y la Ley 1537 de 2012, establece una responsabilidad fundamental para los entes territoriales. Este mandato implica definir las exigencias y los porcentajes de suelo útil destinados al desarrollo de programas y proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y/o Vivienda de Interés Prioritario (VIP) dentro de sus respectivos planes de ordenamiento territorial.

En este contexto normativo, el marco aplicable en el Distrito se encuentra establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021, “por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.” Este decreto fija los porcentajes mínimos requeridos para el cumplimiento de la obligación, además de definir incentivos y otras condiciones necesarias para llevar a cabo esta tarea en los distintos tratamientos urbanísticos.

Sin embargo, es importante señalar que debido al régimen de transición vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial y a las disposiciones relativas a licencias de urbanización y construcción contenidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, aún existen proyectos en los cuales se aplican los porcentajes mínimos, incentivos y condiciones establecidas previamente en el Decreto Distrital 221 de 2020.

Boletín

Enero - junio 2023

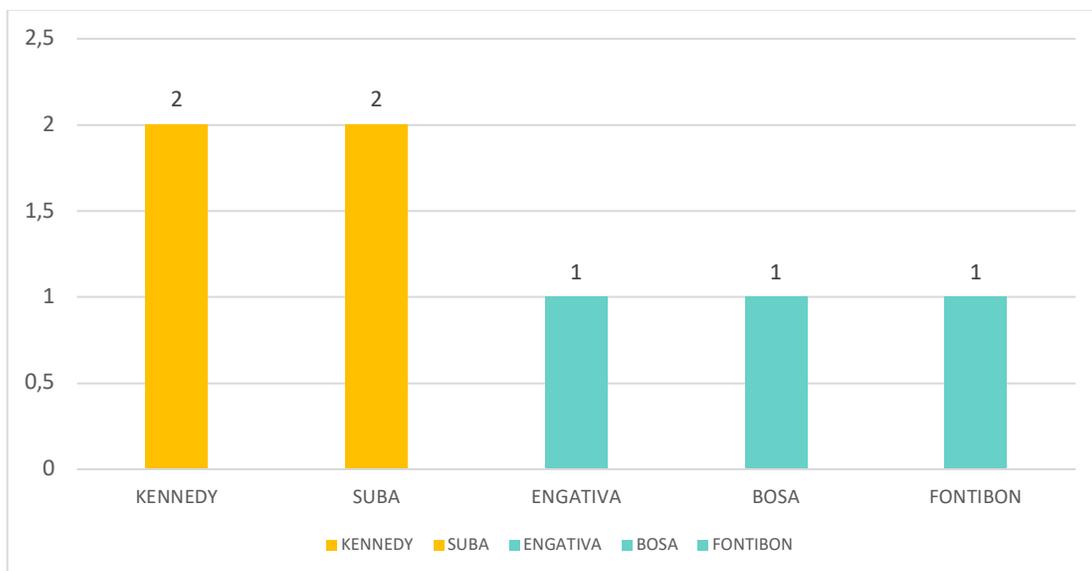
Hectáreas licenciadas

Para el periodo comprendido entre enero y junio 2023, se identificaron un total de 11,24 ha de suelo útil licenciado de las cuales el 21,17% (2,38 ha) se destinaron al cumplimiento de la obligación VIP/VIS. Este suelo se desarrollará en 7 proyectos urbanos y se destinará en su totalidad a Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Participación por localidades

Durante este periodo, se destaca que las localidades que han mostrado una participación más significativa en el cumplimiento de la obligación, en términos de licencias otorgadas, son, las localidades de Kennedy y Suba, cada una con dos (2) licencias. Les siguen Engativá, Bosa y Fontibón, con una (1) licencia cada una. Es importante señalar que, en el análisis de este periodo, no se identificaron proyectos con cumplimiento de la obligación VIP/VIS en las demás localidades del distrito.

Gráfico 1. Participación por localidades por cantidad de licencias destinadas a la obligación de suelo para VIP/VIS



Fuente: SDHT, Subdirección de Información Sectorial, a partir del informe de licencias de urbanismo y construcción SDP, enero – junio 2023.

