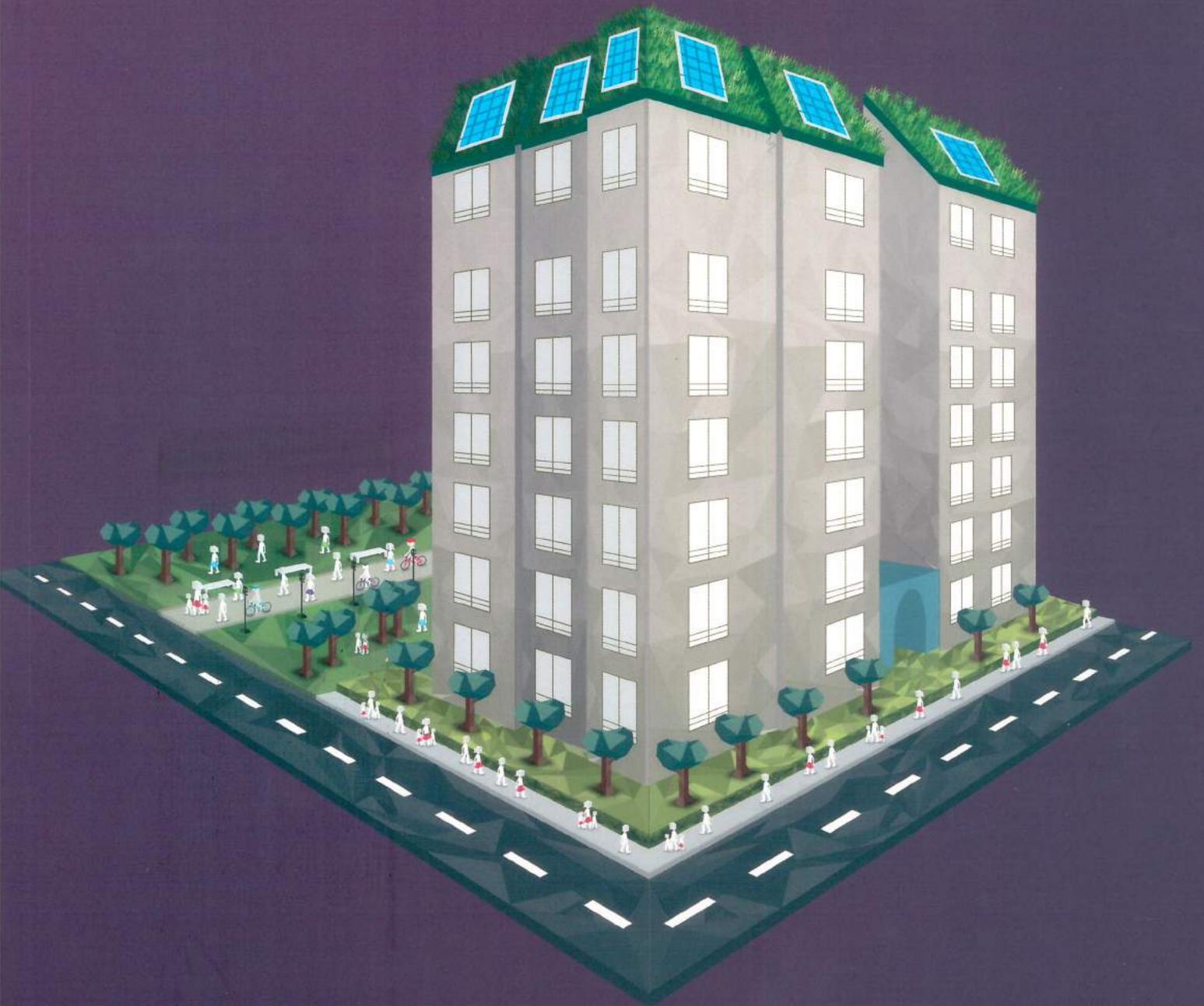
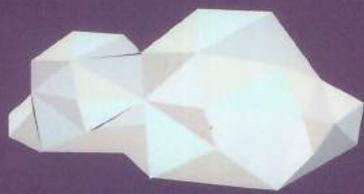


