

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 destinar 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 y 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 Vivienda de Interés Prioritario (VIP) dentro de sus respectivos planes de ordenamiento territorial.

En este contexto normativo, el marco aplicable al 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 190 de 2004 y el Decreto Distrital 221 de 2020.

Hectáreas licenciadas

Entre enero de 2023 y junio de 2024, se identificaron 12,12 hectáreas destinadas al cumplimiento de obligaciones VIP/VIS, de las cuales 9,27 hectáreas corresponden a Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y 2,8 hectáreas a Vivienda de Interés Social (VIS), distribuidas en 11 proyectos urbanos con diferentes modalidades de cumplimiento. Este periodo se divide en tres lapsos: 2023-I, 2023-II y 2024-I, en los cuales se registraron tanto el número de licencias con obligaciones como las hectáreas asignadas a cada tipo de vivienda.

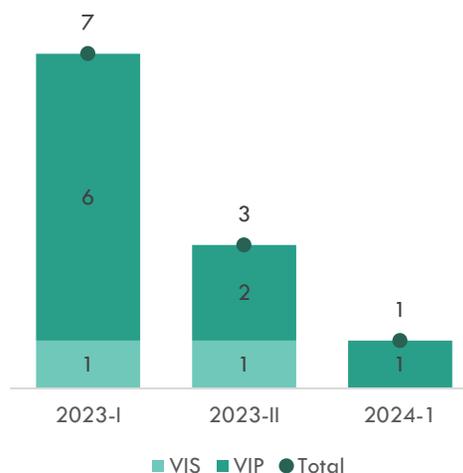
Durante 2023-I, se identificaron 7 licencias con obligaciones: 1 para VIS y 6 para VIP, sumando 5,20 hectáreas (1,75 ha de VIS y 3,45 ha de VIP). En 2023-II, se reportaron 3 licencias con obligaciones: 1 para VIS y 2 para VIP, con un total de 5,92 hectáreas (1,10 ha de VIS y 4,82 ha de VIP). Finalmente, en 2024-I se registró 1 licencia con obligación VIP y ninguna para VIS, totalizando 1,00 hectárea exclusivamente destinada a VIP. Estas cifras permiten observar la distribución de las obligaciones VIP/VIS en términos tanto de la cantidad de licencias involucradas como de la extensión en hectáreas a lo largo del periodo analizado.

Gráfica 1. Número de licencias y hectáreas por obligaciones VIS/VIP

Número de hectáreas por obligación VIS y VIP según semestre.



Número de licencias con obligación VIS y VIP según semestre.



Fuente: SDHT, Subdirección de Información Sectorial, a partir del informe de licencias de urbanismo y construcción SDP, Enero 2023 – Junio 2024.

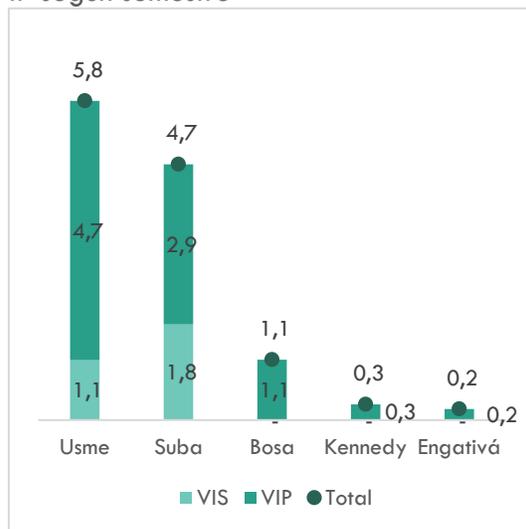
Participación por localidades

La distribución del número de licencias con obligaciones VIS y VIP por localidad mostró que Suba concentró la mayor cantidad, con 5 licencias (1 asociada a VIS y 4 a VIP). Engativá registró 2 licencias destinadas exclusivamente a VIP, sin contar con VIS, mientras que Usme presentó 2 licencias, una para VIS y otra para VIP, evidenciando así una combinación equilibrada. Por su parte, Bosa y Kennedy contaron cada una con 1 licencia vinculada únicamente a VIP. Estos datos permitieron observar una distribución en la que algunas localidades concentraron mayor variedad y cantidad de obligaciones, mientras que otras se enfocaron únicamente en una modalidad (VIP).