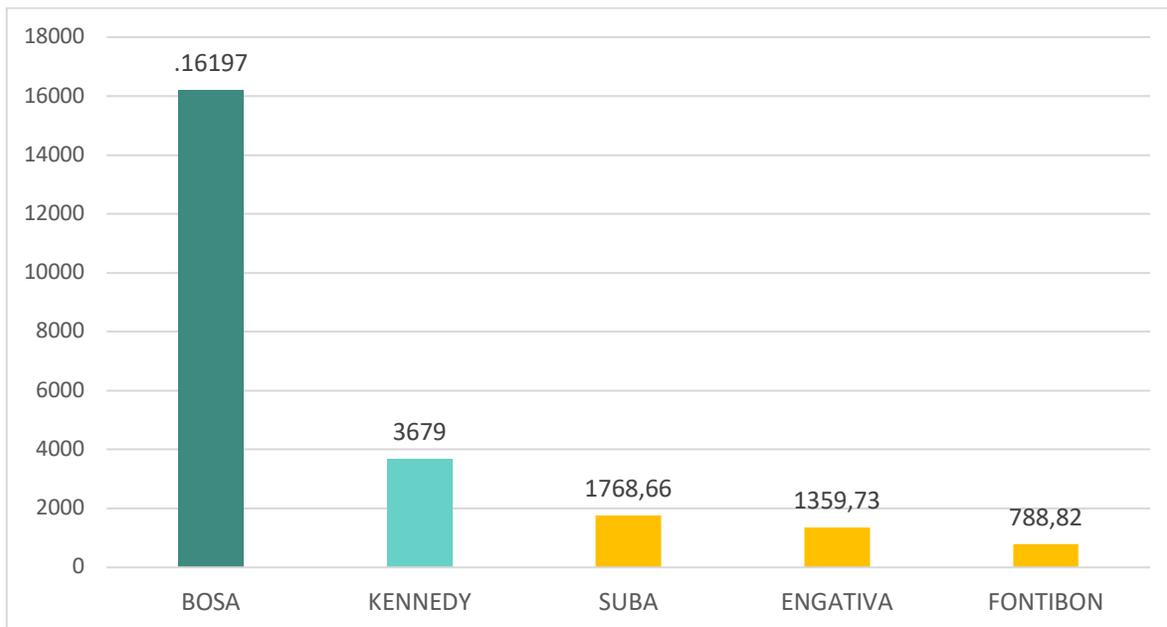
No obstante, al considerar el área destinada al cumplimiento de la obligación, destaca la notable contribución de la localidad de Bosa, aportando la mayor proporción del área total registrada para este periodo, con un significativo 68% (1,61 hectáreas). Este destacado porcentaje está vinculado principalmente al proyecto urbanístico denominado

Boletín

Enero - junio 2023

"CARBOQUIMICA", ubicado estratégicamente en la Unidad de Planeación Zonal No. 49 El Apogeo, en las cercanías del Portal de Transporte Público del sur de Bogotá y el Super CADE de Bosa. Este proyecto abarca la totalidad del área reportada para la localidad, consolidándose como un actor clave en el cumplimiento de la obligación VIP/VIS en la zona.

Gráfico 2. Participación por localidades por área destinadas a la obligación de suelo para VIP/VIS



Fuente: SDHT, Subdirección de Información Sectorial, a partir del informe de licencias de urbanismo y construcción SDP, enero – junio 2023.

Obligación de suelo destinado a VIS/VIP según normatividad

De conformidad con las disposiciones de la normativa aplicable a cada licencia de urbanización y construcción reportadas, se identificó que, para el primer semestre de 2023, el 100% de las obligaciones fueron destinadas al desarrollo de vivienda de interés prioritaria (VIP) y ascendieron a 2,38 hectáreas de suelo útil.

Respecto al marco normativo de dichas obligaciones, el 3.37% del suelo útil destinado VIP corresponde al Decreto 327 de 2004, el 3,32% al Decreto 553 de 2018 y el 93,31% del suelo identificado como obligación al Decreto 221 de 2020.

Tabla 1. Hectáreas de suelo destinado a la previsión de suelo para VIS o VIP según la normatividad

Normatividad	No. de proyectos	Área útil destinada a la obligación (Ha)	Participación (%)
Decreto 327 de 2004	1	0,08	3.37%
Decreto 553 de 2018	1	0,08	3.32%
Decreto 221 de 2020	5	2,22	93.31%
Total	7	2,38	100%

Fuente: SDHT, Subdirección de Información Sectorial, a partir del informe de licencias de urbanismo y construcción SDP, enero - junio 2023

Obligación de suelo destinado a VIS/VIP según modalidad de cumplimiento

Respecto a la modalidad de cumplimiento de la obligación durante el periodo analizado, es importante resaltar que la totalidad de las áreas útiles destinadas al cumplimiento de la obligación de suelo se llevará a cabo en el mismo sitio donde se desarrollarán los proyectos urbanísticos. Esta situación implica que el 100% de las áreas asignadas para cumplir con la mencionada obligación estarán integradas de manera coherente en el lugar específico designado para los proyectos urbanos.

Esta estrategia de consolidación geográfica sugiere una planificación integral, donde la ejecución de la obligación de suelo se integra directamente en el entorno de los proyectos urbanísticos planificados. Esta concentración espacial puede facilitar la gestión eficiente de los recursos, la optimización de la infraestructura y la coordinación sinérgica de los esfuerzos para cumplir con las obligaciones asociadas a la vivienda de interés social y prioritario. En última instancia, este enfoque puede contribuir a una implementación más efectiva y cohesionada de las políticas de desarrollo urbano y vivienda.