POLÍTICA ♦ VIVIENDA Y ♦ HÁBITAT

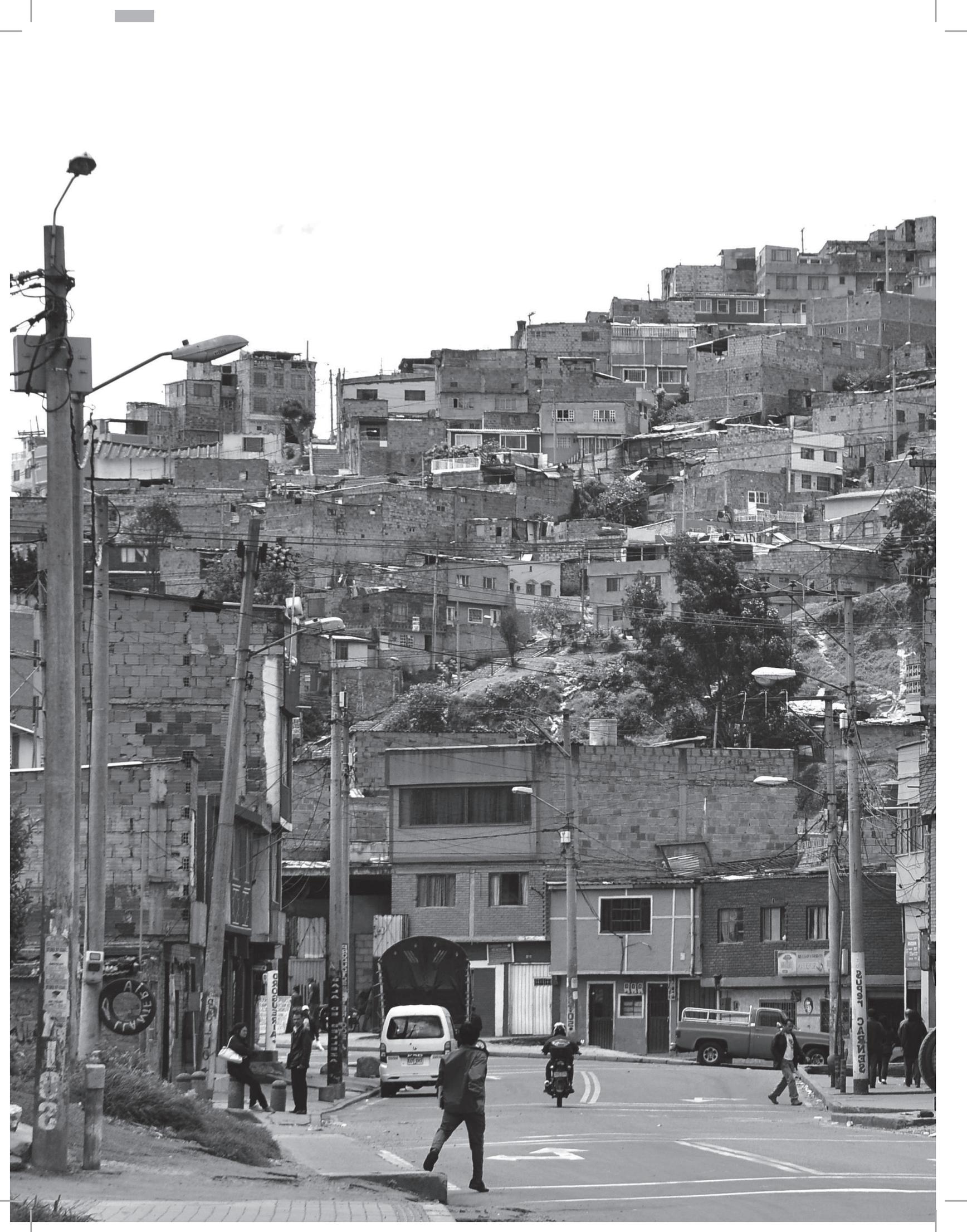


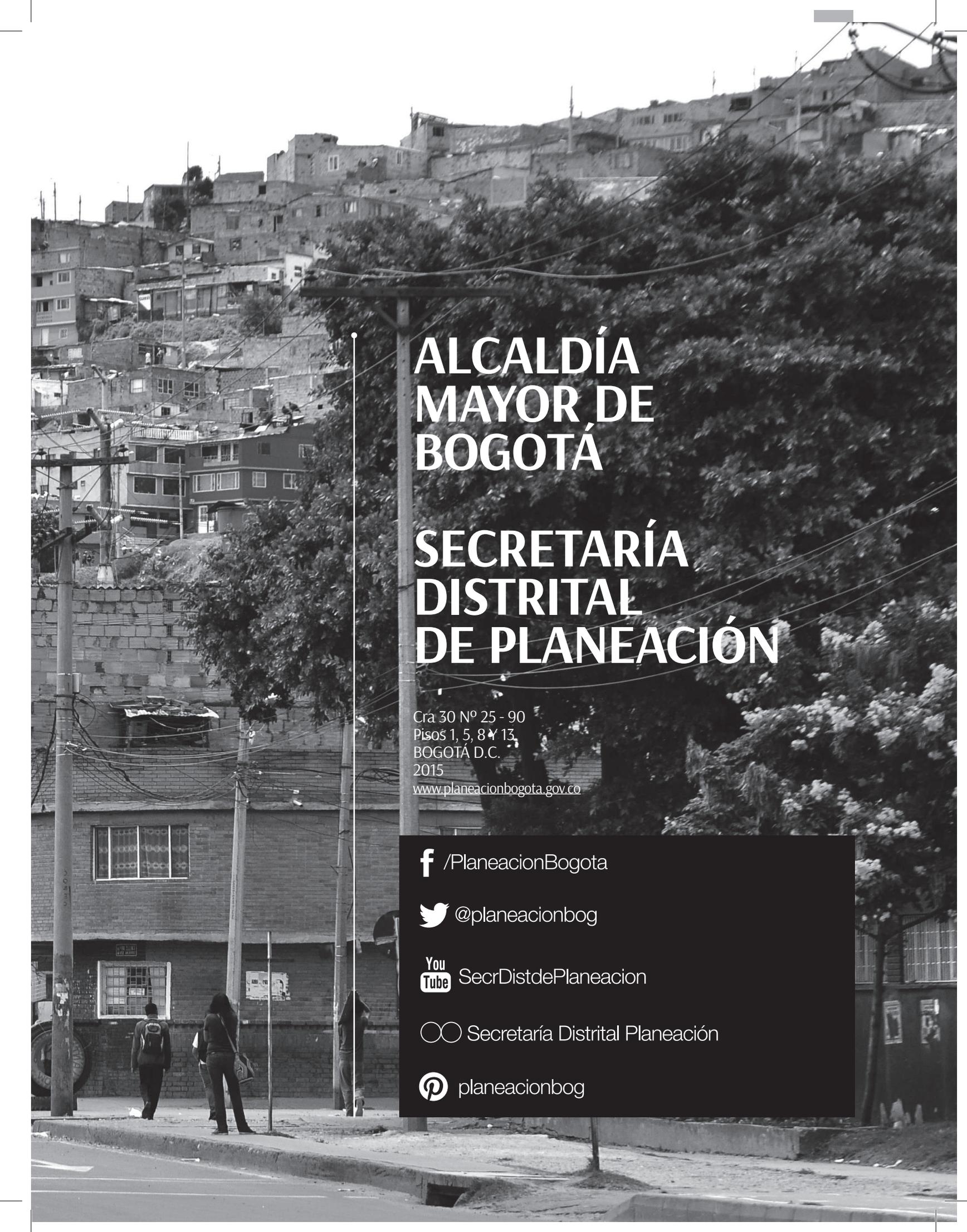
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
HUMANANA

POLÍTICA

◆ VIVIENDA Y ◆
HABITAT





ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Cra 30 N° 25 - 90
Pisos 1, 5, 8 Y 13
BOGOTÁ D.C.
2015
www.planeacionbogota.gov.co

 /PlaneacionBogota

 @planeacionbog

 SecrDistdePlaneacion

 Secretaría Distrital Planeación

 planeacionbog

Gustavo Petro Urrego

Alcalde Mayor de Bogotá

María Mercedes Maldonado

Secretaría Distrital de Hábitat

Yency Contreras Ortiz

Subsecretaria de Planeación y Política
Secretaría Distrital de Hábitat

Lina María Rojas Ospina

Subdirectora de Programas y Proyectos
Secretaría Distrital de Hábitat

Angélica del Pilar Molina Reyes

Jefe Oficina Asesora de Prensa y Comunicaciones
Secretaría Distrital de Planeación

Melissa Mora T.

Diseño, ilustración y diagramación
Oficina Asesora de Prensa y Comunicaciones
Secretaría Distrital de Planeación

Dario Saavedra

Fotógrafo
Banco de Imágenes Secretaría Distrital de Planeación

Zetta Comunicadores

Impresión

ISBN 978-958-8575-77-3

INDICE

7

INTRODUCCIÓN

9

1. EL PROGRAMA DE VIVIENDA Y HÁBITAT HUMANOS Y LOS INSTRUMENTOS DE SOPORTE

13

2. EL PROGRAMA DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO AMPLIADO

17

3. MECANISMOS QUE CONCRETAN LOS PROGRAMAS

39

4. AVANCES



INTRODUCCIÓN

Luego de la creación de la Secretaría Distrital del Hábitat a finales del año 2006, se formuló una Política Integral del Hábitat para el periodo 2007-2017 apoyada en una Misión denominada “Hábitat por Bogotá: inclusión y derecho a la ciudad” y elaborada a partir de “...un trabajo conjunto entre la ciudadanía, la academia, el sector público y el privado, en el que participaron más de 350 personas...”, según indica el documento síntesis publicado por la Secretaría del Hábitat en diciembre de 2007.

En esta formulación se partió de cuatro problemas principales que condujeron a nueve lineamientos para enfrentarlos. Los problemas fueron: exclusión y segregación, dificultad para ofrecer vivienda a los más pobres, dificultad en la generación de suelo urbanizado, gestión pública no integral y financiación insuficiente y fragmentada. Las respuestas a estos problemas fueron: limitar la expansión urbana y la urbanización informal, la construcción de una ciudad región del hábitat, la garantía de la provisión eficiente y equitativa de los servicios públicos domiciliarios, la promoción de la densificación y la redensificación, la definición de la vivienda de interés social con estándares de dignidad, el reconocimiento y la promoción de la producción social del hábitat, la gestión oportuna y eficiente del suelo urbanizado, la financiación integral del hábitat, la promoción de la cultura del hábitat y el fortalecimiento institucional. Se puede afirmar que la mayoría de lineamientos contenidos en ese documento aún siguen vigentes y que se articulan a los desarrollos y propuestas del Informe de Desarrollo Humano urbano del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo –PNUD– en 2008, *Bogotá. Una apuesta por Colombia*.

En línea con algunos de estos antecedentes el componente de Hábitat del Plan de Desarrollo Bogotá Humana asume, de manera implícita o explícita, las siguientes premisas:

La política de hábitat está directamente vinculada a una política de ordenamiento o reordenamiento del territorio, que involucra factores como la gestión integral del riesgo, la protección ambiental, el acceso a servicios públicos, redes y equipamientos y, de manera más general, a las condiciones y oportunidades de una vida urbana (interacción, densidad y entramado de relaciones, acceso a bienes culturales y formas complejas de construcción de comunidad, entre otras).

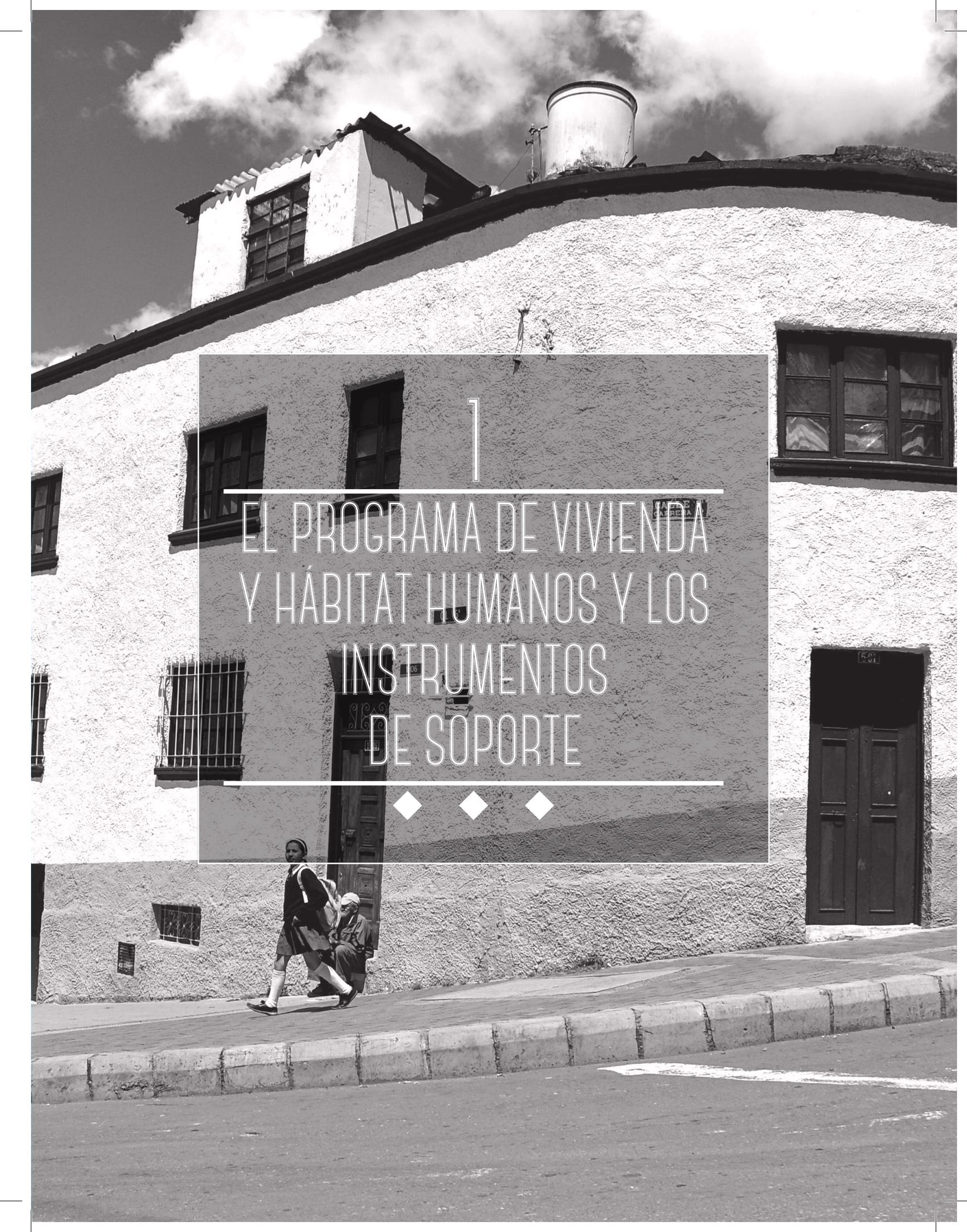
En directa consonancia con lo anterior, la política de hábitat asume la dimensión espacial como parte fundamental de la estrategia de lucha contra la segregación social y contra la inequidad. La localización de la vivienda, la mezcla o proximidad de grupos sociales y de distintos usos y la accesibilidad, la disponibilidad de equipamientos, servicios y áreas verdes son elementos esenciales para generar condiciones justas de en la ciudad.

