

Bajo el seguimiento de la obligación VIS/VIP, se han identificado un total de 561,71 ha de suelo útil licenciado, del cual el 52,39% (294,26 ha) se destinó para dar cumplimiento a dicha obligación en sus diferentes modalidades.

Obligación VIP/VIS

La Secretaría Distrital del Hábitat, considerando la gestión del suelo como el primer eslabón en la cadena de producción de vivienda, viene implementando el seguimiento al cumplimiento de la obligación VIP/ VIS. Las licencias de urbanización objeto de seguimiento son las expedidas bajo los Decretos Distritales 327 de 2004, 138 de 2015, y el Decreto Nacional 075 de 2013.

El cumplimiento de la obligación VIP/VIS, se da en tres modalidades: cuando se cumple en el mismo proyecto; se da trasladado a la obligación a otro proyecto urbanístico, y por último se paga el equivalente del porcentaje a ceder para la obligación, ya sea con la compra de suelo o de derechos fideicomisarios.

El siguiente boletín muestra las hectáreas habilitadas de suelo útil para VIP/VIS, su participación por localidad, el tipo de reglamentación, instrumento de gestión del suelo, mecanismo de gestión, las áreas de cesión gratuita al distrito y el monto del pago de la obligación. Se toman las licencias ejecutoriadas del 2004 en adelante¹.

Hectáreas licenciadas

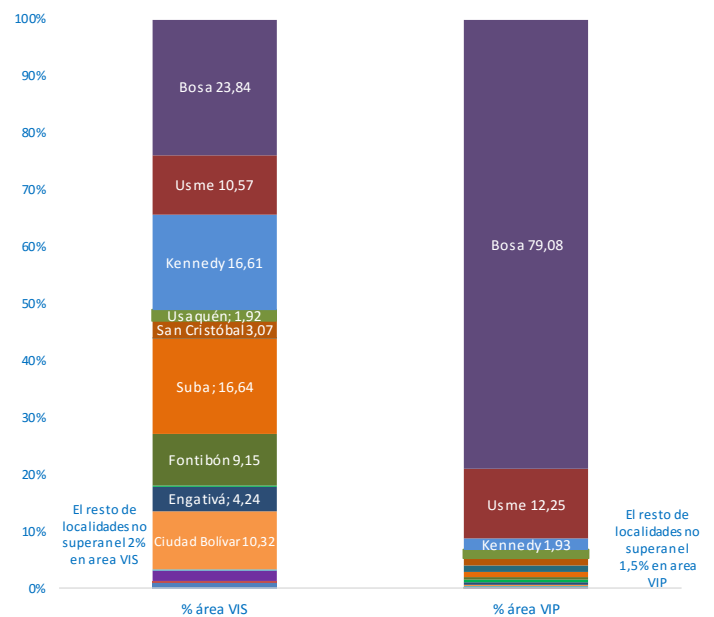
Durante el seguimiento a las licencias de urbanización se han identificado un total de 561,71 ha de suelo útil, de las cuales el 52,39% (294,26 ha) se destinaron al cumplimiento de la obligación VIP/VIS, para la VIP se identificaron 104,35 ha y para la VIS 189,91 ha, en 311 proyectos urbanos a los cuales se les identifico la obligación VIP/VIS en las diferentes modalidades de cumplimiento.

Participación por localidades

La localidad de Bosa participa con el 79,08% del suelo útil para VIP, seguida muy por debajo, por la localidad de Usme con el 12,25%, las demás localidades tienen participaciones por debajo del 2,5%.

Las localidades de Bosa, Suba, Kennedy, Usme, Ciudad Bolívar y Fontibón concentraron el 87,14%, del suelo útil identificado para VIS con 194,29 ha del total. Las demás localidades tienen participaciones por debajo del 4,5%.

Grafico 1. Participación VIP/VIS Licenciadas por Localidades



Fuente: SDHT, Subdirección de Información Sectorial Diciembre 2016.