Boletín

Enero - junio 2023

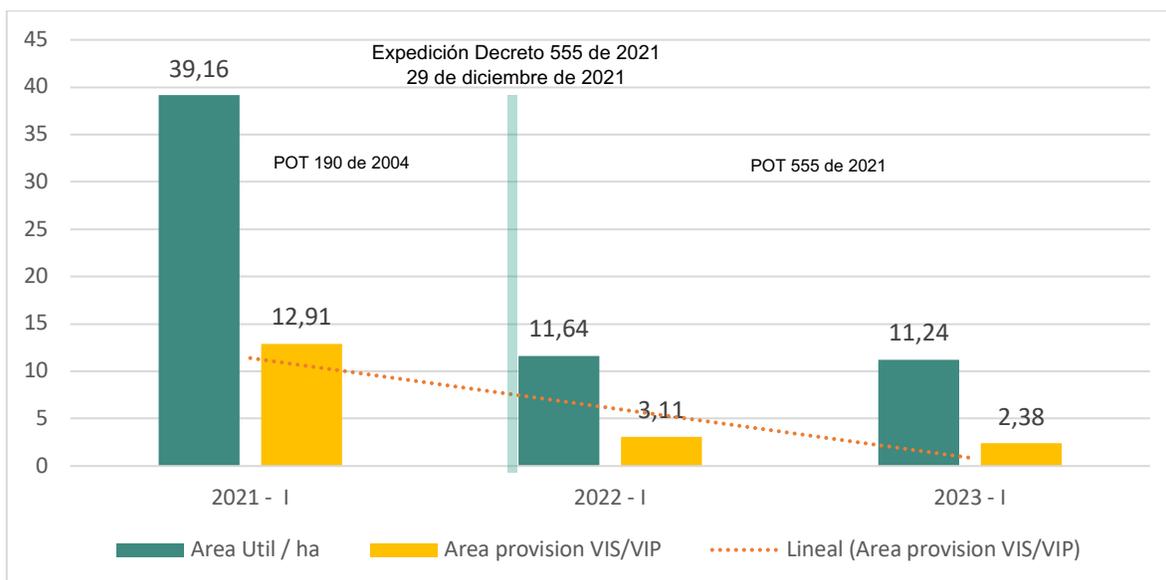
Análisis Comparativo de Hectáreas licenciadas destinadas a la obligación

Primer semestre, años 2021, 2022 y 2023

En el período comprendido entre enero y junio de 2021, se identificaron 39,16 hectáreas de suelo útil licenciado, de las cuales el 32,97% (12,91 hectáreas) se asignaron al cumplimiento de la obligación VIS/VIP. Dentro de dicha asignación, 7,37 hectáreas se destinaron a Vivienda de Interés Social (VIS), mientras que 5,54 hectáreas se asignaron a Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Para el año 2022, se observó una marcada disminución en la cantidad de suelo útil licenciado, alcanzando un total de 11,64 hectáreas. De este total, el 26,72% (3,11 hectáreas) se destinaron al cumplimiento de la obligación. En detalle, se identificaron 0,17 hectáreas destinadas a VIS y 2,94 hectáreas para VIP.

En el mismo período del año 2023, se registraron 11,24 hectáreas de suelo útil licenciado, de las cuales el 21,17% (2,38 hectáreas) se destinaron al cumplimiento de la obligación VIS/VIP, todas ellas asignadas a vivienda de interés prioritario.



Fuente: SDHT, Subdirección de Información Sectorial, a partir del informe de licencias de urbanismo y construcción SDP, enero - junio 2021, 2022, 2023.

Al examinar el comportamiento de las hectáreas licenciadas destinadas al cumplimiento de la obligación VIS/VIP durante el primer semestre de los años 2021, 2022 y 2023, se revela un descenso significativo a partir del año 2021. A pesar de esta disminución, la tendencia entre 2022 y 2023 se mantiene en cifras comparables. La reducción del 24% en la asignación de hectáreas para cumplir con esta obligación, entre el primer semestre de 2021 y 2022, señala un cambio sustancial que puede atribuirse a un ajuste normativo, posiblemente influenciado por la entrada en vigor del Decreto 555 de 2021.

Esta tendencia de decrecimiento se ha mantenido constante entre 2022 y 2023, sugiriendo una adaptación continua a las disposiciones establecidas en el mencionado decreto. Este fenómeno no solo refleja la respuesta inicial al cambio normativo, sino que también indica la consolidación de una nueva dinámica en la asignación de suelo útil licenciado destinado a viviendas de interés social y prioritario. La estabilidad observada entre estos dos últimos años implica una cierta estabilización en la implementación de las normativas, lo que puede tener implicaciones significativas para la planificación y desarrollo urbanos en el ámbito de la vivienda social y prioritaria.