En síntesis, el Plan de Desarrollo Bogotá Humana apuesta por consolidar la política de vivienda como una política social, en la línea del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, donde el enfoque de promoción económica que ha dominado en las políticas nacionales se vuelve apenas secundario. Y, si bien, no desconoce el papel que juega el sector de la construcción en la dinámica económica de la ciudad, desde el punto de vista de la estrategia de desarrollo económico, asume como objetivo diversificar la escala de los proyectos y, por

tanto, de los constructores, bajo el entendido de que la pervivencia de firmas de diversa talla y con distintas estructuras institucionales, administrativas y financieras es saludable para esta actividad y contribuye a mejorar las condiciones de producción de la vivienda. Por tanto, orienta los instrumentos de la política de hábitat para que sean accesibles a un conjunto diverso de agentes y apuesta por reiniciar la promoción de mecanismos de gestión cooperativa o *comunitaria* como las organizaciones populares de vivienda.

Finalmente, el Plan de Desarrollo Bogotá Humana, en concordancia con la modificación excepcional del POT asume que no es posible desarrollar plenamente una política social de vivienda sin la intervención en el mercado del suelo, factor esencial de la producción de hábitat y de ciudad. Para ello, recurre a los instrumentos previstos en la legislación nacional que desarrollan la función social de la propiedad contemplada en la Constitución Política, como son las declaratorias de desarrollo, construcción y uso prioritarios sujetos a venta forzosa en pública subasta, los porcentajes obligatorios de suelo destinados a vivienda de interés prioritario y otras obligaciones urbanísticas, los planes parciales y, en general, los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Los principales programas del Plan de Desarrollo Económico y Social Bogotá Humana vinculados a las actuaciones en el campo del Hábitat son: Vivienda y Hábitat Humanos y Revitalización del Centro Ampliado, se explican a continuación en términos de su formulación inicial, los mecanismos a través de los cuales se concretan, sus avances y dificultades.



1

EL PROGRAMA DE VIVIENDA
Y HÁBITAT HUMANOS Y LOS
INSTRUMENTOS
DE SOPORTE





De acuerdo con el artículo 21 del Acuerdo 489 de 2012 en este programa se asume lo dispuesto en el Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en relación con los compromisos y esfuerzos que corresponde realizar a los estados suscriptores para lograr una oferta suficiente de vivienda, con gastos soportables y mayor accesibilidad por las mejores condiciones de localización en la ciudad y, por tanto, de integración urbana.

En ese marco el programa incorpora, entre otros, la oferta pública de suelo a partir del ajuste de las normas y obligaciones urbanísticas, la promoción y prioridad de proyectos voluntarios de actuación asociada y la aplicación de los instrumentos que se adoptan en el programa de ejecución; la implementación de mecanismos de gestión o promoción pública para la construcción de vivienda a través de concursos, licitaciones y asociaciones con el sector privado y comunitario; la adopción de modalidades de subsidio a la oferta y de sistemas de arrendamiento con opción de compra, en complemento y coordinación con los subsidios nacionales; la diversificación de agentes, de modalidades y de escala de los proyectos, el mejoramiento integral de barrios y viviendas.

En lo que tiene que ver con el soporte al programa de Vivienda y Hábitat Humanos el Programa de Ejecución del Plan de Desarrollo contempla los siguientes instrumentos (Art, 65):

1. Calificación y localización de terrenos para la construcción de viviendas de interés social y establecimiento de porcentajes obligatorios de vivienda de interés prioritario.
2. Declaratoria de desarrollo y construcción prioritarios
3. Utilización de bienes fiscales distritales
4. Financiación de redes de acueducto y alcantarillado y espacio público
5. Actuación asociada con participación y protección de los propietarios originales
6. Derecho de preferencia

La calificación y localización de terrenos y porcentajes obligatorios para la construcción de vivienda de interés prioritario se establecen en el artículo 66 del Plan de Desarrollo (Acuerdo 489 de 2012) de acuerdo con los artículos 8º, 18 y 92 de la Ley 388 de 1997, y define como obligatorio destinar a la construcción efectiva de vivienda de interés prioritario los porcentajes de suelo en suelos de expansión urbana y en suelos urbanos con tratamiento de desarrollo y de renovación urbana, sin perjuicio de que se puedan localizar en otras zonas de la ciudad y en cualquier tipo de tratamiento, excluidos los de conservación y aquellos con usos industriales y dota-

cionales. Aplica a todos aquellos terrenos donde se vaya a tramitar licencias de obra nueva, mediante cualquiera de los instrumentos o alternativas previstas en el plan de ordenamiento territorial. Esta obligación no afecta a aquellas construcciones ya existentes que permanezcan en su estado actual.

La vivienda de interés prioritario estará localizada en toda la ciudad, en lugar de confinarla en ciertas zonas, y para ello se establecen los siguientes porcentajes obligatorios:

Durante el primer año contado a partir de la entrada en vigencia de la reglamentación que expida la administración distrital en un 20% del suelo útil de cualquier proyecto se construirá vivienda de interés prioritario.

A partir del segundo año se destinará y construirá un 30% del suelo útil.

Estos porcentajes obligatorios podrán ser cumplidos mediante las siguientes alternativas:

En el mismo proyecto: Cuando la exigencia se cumpla al interior del mismo proyecto quedará claramente señalado el porcentaje obligatorio de suelo en los planos que se aprueben en Curaduría Urbana, donde se identificará la localización y características del suelo donde se construirá la vivienda de interés prioritario.

Mediante la construcción en otro proyecto del respectivo porcentaje de suelo: Será posible trasladar el cumplimiento del porcentaje obligatorio de suelo a cualquiera de los proyectos priorizados del programa de revitalización urbana o los que sean aprobados en un futuro por la Secretaría de Hábitat. Para establecer el área destinada a VIP que será objeto de conversión se aplicará la metodología establecida en el literal b) del artículo 42 del Decreto 327 de 2004 o la norma que lo modifique o sustituya. Para otorgar la respectiva licencia de construcción será requisito indispensa-



ble acreditar que igualmente se ha otorgado licencia en el proyecto al cual ha sido trasladado.

De manera excepcional y cuando el propietario de manera voluntaria lo manifieste a la administración, podrá compensar la obligación mediante un pago en dinero, que se calculará de la siguiente manera: Se establecerá el área objeto de conversión en la forma prevista en el literal anterior y se pagará al valor comercial de los terrenos donde se realizará el proyecto.

De conformidad con el artículo 49 de la Ley 388 de 1997, para facilitar el reparto equitativo de cargas y beneficios, se podrá implementar un mecanismo de compensación entre terrenos para facilitar el traslado de la edificabilidad obligatoria de VIP entre zonas de la ciudad, que podrá ser administrado mediante encargos fiduciarios, para el cual se podrán utilizar incluso los certificados de derechos de construcción autorizados por el Concejo Distrital en el artículo 8º del Acuerdo 118 de 2003.

La declaratoria de desarrollo y construcción prioritarias, sujetas a venta forzosa en pública subasta dan continuidad a la primera declaratoria contenida en el Plan de Desarrollo Económico y Social Bogotá Positiva, pero avanza a la declaratoria de terrenos urbanizados no edificados, con mejor localización en la ciudad.