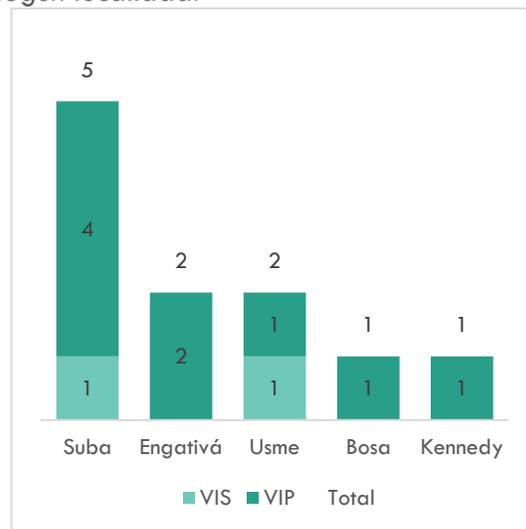
Al comparar este panorama con el análisis de hectáreas, se observó una dinámica distinta. Usme registró el mayor número de hectáreas (5,8 ha), con un importante aporte tanto de VIS (1,1 ha) como de VIP (4,7 ha), mientras que Suba alcanzó 4,7 hectáreas (1,8 ha VIS y 2,9 ha VIP). En cambio, Bosa, Kennedy y Engativá reportaron únicamente hectáreas destinadas a VIP (1,1 ha, 0,3 ha y 0,2 ha, respectivamente).

Gráfica 2. Participación por localidades por cantidad de licencias y hectáreas destinadas a la obligación de suelo para VIS/VIP

Número de hectáreas por obligación VIS y VIP según semestre



Número de licencias con obligación VIS y VIP según localidad.



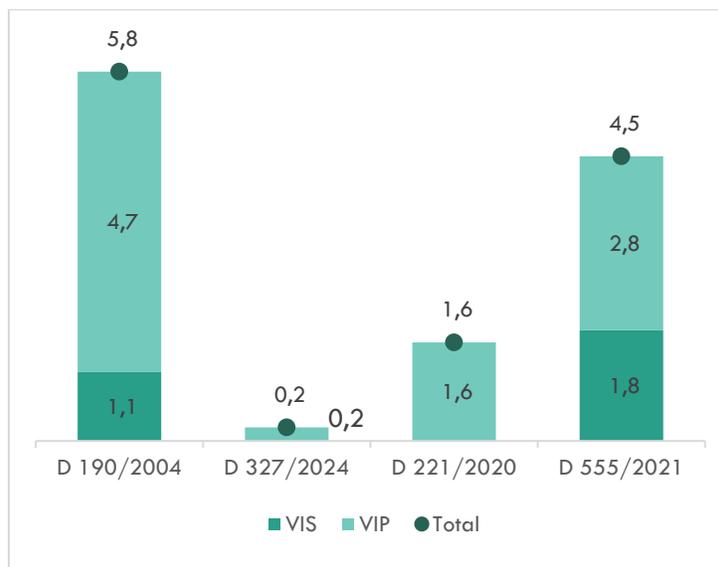
Fuente: SDHT, Subdirección de Información Sectorial, a partir del informe de licencias de urbanismo y construcción SDP, Enero 2023 – junio 2024.

Normatividad

En relación con el marco normativo que regula las obligaciones VIS/VIP, se identificó que el 48% del área total de estas obligaciones, equivalente a 5.8 hectáreas, corresponde a lo establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004. De este total, 4.7 hectáreas están destinadas a VIP y 1.1 hectáreas a VIS.

Adicionalmente, bajo las disposiciones del Decreto Distrital 327 de 2004 y el Decreto Distrital 221 de 2020, se licenciaron 0.2 hectáreas y 1.6 hectáreas, respectivamente, para suelo útil destinado a VIP, representando en conjunto el 15% del total del área identificada para obligaciones VIS/VIP.

Gráfica 3. Hectáreas de suelo destinado a la obligación VIS/VIP según la normatividad



Fuente: SDHT, Subdirección de Información Sectorial, a partir del informe de licencias de urbanismo y construcción SDP, Enero 2023 – Junio 2024