¹ Es importante tener en cuenta que el presente boletín muestra las cifras del licenciamiento de interés para la SDHT, sin embargo, no implica que se haya consultado el 100% de las licencias expedidas por las curadurías en la ciudad.

Normatividad, instrumento y modalidad de cumplimiento

Según normatividad

El 85,30% del suelo útil VIP, se identificó bajo el decreto 327 del 2004, mientras que el 14,58% se identificó bajo el decreto 075 de 2013, y tan solo un 0,12% se identificó bajo el decreto 138 de 2015. Así mismo, el 96,82% del suelo útil para VIS, se identificó bajo el decreto 327 de 2004 y el 3,1% se identificó bajo el decreto 075 de 2013.

El seguimiento, a permitido identificar que bajo el Decreto Distrital 327 de 2004 se licenciaron en la ciudad 272,88 ha VIP/VIS, de las cuales 89,01 ha son destinadas para VIP, y 183,87 ha para VIS, en 262 proyectos.

De la misma manera con el Decreto Nacional 075 de 2013, se han identificado un total de 21,26 ha, de las cuales, para uso VIP se licenciaron 15,22 ha, mientras que para la VIS se licenciaron 6,04 ha, en 47 proyectos.

De los 2 proyectos identificados bajo el Decreto Distrital 138 de 2015, 2 proyectos deben cumplir con la obligación de destinar suelo útil VIP, para un total de 0,12 ha.

Tabla 1. Hectáreas según normatividad

Normatividad	Proyectos	Area Util VIS	% Area Util VIS	Area Util VIP	% Area Util VIP
Decreto 075 de 2013	47	6,04	3,18	15,22	14,58
Decreto 327 de 2004	262	183,87	96,82	89,01	85,30
Decreto 138 de 2015	2	0,00	0,00	0,12	0,12
Total general ha	311	189,91	100	104,35	100

Fuente: SDHT, Subdirección de Información Sectorial Diciembre 2016.

Según instrumento de gestión del suelo

La administración distrital ha implementado instrumentos que permiten gestionar suelo urbanizable en la ciudad. Entre estos instrumentos se encuentran las Declaratorias de Desarrollo y Construcción Prioritaria, los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, y los Proyectos Asociativos.

Es así, que por medio del seguimiento al cumplimiento de la obligación VIP/VIS, se ha identificado suelo licenciado a través de los instrumentos anteriormente mencionados y su uso para la construcción de vivienda VIP/VIS.

El 84,67% del suelo útil VIP, se licencio a través de planes parciales, seguido de desarrollo sin ningún instrumento con el 8,40%, y el 5,69% se licencio a través de declaratorias; el 45,48% del suelo útil VIS se licencio a través de planes parciales, seguido de desarrollo sin ningún instrumento 33,85% y el 17,93% se licenció por medio de declaratorias.

Tabla 2. Hectáreas según instrumento

Instrumento de Gestión de Suelo	AREA UTIL VIS	% AREA UTIL VIS	AREA UTIL VIP	% AREA UTIL VIP
Declaratoria de Construcción y Desarrollo Prioritario	34,04	17,93	5,94	5,69
Declaratoria de Desarrollo Prioritario 147 de 2008 - planes parciales	5,21	2,74	0,14	0,13
Desarrollo Sin Instrumento	64,29	33,85	8,76	8,40
Expropiación	0,00	0,00	1,16	1,11
Planes Parciales	86,37	45,48	88,35	84,67
Total general	189,91	100	104,35	100

Fuente: SDHT, Subdirección de Información Sectorial Diciembre 2016.

Obligación VIP/VIS según modalidad de cumplimiento

El 96,83% del suelo útil VIP identificado, se desarrolló en mismo proyecto, el 2,20% pago los derechos fiduciarios de la obligación y el 0,97% la traslado a otro proyecto.

Para el suelo útil VIS, el 89,25% de la obligación se desarrolló en mismo proyecto, el 6,66% se trasladó a otros proyectos y el 4,09% pago los derechos fiduciarios correspondientes a la obligación.