Además se identificaron bienes fiscales del nivel distrital y nacional y se priorizó su asignación para el desarrollo de este tipo de proyectos, para su ejecución a través de las entidades operadoras del sector Hábitat.

Adicionalmente como mecanismo de estímulo a la construcción de vivienda de interés social y prioritaria el Programa de Ejecución contempla que *“... en aquellas zonas donde no exista capacidad remanente de las redes de acueducto y alcantarillado la ejecución de proyectos de edificación con usos diferentes a vivienda de interés prioritario y vivienda de interés social quedará sujeta a la financiación total o parcial de la actualización de las redes, mediante un sistema de distribución equitativa de cargas y beneficios establecido en el marco del artículo 36 del Decreto 190 de 2004”*.

Además de estos instrumentos de gestión del suelo los principales instrumentos para la producción pública o privada de proyectos de vivienda de interés prioritario son:

- Asociaciones público privadas.
- Proyectos auto-gestionados.
- Diversificación de la escala de los proyectos y de los constructores – apoyo a las medianas y pequeñas empresas.



2

EL PROGRAMA DE
REVITALIZACIÓN DEL
CENTRO AMPLIADO



Es de tener en cuenta que la meta de construcción de vivienda de interés prioritario contempla que un 50% se localizará en el ámbito espacial denominado Centro Ampliado y el resto en tratamiento de desarrollo, donde, de todas maneras se ha buscado completar tejidos urbanos, por ejemplo en los proyectos desarrollados por la Caja de la Vivienda Popular en sus propios terrenos y llenar vacíos urbanos en zonas populares ya consolidadas. Lo anterior en combinación con proyectos de desarrollo o expansión previamente iniciados o gestionados, pero dentro de una estrategia dirigida a acotar esa expansión en función de criterios ambientales y de gestión del riesgo.

De acuerdo con las Bases del Plan de Desarrollo para disminuir la segregación espacial se hace necesario iniciar un proceso de revitalización urbana de áreas ya consolidadas, donde la construcción de vivienda de interés prioritario, basada en la intervención en el mercado del suelo y que la actuación pública haga parte de los procesos de densificación y de revitalización para evitar caer en procesos de valorización del suelo con base en inversiones y acciones públicas que favorezcan exclusivamente condiciones de gentrificación y, consecuentemente, expulsión de la población de ingresos bajos y medios. Es decir, que la participación pública en el proceso de revitalización priorice la construcción de VIP; sin dejar de acompañar procesos integrales de transformación que promuevan la localización de vivienda y otros usos en las zonas centrales, entendidas en un sentido amplio.

La revitalización se dirige en primer término y en lo que tiene que ver con el acceso a la vivienda, a imprimir equidad en relación con las importantes inversiones públicas que serán realizadas en los próximos años en sistemas de transporte masivo y a articularse a políticas dirigidas a estimular los desplazamientos en bicicleta y a pie.

Por tanto, entre otros factores, las condiciones de movilidad fueron importan-

tes para determinar los límites del centro ampliado. Los orígenes de viajes en transporte público se concentran en el sector occidental de la ciudad en zonas como Suba Rincón, Bolivia, Engativá, Fontibón, Kennedy, Bosa y Ciudad Bolívar. Los destinos se concentran sobre la Avenida Caracas entre la Calle 80 y la Calle 13, en las zonas vinculadas con las unidades de planeamiento zonal (UPZ) de Chapinero, Teusaquillo, Sagrado Corazón y Las Nieves. Para la definición del centro ampliado se tuvo en cuenta que los desplazamientos en transporte público no lleguen en el futuro a ser superiores a 20 minutos, y que para acceder al sistema no se requieran más de 10 minutos de recorridos a pie. El punto de referencia para definir estos desplazamientos fueron puntos neurálgicos que proporcionan empleo o centros de equipamientos que hacen parte del centro ampliado.

Otras variables que se tuvieron en cuenta para definir el ámbito territorial del Centro Ampliado fueron las siguientes: (a) La densidad poblacional debe ser menor o igual a 175 habitantes por hectárea bruta (b) Presencia de valores del suelo residencial menores o iguales a 400.000 pesos el m². (c) El área de influencia de las centralidades debe ser de mil metros a la redonda.

En el centro ampliado, en un área de 11.406 hectáreas vivían en 2011 1.923.028 personas, la mayoría (1.297.955) clasificada en el estrato 3. Le siguen en importancia el estrato 4 (con 396.690), el 2 (173.747), el 5 (20.548) y el 1 (3.286). Esta distribución socio-económica de la población se asumió como un factor que propiciaba el desarrollo de programas dirigidos a estimular la mezcla de usos y de grupos sociales.

Los criterios para determinar las posibilidades de construcción de VIP fueron los siguientes: (a) Índice de ocupación: 0.6. (b) Índice de construcción: 2. (c) Tamaño de los predios, superior a 60 Mts² (d) Distancia a centralidades: igual o

menor a 20 minutos en transporte público. (e) Disponibilidad red de alcantarillado: se priorizaron las zonas donde hubiera capacidad remanente.

En el centro ampliado se identificaron 1.169 hectáreas de predios ya construidos que cumplían con las características señaladas. De los cálculos iniciales se excluyeron los siguientes tipos de predios: los sometidos a propiedad horizontal, áreas protegidas o reserva vial, equipamientos con condición de permanencia, áreas cobijadas por el cono de afectación del aeropuerto El Dorado, predios en tratamiento de desarrollo y parques o lotes del Estado.

De acuerdo con el artículo 22 del Acuerdo 489 de 2012, el programa de revitalización busca recuperar la vitalidad y significado cultural de la ciudad construida por generaciones. La revitalización de la ciudad consiste en intervenir zonas deterioradas o con precarias condiciones urbanísticas y ambientales, con el propósito de actualizar las infraestructuras de servicios públicos, aprovechar la oferta de transporte público, aumentar la oferta de espacio público y equipamientos, recuperar su significado como bien colectivo y patrimonial, potenciar su dinámica socioeconómica, aumentar el verde urbano y mejorar las oportunidades de la ciudadanía en el acceso a un hábitat humano.

Esto último mediante la generación de nueva oferta de unidades habitacionales asequibles a los hogares de más bajos ingresos, promoviendo la mezcla social y de actividades. De igual modo, la revitalización implica proteger el patrimonio inmueble y generar alternativas sociales y financieras para su mantenimiento, promoción, uso y aprovechamiento sin poner en riesgo su conservación.

La estrategia de intervención del centro tradicional y el centro ampliado se ha implementado a través de proyectos urbanos de iniciativa pública y en alianzas con el sector privado, que incluyan procesos de densificación en los que la

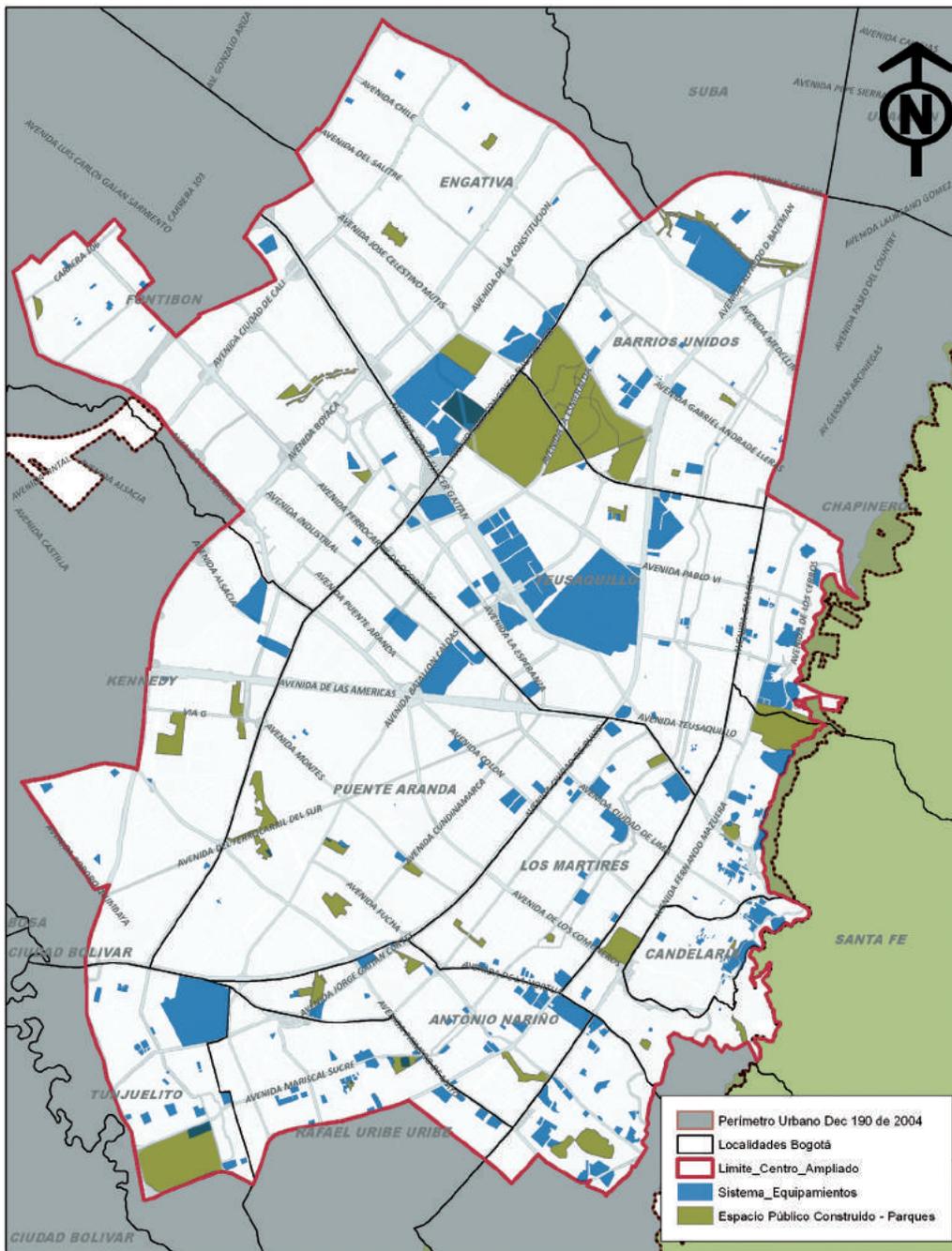
actuación pública se concentre en la producción de vivienda para los sectores de más bajos ingresos, a la cualificación de las infraestructuras públicas y el espacio urbano. Estas intervenciones serán potenciadas por aquellas realizadas en movilidad.