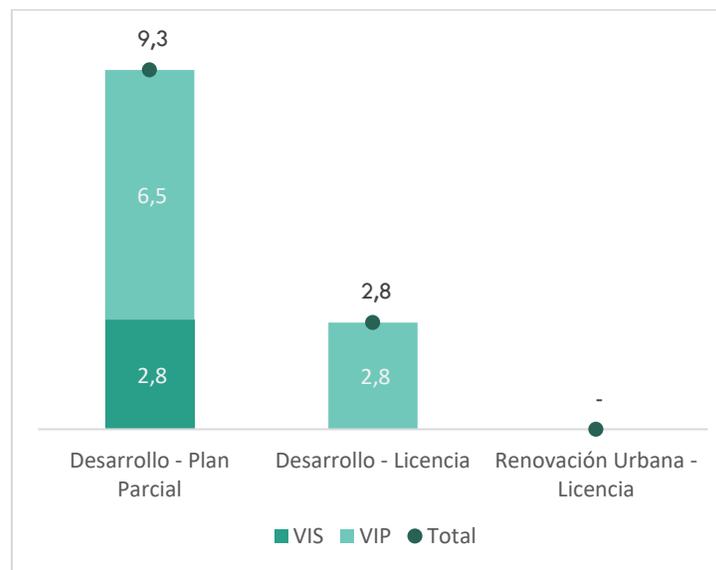
Por otro lado, bajo el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, adoptado mediante el Decreto Distrital 555 de 2021, se licenciaron 4.5 hectáreas destinadas a cumplir con las obligaciones de VIS/VIP, lo que representa el 37% del área total. De estas, 2.8 hectáreas están destinadas a VIP y 1.8 hectáreas a VIS.

Tratamiento urbanístico y modalidad de cumplimiento

En cuanto al comportamiento de las obligaciones de VIS/VIP según el tratamiento urbanístico, se observa que bajo el tratamiento de desarrollo mediante plan parcial se otorgaron dos (2) licencias que, en conjunto, suman un total de 9,3 hectáreas de área útil destinada al cumplimiento de estas obligaciones, lo cual equivale a 77% del área de la obligación. De esta superficie, 2.8 hectáreas corresponden a VIS y 6.5 hectáreas a VIP.

Por su parte, el tratamiento de desarrollo mediante licencia urbanística registró siete (7) licencias, en las cuales se destinaron 2.8 hectáreas exclusivamente para cumplir con la generación de VIP, lo que representa el 23% del área total de las obligaciones.

Gráfica 4. Número de licencias y hectáreas de suelo destinado a la obligación VIS/VIP por tratamiento urbanístico



Fuente: SDHT, Subdirección de Información Sectorial, a partir del informe de licencias de urbanismo y construcción SDP, Enero 2023 – Junio 2024

Bajo el tratamiento urbanístico de renovación urbana mediante licencia urbanística, se otorgaron dos (2) licencias que cumplieron tanto con obligación de VIS, como con la de VIP. Sin embargo, estos proyectos dieron cumplimiento a la obligación mediante la modalidad de "pago o compensación" mediante aportes económicos al fondo destinado por el Distrito para este fin.

Tabla 1. Número de licencias por forma de cumplimiento de la obligación VIS/VIP

Forma de cumplimiento	No. de licencias	Obligación VIS	Obligación VIP
En el mismo proyecto	9	2	9
Pago o compensación	2	2	2

Fuente: SDHT, Subdirección de Información Sectorial, a partir del informe de licencias de urbanismo y construcción SDP, Enero 2023 – Junio 2024

Finalmente, cabe destacar que las nueve (9) licencias otorgadas bajo el tratamiento de desarrollo, ya sea mediante plan parcial o licencia urbanística, cumplieron con las obligaciones de VIS y VIP destinando el suelo en el mismo proyecto.

Elaboró: Luis Montenegro Charry y Juan Camilo Peña Urbina

Revisó: Cristian Torres

2023 – primer semestre 2024

Cifras económicas - Nacionales

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
PIB Nacional (Crecimiento anual)	Crecimiento año corrido PIB total	9.4	10.2	1.5	1.5	Tercer trimestre 2024	Cuentas nacionales - DANE
Tasa de interés de referencia - Banco de la República	Tasa de interés (REPO)	2.0%	11.0%	13.25%	10.25%	Septiembre de cada año	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	10.46%	14.40%	14.56%	11.62%	septiembre de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	8.97%	14.56%	17.07%	11.79%		
	VIS UVR*	7.9%	5.5%	7.2%	6.0%		
	NO VIS UVR*	6.9%	5.1%	8.1%	7.6%		
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	10.9%	13.9%	16.7%	11.0%	septiembre de cada año	Banco de la República
	NO VIS PESOS	9.0%	14.6%	17.2%	11.0%		
	VIS UVR*	2.3%	8.8%	9.1%	6.2%		
	NO VIS UVR*	2.7%	7.0%	9.8%	7.6%		
Salario Mínimo	Incremento Salario Mínimo	3.5%	10.1%	16.0%	12.1%	Diciembre	Ministerio de Trabajo
IPC	Inflación Total	4.5%	11.4%	11.0%	5.8%	septiembre de cada año	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	12.9%	10.6%	9.3%	9.1%	septiembre-24	DANE - GEIH