Tabla 3. Obligación VIP/VIS según modalidad de cumplimiento

Tipo Previsión	Area Util VIS	% Area Util VIS	Area Util VIP	% Area Util VIP
Mismo Proyecto	169,25	89,12	101,04	96,82
Traslado	12,79	6,74	1,01	0,97
Pago	7,86	4,14	2,30	2,20
Total general	189,91	100	104,35	100

Fuente: SDHT, Subdirección de Información Sectorial Diciembre 2016.

Áreas de Cesión Gratuita al Distrito (Parques y Equipamiento, Vías Locales)

Por normatividad los proyectos deben destinar un porcentaje de suelo para cumplir con la obligación de cesión de parques, equipamiento comunal público y vías locales. Se toman las licencias ejecutoriadas del 2004 en adelante.

Para Parques y Equipamiento

Es así, que bajo el seguimiento a las licencias de urbanismo y/o construcción, se ha identificado que para Bogotá se han generado áreas de cesión gratuita al distrito, en un total de 530,05 ha, de las cuales 256,06 ha, corresponde a parques/equipamiento comunal público, las localidades con mayor porcentaje de suelo para parques/equipamiento público son: Suba 24,75%, Bosa 18,74%, Usme 11,55%, Kennedy 11,18% y Fontibón 10,58%.

Tabla 4. Hectáreas parques/equipamiento por localidad

LOCALIDAD	ÁREA CESIONES PARQUES	% ÁREA CESIONES PARQUES
Suba	63,37	24,75
Bosa	48,00	18,74
Usme	29,57	11,55
Kennedy	28,62	11,18
Fontibón	27,09	10,58
Engativá	15,02	5,86
Ciudad Bolívar	13,88	5,42
Usaquén	11,51	4,49
San Cristóbal	6,34	2,48
Teusaquillo	3,86	1,51
Rafael Uribe Uribe	3,29	1,29
Puente Aranda	2,28	0,89
Barrios Unidos	1,39	0,54
Chapinero	1,31	0,51
Tunjuelito	0,48	0,19
Los Mártires	0,06	0,02
Antonio Nariño	0,00	0,00
Total general	256,06	100

Fuente: SDHT, Subdirección de Información Sectorial Diciembre 2016.

Para Vías Locales

En cuanto a vías locales, por medio del licenciamiento, se han generado 201,04 ha, las localidades con mayor participación en este tipo de cesión son: Ciudad Bolívar 19,32%, Bosa 18,84%, Suba 16,26%, Kennedy 13,02% y Engativá 9,13%.

Tabla 5. Hectáreas vías locales por localidad

LOCALIDAD	ÁREA VIAS LOCALES	% ÁREA VIAS LOCALES
Ciudad Bolívar	38,84	19,32
Bosa	37,87	18,84
Suba	32,68	16,26
Kennedy	26,17	13,02
Engativá	18,35	9,13
Fontibón	16,28	8,10
Usme	14,24	7,08
Usaquén	8,08	4,02
San Cristóbal	3,16	1,57
Teusaquillo	2,98	1,48
Rafael Uribe Uribe	1,11	0,55
Puente Aranda	0,44	0,22
Barrios Unidos	0,36	0,18
Chapinero	0,29	0,15
Tunjuelito	0,16	0,08
Antonio Nariño	0,00	0,00
Los Mártires	0,00	0,00
Total general	201,04	100

Fuente: SDHT, Subdirección de Información Sectorial Diciembre 2016.

Pago de la obligación VIP/VIS

Entre 2015 y 2016, 414 proyectos, con licencias de urbanización y construcción, optaron por el pago de la obligación VIP/VIS. En total se recibieron \$111.544.063.163² millones de pesos, equivalentes a 7,84 ha de suelo útil residencial.

2 Cifra tomada de información suministrada por Metrovivienda y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá. Marzo 2017