Así mismo, las intervenciones urbanas que contengan inmuebles y

sectores de interés cultural involucrarán acciones de protección del patrimonio y se articularán con las acciones de producción de viviendas de interés prioritario.

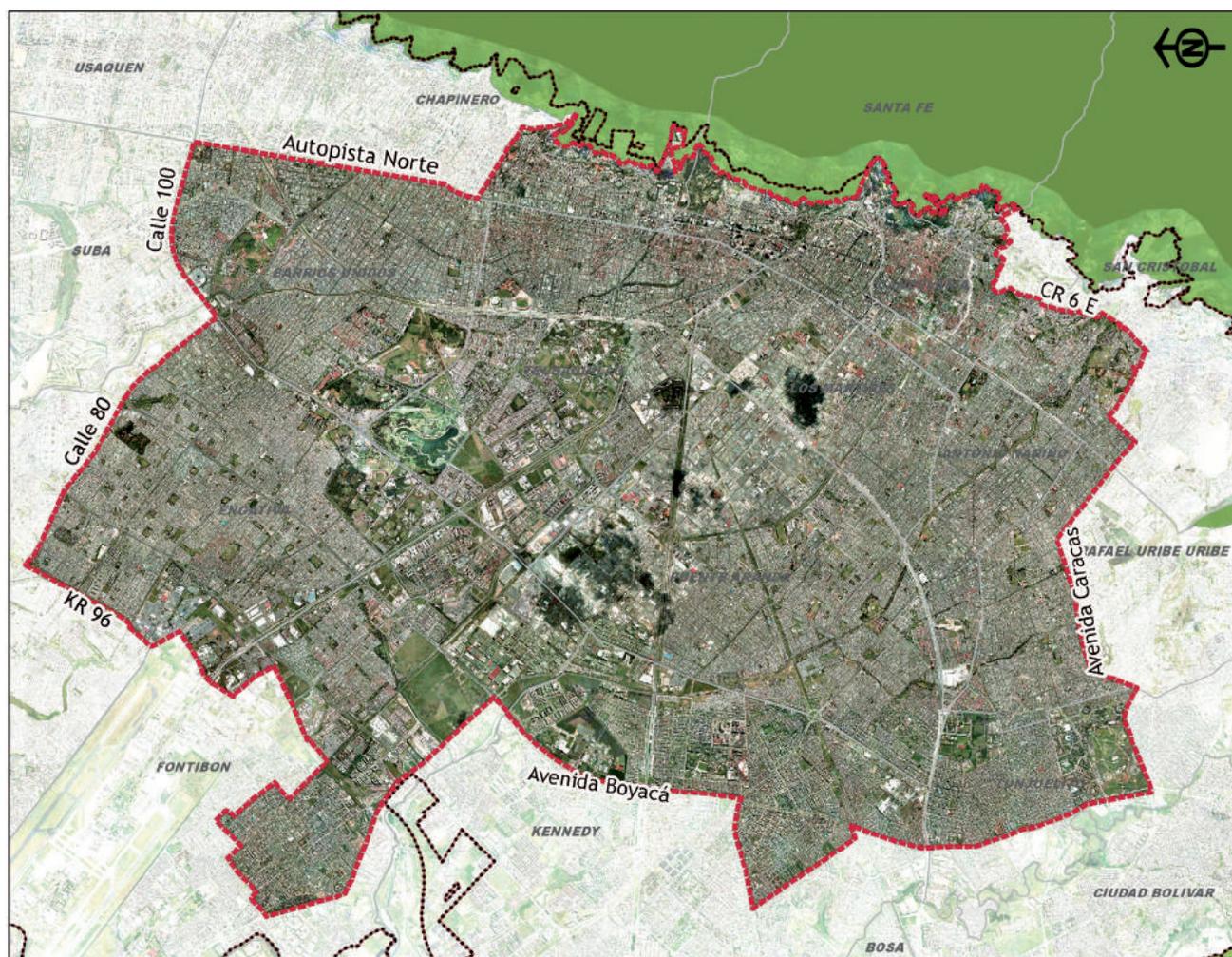
Finalmente la revitalización urbana en los procesos de densificación tendrá como principio básico orientador proteger la permanencia de los prope-

tarios originales, con base en la implementación de mecanismos voluntarios de actuación asociada y participación equitativa en las cargas y beneficios de los proyectos.



Mapa 1. Delimitación del Centro Ampliado

Subdirección de Gestión de Suelo. Subsecretaría de Planeación y Política. Secretaría Distrital del Hábitat.2012



Mapa 2. Delimitación del Centro Ampliado (Vías principales)

Subdirección de Gestión de Suelo. Subsecretaría de Planeación y Política. Secretaría Distrital del Hábitat. 2012

3

MECANISMOS
QUE CONCRETAN
LOS PROGRAMAS



La formulación de los programas del Plan de Desarrollo que se acaba de enunciar, se ha concretado en los siguientes mecanismos que conforman la política de hábitat:

- La intervención en el mercado del suelo es un presupuesto indispensable para lograr condiciones de equidad en el espacio y en el acceso a la vivienda.
- El subsidio a la oferta o en especie
- La diversificación de la escala de los proyectos y de los constructores.
- La dispersión de proyectos de pequeña y mediana escala en el Centro Ampliado y la búsqueda de condiciones de vida adecuada en los proyectos de desarrollo

3.1 Una gestión del suelo dirigida a intervenir en el mercado de la tierra

La gestión del suelo en proyectos de vivienda de interés social o prioritario en etapas precedentes en la ciudad y en la política nacional se ha basado en dos alternativas aplicadas a proyectos de expansión urbana, es decir, incorporando suelo rural al desarrollo urbano, bien sea mediante la extensión de la mancha urbana de la ciudad o sobre los territorios de los municipios vecinos.

Las estrategias han sido fundamentalmente dos: Promover, desde el gobierno nacional, una flexibilización de las normas urbanísticas y, sobre todo, de los procedimientos, para facilitar la incorporación para usos urbanos de suelo no solo de expansión sino también rural, que es la estrategia en la que se basan los Macroproyectos de interés social nacional, que se acompaña de procedimientos *ad hoc* de modificación de los planes de ordenamiento territorial y de otros estímulos a la expansión, como las áreas especiales para la provisión de servicios públicos o la posibilidad –igualmente *ad hoc*– de destinación de la participación en plusvalías. Esta alternativa se basa en el supuesto de que menores precios del suelo en zonas periféricas y la reducción de las regulaciones a la expansión estimu-

la la destinación de tierras privadas a la construcción de vivienda de interés social y prioritario, pero deja por resolver el problema de las infraestructuras de servicios públicos y sobre todo las de transporte.

La segunda se basa en la compra pública de suelo a gran escala en las periferias, ligada en el caso de Bogotá a la figura del banco de tierra. El supuesto básico es el mismo: los menores precios del suelo en zonas de expansión, pero esta alternativa se basa en la disponibilidad de importantes recursos públicos para la compra de suelo y para su urbanización. El punto clave de los bancos de tierra tiene que ver con la posibilidad real de anticipar la adquisición de suelo despojado de expectativas de precios urbanos, de manera que la diferencia de precio respecto al suelo urbanizado permita financiar los costos de urbanización. Lo anterior, sin dejar de considerar los efectos ambientales y sociales de un modelo expansivo.