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización:

Septiembre 30 de 2024

*Margen adicional que se cobra a parte del IPC

2023 – primer semestre 2024

Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
PIB (Variación año corrido)	Total	8.6	13.1	1.4	1.5	Segundo trimestre de 2024	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	-8.7	53.3	-13.5	14.9		
	Actividades inmobiliarias	2.0	1.1	1.6	1.2		

Indicador	Variable	2020	2021	2022	2023	Fecha de corte	Fuente
Déficit habitacional (% de hogares)	Total	12.7%	10.5%	11.2%	11.1%	2020-2023	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
	Cuantitativo	2.1%	1.6%	1.4%	0.7%		
	Cualitativo	10.6%	9.0%	9.8%	10.4%		
Hogares urbanos (miles)	Total**	2,683	2,856	2,931	3,018	2020-2023	DANE, Encuesta de Calidad de Vida -ECV
Hogares rurales (miles)	Total**	9.0	9.0	10.0	10.0		

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	Fecha de corte	Fuente
Desempleo (%)	tasa de desempleo	15.8%	11.2%	9.2%	9.3%	jul-sep 2024 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	193,939	188,950	213,098	224,189	Información promedio anual enero-septiembre 2024	DANE - GEIH
	Edificaciones	114,841	107,228	113,785	126,654		
	Obras civiles	30,502	27,597	32,542	37,223		
	Servicios de la Construcción	48,596	54,125	66,770	60,312		
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	31,613 (16,30%)	24,467 (12,95%)	33,830 (15,88%)	29,980 (13,37%)	Información promedio anual enero-septiembre 2024	DANE - GEIH
	Hombres	162,326 (83,70%)	164,483 (87,05%)	179,268 (84,12%)	194,209 (86,63%)		
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	20,675	43,690	22,490	11,275	2021-2024 año corrido septiembre	DANE - Encuesta de Licencias de Construcción ELIC
	VIP+VIS	13,019	34,472	16,263	7,510		
	NO VIS	7,656	9,218	6,227	3,765		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	45,934	50,257	28,215	18,174	2021 - 2023,septiembre 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	36,734	41,272	23,215	12,557		
	NO VIS	9,200	8,985	5,000	5,617		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	48,216	46,580	23,908	19,837	2021-2023, septiembre 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	37,257	37,169	17,576	14,845		
	NO VIS	10,959	9,411	6,332	4,992		

2023 – primer semestre 2024

Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	29,224	45,173	45,788	35,862	2021 - 2023, septiembre 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP+VIS	19,287	34,322	36,552	31,322		
	NO VIS	9,937	10,851	9,236	4,540		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	6.2	6.6	16.5	13.4	septiembre 2021 - 2024	Galería Inmobiliaria
	VIP + VIS	3.7	4.6	15.5	11.7		
	NO VIS	15.3	14.6	18.8	19.2		
Créditos aprobados para vivienda (número)	Total	16,338	11,342	11,982	12,192	III trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	9,880	6,710	6,957	7,185		
	Vivienda usada	6,458	4,632	3,694	5,007		
	VIS nueva	6,318	4,423	5,450	5,815		
	No VIS nueva	3,562	2,287	1,507	1,370		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	ND	ND	7.4	2.1	Var anual - octubre´ de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	ND	ND	1.6	-1.8		
	Mano De Obra	ND	ND	11.2	7.6		
	Equipo	ND	ND	7.4	10.6		
	Maquinaria	ND	ND	14.1	1.2		
	Transporte	ND	ND	3.5	10.2		
	Herramienta Menor	ND	ND	5.6	12.0		
	Servicios Especializados De La Construcción	ND	ND	7.6	4.7		

Secretaría Distrital de Hábitat - Subdirección de Información Sectorial

Fecha de actualización: 20 de noviembre de 2024

*Rotación de inventarios=oferta/promedio ventas tres meses

Datos de ventas, iniciaciones, lanzamientos, y rotación corte de diciembre 2023

** Hogares en viviendas distintas de tradicional indígena, proyecciones realizadas con base en la operación censal del año 2018.

*** ICOCED - información para Bogotá y Cundinamarca: Bogotá, D.C., Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Fusagasugá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó, Zipaquirá.