Este supuesto no se ha cumplido necesariamente en el caso de los proyectos de Metrovivienda donde precios altos pagados por el suelo en algunos casos, altos costos de gestión, sobre todo en

los primeros proyectos y las demoras en su ejecución, no necesariamente por causas imputables a la Empresa, ha implicado subsidios implícitos en la venta de suelo o a la necesidad de movilizar recursos complementarios para la urbanización.

Salvo mecanismos como aquel conocido como *Anuncio del proyecto*, que permite descontar de los valores de la indemnización en caso de la compra pública de suelo (mediante expropiación o sus etapas previas de enajenación voluntaria o negociación directa) y que fue efectivo y eficaz en la Operación Nuevo Usme, estas alternativas no contemplan una real intervención en el mercado del suelo.

La política de vivienda y hábitat humanos del Plan de Desarrollo 2012-2016, soportada en el Programa de Ejecución, en los términos del artículo 18 de la ley 388 de 1997, asume la necesidad de intervención en el mercado del suelo, dadas las características económicas particulares del suelo, y para ello utiliza los mecanismos legales disponibles, tal como se explica a continuación. Con la utilización de estos instrumentos se ha buscado mejorar la localización de la vivienda de interés prioritario, una de las estrategias básicas de

lucha contra la segregación y reducir la herramienta de compra de suelo por sus problemas jurídicos y sus incertidumbres en términos de la determinación de los valores a pagar, a cambio de la destinación de suelo privado para tal fin, con precios que se controlan a favor de los proyectos de construcción y, por su intermedio, al usuario final. O, en el caso de recurrir a la adquisición de suelo esté vinculada a mecanismos de movilización de plusvalías, como las que se derivan de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritarias o la destinación de suelo para vivienda de interés prioritario, las compensaciones o la transferencia de derechos que de ella se deriva.

3.1.1. Las declaratorias de desarrollo y construcción prioritario

Las declaratorias de desarrollo y de construcción prioritarias, sujetas a venta forzosa en pública subasta, están reglamentadas en los artículos 52 y siguientes, 18 y 40 de la ley 388 de 1997, marco en el cual se le ha dado aplicación en Bogotá.

Por primera vez en el país, el artículo 40 del Acuerdo 308 del 9 de junio de 2008,

por el cual el Concejo Distrital de Bogotá adoptó el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá, D.C., 2008 – 2012 “Bogotá Positiva: para Vivir Mejor”, reglamentó la declaratoria de desarrollo prioritario derivada de la Ley 388 de 1997, de la siguiente manera:

“En cumplimiento de la función social de la propiedad de que trata el artículo 58 de la Constitución Política y teniendo en cuenta la necesidad de generar suelo urbanizado disponible para vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario dentro del territorio distrital, se declara el desarrollo prioritario de los terrenos destinados a este tipo de vivienda, localizados al interior del perímetro urbano del distrito capital que les aplique el tratamiento de desarrollo sin el trámite de plan parcial, los localizados en los planes parciales adoptados con anterioridad a la fecha de adopción del presente plan y en las zonas con tratamiento de renovación urbana.

Parágrafo 1. La Secretaría Distrital del Hábitat hará la publicación en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de la identificación de los terrenos a los

que se refiere el presente artículo, con los números de matrícula inmobiliaria o cédula catastral dentro de los 30 días calendario siguientes a la entrada en vigencia del plan”.

Mediante resolución No. 147 de julio 8 de 2008 y en cumplimiento de lo dispuesto por el Concejo, la Secretaría Distrital del Hábitat identificó los terrenos objeto de la declaratoria de desarrollo prioritario y notificó a los propietarios.

En el Plan de Desarrollo Económico y Social 2012 – 2016 “Bogotá Humana” se dio continuidad a este instrumento, adicionando la modalidad de declaratoria de construcción prioritaria. El artículo 67 de Acuerdo 489 de 2012 establece que “con fundamento en los artículos 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997, y con la finalidad de promover la generación de suelo y la construcción de vivienda de interés prioritario en el Distrito Capital, se declara:

1. El desarrollo prioritario de todos los terrenos o inmuebles de propiedad pública o privada locali-



zados en suelo urbano y en los que se prevea el uso residencial como principal, compatible o complementario; sean urbanizables no urbanizados y que no hayan sido objeto de dicha medida previamente.

- La construcción prioritaria de todos los terrenos o inmuebles localizados en el suelo urbano, sean de propiedad pública o privada, urbanizados no edificados, en los que se prevea el uso residencial como principal, compatible o complementario”.

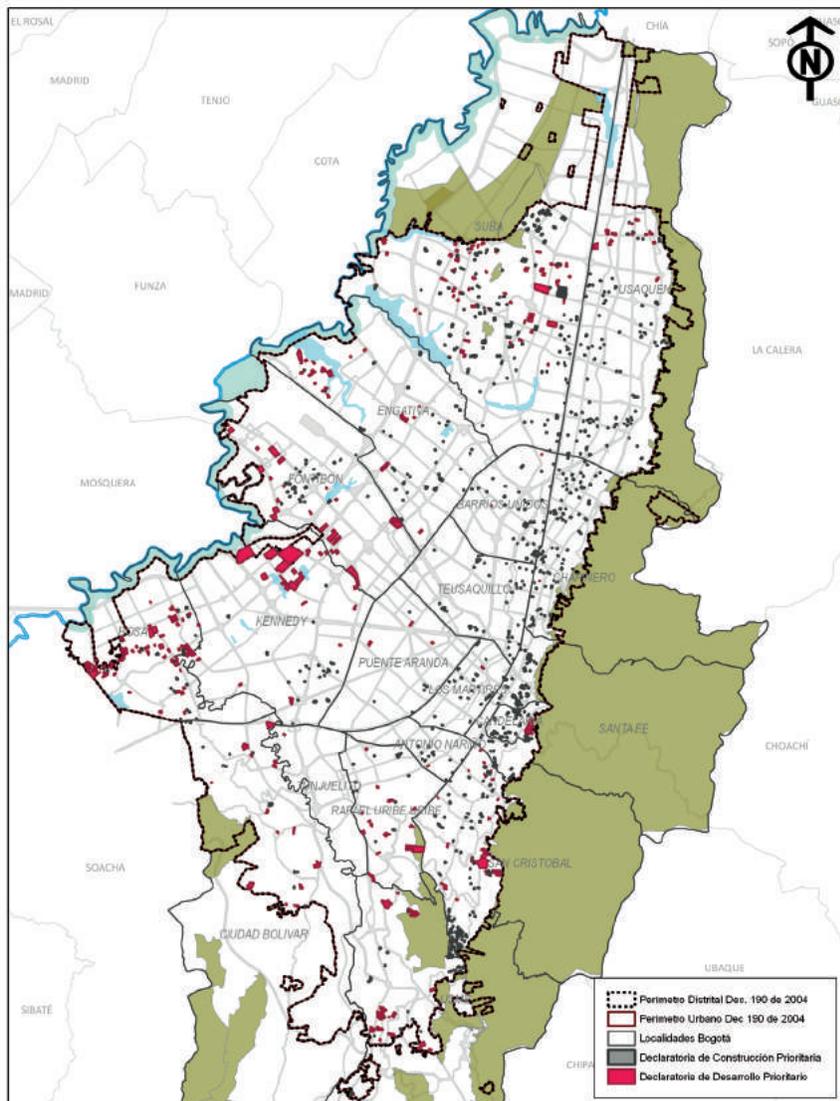
En desarrollo de esta disposición se expedieron las siguientes resoluciones:

- **Resolución 1099 del 19 de julio de 2012** mediante la cual se identificaron 1.185 inmuebles de construcción prioritaria en el Distrito Capital.
- **Resolución 012 del 15 de enero de 2013**, por medio de la cual se identificaron 77 predios de desarrollo prioritario en el Distrito Capital.
- **Resolución 1045 del 10 de octubre de 2013**, por medio de la cual se identificaron 87 predios

de desarrollo prioritario en el Distrito Capital.

- **Resolución 549 del 17 de mayo de 2013**. Mediante la cual se identificaron 2 predios de construcción prioritaria.

En total, entre 2008 y 2013 la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria se ha aplicado a alrededor de 425,5 hectáreas de suelo “vacante” o “de engorde” (de las 38.437 hectáreas totales de suelo urbano en Bogotá), cuya localización en la ciudad se puede ver en el siguiente mapa.



Mapa 3. Localización de predios declarados de desarrollo y construcción prioritaria 2008 – 2013

Fuente: Subdirección de Gestión de Suelo.
Subsecretaría de Planeación y Política.
Secretaría Distrital del Hábitat. 2013

La declaratoria de desarrollo prioritario adoptada en el marco del Plan de Desarrollo “Bogotá Positiva” mediante la Resolución 147 de 2008, incluyó inicialmente 1.198 terrenos, con un área que sumaba 942 hectáreas, de los cuales 61, que equivalían a 32 hectáreas, eran de propiedad pública. Se trataba de terrenos relativamente periféricos

pero dentro del límite del suelo clasificado como urbano, se puede afirmar que en el límite de la mancha urbana de la ciudad, sometidos a tratamiento de desarrollo o urbanizables. Esta declaratoria tuvo varios tropiezos derivados de la identificación inicial de los terrenos, que condujo a un ajuste de los mismos, debido a diversas razones

como su localización en zonas de riesgo, los usos permitidos u otras restricciones normativas, o su destinación al uso público.

A continuación, se indica el estado de los terrenos declarados en la Resolución 147 de 2008, con corte a 31 de diciembre de 2013:

Tabla 1. Estado de los Predios declarados en la Resolución 147 de 2008, con corte a 31 de diciembre de 2013

Fuente: Subdirección de Gestión de Suelo. Subsecretaría de Planeación y Política. Secretaría Distrital del Hábitat. 2013

Participación % Predios	Cantidad de Predios	Área - Hectáreas (1)	Estado
100%	302	256,2	1. Se mantienen dentro de la declaratoria
4%	12	10	Con licencia no ejecutada
12%	35	48	Licencia de urbanismo en trámite o en ejecución
1%	1	11	Plan parcial adoptado sin urbanizar
14%	43	55	Construido, pero sin acta de recibo DADEP.
45%	137	90	Urbanizable no urbanizado
19%	58	28	Con condiciones técnicas para revocar por limitaciones normativa o físicas para ser construidos
1%	3	1	Con condiciones técnicas para revocar por ser predios mal declarados (por ejemplo, terrenos de expansión urbana sujetos a plan parcial)
3%	10	12	Con condiciones técnicas para revocar donde se cumplió la finalidad del instrumento.
1%	3	1	Con condiciones técnicas para revocar por otras razones
100%	896	772,6	2. Revocados o ya urbanizados

Participación % Predios	Cantidad de Predios	Área - Hectáreas (1)	Estado
30%	268	185,9	Predios Urbanizados, es decir, donde se cumplió la finalidad del instrumento
12%	102	45,8	Limitaciones normativa o físicas para ser construidos
26%	241	165,5	Predios mal declarados (por ejemplo, terrenos de expansión urbana sujetos a plan parcial)
24%	215	325	Localizados en ámbito de planes parciales, en proceso de reglamentación
2%	16	13,9	Predios donde no se permitía el uso residencial
6%	54	36,5	Predios revocados por otras razones
100%	1.198	1.028,8	Total general

De acuerdo con lo anterior, los predios identificados en la Resolución 147 de 2008 con condiciones para ser mantenidos en la declaratoria a 31 de diciembre de 2013 corresponden a 302 predios con un área total de 256,2 hectáreas. Adicionalmente los predios declarados entre 2012 y 2013 de desarrollo y construcción prioritaria equivalen a 169,3 hectáreas, lo que en total suma 425,5 hectáreas incluidas en estos instrumentos de gestión de suelo.

Si bien el ajuste redujo de manera considerable el área total incluida dentro

de la declaratoria la importancia del instrumento se mantiene, por ejemplo, si se tiene en cuenta que el área total del Banco de Tierras a cargo de Metrovivienda durante más de 10 años es de alrededor de 500 hectáreas y, además, que en este caso la actuación pública se concentra en propiciar la movilización de los terrenos, bien mediante la reducción de la práctica de su retención a la espera de usos más rentables pero también al apoyar la superación de los obstáculos para la urbanización de los terrenos, por razón de trámites u otras condiciones jurídicas o urbanísticas.

Es de tener en cuenta que, quizás porque era la primera vez que se implementaba este instrumento y se necesitaba un periodo de aprendizaje, los trámites de notificación y de atención a los recursos interpuestos por los propietarios fueron demorados en la primera declaratoria, razón por la cual aún existen terrenos que fueron declarados de desarrollo prioritario en 2008 cuyos plazos no han vencido. A continuación se presenta la situación de los predios que a 31 de diciembre se mantienen en la Resolución 147 de 2008.

Tabla 2. Años de vencimiento de los predios declarados de desarrollo prioritario. Resolución 147 de 2008.

Fuente: Subdirección de Gestión de Suelo. Subsecretaría de Planeación y Política Secretaría Distrital del Hábitat. 2013

Área total Hectáreas	No. de Predios	Fecha de vencimiento
16,05	16	2011
94,5	156	2012
63	58	2013
33,9	39	2014
6,3	13	2015
25,2	10	2016
71	10	En revisión
256,2	302	TOTAL

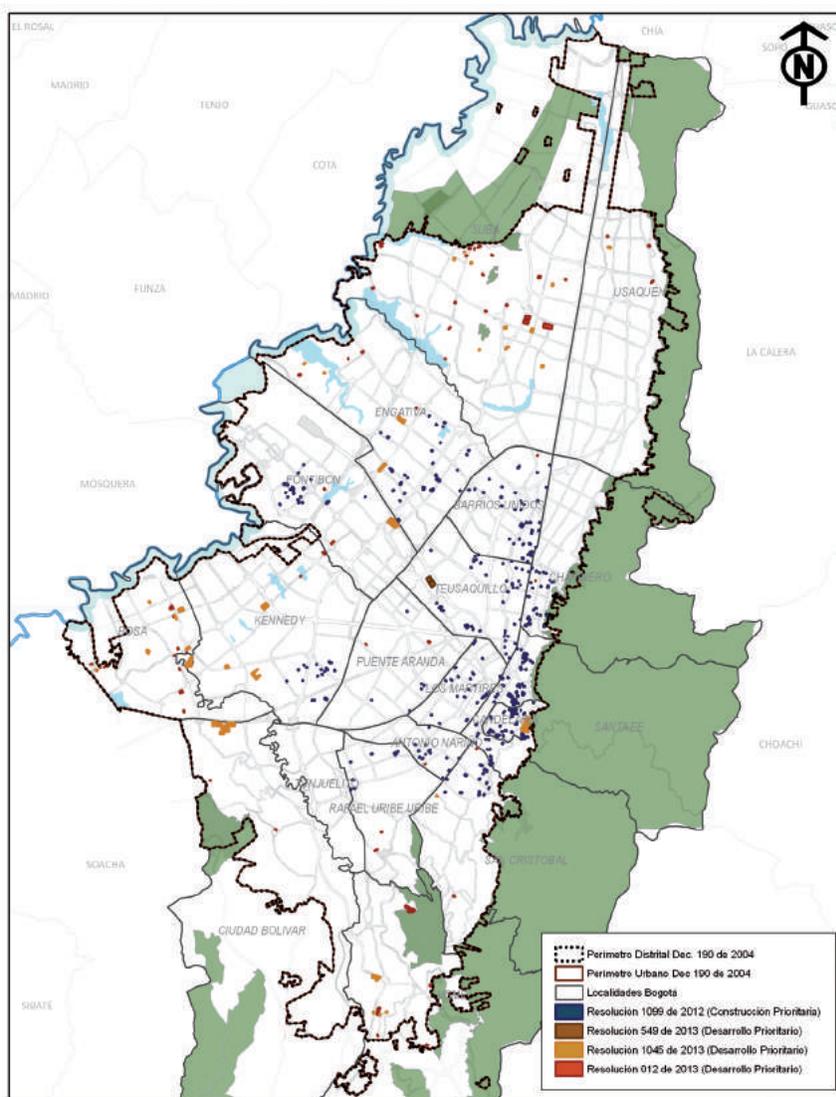
Así mismo, el total de los terrenos que se mantienen en las declaratorias adoptadas en los años 2012 y 2013 es el siguiente:

Tabla 3. Predios declarados de desarrollo y construcción prioritaria 2012 – 2013

Fuente: Subdirección de Gestión de Suelo. Subsecretaría de Planeación y Política. Secretaría Distrital del Hábitat. 2013

Total área bruta (has)	No. Predios	Resolución
78,1	926	1099 de 2012
33,7	74	012 de 2013
6,0	2	549 de 2013
51,5	86	1045 de 2013
169,3	1.088	TOTAL

Estos predios presentan la siguiente ubicación en la ciudad:



Mapa 4. Localización de los predios declarados de desarrollo y construcción prioritaria 2012 - 2013

Fuente: Subdirección de Gestión de Suelo.
Subsecretaría de Planeación y Política. Secretaría
Distrital del Hábitat. 2013

Es de destacar que la principal finalidad y la mejor muestra de eficacia de este instrumento está dada por el hecho que los terrenos se urbanicen y se construyan, sin necesidad de llegar a las subastas y, mucho menos, a la expropiación en el caso que no se logre la adjudicación en la subasta. Pero también es de tener en cuenta que el propietario es libre de desarrollar su terreno durante el plazo

que las normas legales le conceden (por regla general dos años), de acuerdo con los usos que permitan las normas urbanísticas. De ahí la importancia de que sea complementado, desde la fecha de la declaratoria, con los porcentajes obligatorios de suelo destinados a vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, según sean las prioridades de las respectivas políticas.

Otras ventajas se derivan de este instrumento son: la urbanización y construcción de terrenos que permanecen vacíos, sobre todo en zonas urbanas populares, que se convierten en factor de inseguridad o de deterioro de los entornos y que ha involucrado a la administración para superar problemas de trámites que en ocasiones son los causantes de demoras en los procesos

formales de urbanización, a través de mecanismos como la Mesa de Soluciones o los proyectos asociativos, donde se busca vincular a los propietarios con constructores.

De otra parte, la experiencia ha mostrado que las subastas presentan eventuales problemas jurídicos, en particular porque dan lugar a diversos recursos judiciales de los propietarios, que pueden llevar a una dilación de los plazos legales establecidos de manera general. Pero, de todas maneras, no se excluye que las subastas y eventuales expro-

piaciones constituyen el mecanismo coercitivo que, también, le da validez al instrumento, sobre todo por los mecanismos de movilización de plusvalías que lo acompañen, en tanto el precio base en la primera subasta corresponde al 70% del avalúo comercial, teniendo en cuenta los usos que se asignen al terreno cuando se decreta la subasta, precio base que se reduce al 70% del

avalúo catastral en la segunda subasta. Los resultados en cuanto a la construcción de los terrenos de la declaratoria de desarrollo prioritario (Resolución 147 de

2008) sujeta a venta forzosa en pública subasta es que, a 31 de diciembre de 2013, se habían urbanizado o estaban en proceso un total de 145 hectáreas licenciadas¹ para un número aproximado de 17.467 viviendas distribuidas, así: 13.304 VIS, 544 VIP y 3.619 No VIS, así:

¹ Es de anotar que para 2,04 hectáreas brutas licenciadas no se ha adelantado el trámite de licencia de construcción, por lo cual no es posible definir las unidades de vivienda respectivas. Dichas licencias de urbanismo contemplan 0,36 hectáreas de suelo útil para VIP.

Tabla 4. Balance predios urbanizados y edificados Declaratoria de Desarrollo Prioritario (Resolución 147 de 2008)

Fuente: Subdirección de Gestión de Suelo. Subsecretaría de Planeación y Política. Secretaría Distrital del Hábitat. 2013

Urbanizados y Edificados	
79	Proyectos Uso Residencial
145	Hectáreas Licenciadas (Área bruta)
3.619	Viviendas No VIS
13.304	Viviendas VIS
544	Viviendas VIP
27	Unidades Otros Usos

Se destaca que hay un mayor porcentaje de vivienda de interés social porque hasta mediados de 2012 las normas permitían que se construyera VIS o VIP y es lógico que el propietario opte por el uso más rentable.

Así mismo, entre 2011 y 2013, la Secretaría Distrital del Hábitat expidió resoluciones en las que se ordena la enajenación forzosa en pública subasta de predios identificados en la Resolución 147 de 2008, de acuerdo con el siguiente detalle:

Tabla 5. Resultados procesos de enajenación forzosa en pública subasta predios desarrollo prioritario Resolución 147 de 2008, con corte a 31 de diciembre de 2013.

Fuente: Subdirección de Gestión de Suelo. Subsecretaría de Planeación y Política. Secretaría Distrital del Hábitat. 2013

Área m ²	Localidad	Resultado
5.738	Bosa	Adjudicado en subasta
10.061	Usme	
15.019	Bosa	Con Resolución de enajenación forzosa en pública subasta
5.665	Engativá	
29.831	Kennedy	
10.728	Rafael Uribe	
4.896	San Cristóbal	
28.444	Suba	
1.326	Usaquén	
7.152	Usme	
6.511	Bosa	Sin Adjudicar
33.305	Usme	
158.677	Total	

3.1.2. Los porcentajes de suelo obligatorios destinados a vivienda de interés social o prioritario

A continuación se recogen, en primer término, las normas legales que sirven de marco para el establecimiento de usos o porcentajes obligatorios de suelo destinados a vivienda de interés social,

y ahora, vivienda de interés prioritario y luego su aplicación en Bogotá.

3.1.2.1. Normas nacionales

Ley 388 de 1997

El artículo 8 incluye entre las acciones urbanísticas que concretan la función pública del ordenamiento del territorio

la siguiente: “7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social”, donde calificar se entiende como asignar usos.

El artículo 92 al referirse a los Planes de ordenamiento y programas de vivienda de interés social establece que “Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivien-



da de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente.

En todo caso al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana, lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo.

Los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes, cuando a ello hubiere lugar.

En todo caso las zonas o áreas destinadas para este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes en los casos en los que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente”.

Esta clara la existencia de un marco legal que permite establecer porcentajes de suelo destinados a vivienda de interés social en cualquier tipo de suelo o zona de la ciudad, donde las normas generales permitan el uso residencial.

Finalmente, de acuerdo con el artículo 18 el Programa de Ejecución, que es el documento que hace parte del Plan de Desarrollo Económico y Social que “... define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el plan de ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos”. (...)

Dentro del programa de ejecución se definirán los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el período correspondiente, se **localizarán** los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio o distrito y las zonas de mejoramiento integral, **señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada**. Igualmente se determinarán los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios. Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el plan de ordenamiento.

Por tanto, cada Plan de Desarrollo debe localizar los terrenos necesarios para atender la demanda de interés social, utilizar y concretar los instrumentos previstos en la ley y siguiendo los parámetros y directrices del POT.

Ley 1537 de 2012

Esta ley, por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones, mantu-

vo el artículo 92 de la ley 388, pero hizo obligatorios porcentajes mínimos de vivienda de interés prioritario, incluso por encima de las disposiciones de los planes municipales o distritales de ordenamiento territorial. La disposición sobre el tema es la siguiente:

Artículo 46. Destinación de suelo para VIS y VIP. En los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamenten

la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales, se determinarán los porcentajes de suelos que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen, de los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y municipios

localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a 500.000 habitantes, conforme los criterios previstos en el parágrafo 1º del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, deberán determinar dichos porcentajes, calculados sobre el área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico, tanto en suelo de expansión urbana como en suelo urbanizable en el perímetro urbano, y en ningún caso podrán ser inferiores a los siguientes:

Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana	Tipo de vivienda
20%	VIP

El reglamento del Gobierno Nacional determinará las condiciones en que deberá cumplirse esta disposición, así como las condiciones para la localización de estos suelos en otras zonas de la ciudad, o para su compensación a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos con destino al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario.

Cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determina-

do en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Si el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIP se localiza en otra zona de la ciudad, esta situación deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

En todo caso, las áreas correspondientes sólo podrán ser destinadas a este tipo de vivienda y deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios, o por las entidades pú-

blicas competentes en los casos en los que se hubiera determinado la utilidad pública correspondiente.

Parágrafo. El porcentaje mínimo de que trata este artículo, aun cuando no se haya incorporado en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen o complementen es de obligatorio cumplimiento y se aplicará a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia de la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

3.1.2.2. Aplicación en Bogotá

El Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante el Decreto 619 de 2000, estableció unos porcentajes mínimos para el tratamiento de desarrollo, dispo-

sición que hoy está recogida en el artículo 350 del Decreto 190 de 2004 así:

Artículo 350. Porcentajes mínimos de V.I.S. y V.I.P en el tratamiento de desarrollo. Para el tratamiento de desarrollo,

se exige que se destine para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (V.I.S.) subsidiable, o bien, alternativamente, para el desarrollo de programas de Vivienda de interés Prioritaria (V.I.P.), los siguientes porcentajes mínimos:

Porcentaje de VIP	ALTERNATIVAS		ÁREA
	Porcentajes de VIS subsidiable		
15	20		Suelo de Expansión Norte
30	50		Suelo de Expansión Sur y Occidental
15	20		Suelo urbano

Las obligaciones mínimas señaladas en el cuadro anterior podrán cumplirse al interior de los predios objeto del tratamiento de desarrollo o trasladarse a otras zonas dentro de la misma área de expansión o urbana, o en proyectos de Metrovivienda, en los términos en que defina la reglamentación.

En las zonas con tratamiento de desarrollo se establecerán las proporciones de V.I.P o

V.I.S., las cuales deberán señalarse en los planos que se aprueben en las licencias de urbanismo que expidan los Curadores Urbanos y en los permisos de venta que expida la autoridad correspondiente.

Esta disposición refleja un tratamiento diferenciado según zonas en la ciudad, que da lugar a segregación: mientras en el norte y en el suelo urbano establece porcentajes del 20 o 15%, según se trate

de VIS o VIP, en el sur y el occidente es de 50 o 30%, respectivamente y, de otro lado, son mayores los porcentajes para la vivienda de mayor precio.

Esta disposición fue reglamentada mediante el Decreto Distrital 327 de 2004.

Los siguientes son los planes parciales de desarrollo aprobados desde que fue establecido este instrumento:

Tabla 6. Número y área de planes parciales de desarrollo adoptados 2002-2013

Fuente: SDP. Dirección de Planes Parciales. 2013

Área bruta (hectáreas)	PP Adoptados	Año
176,27	4	2002
59,19	7	2003
103,21	5	2004
70,57	4	2005
90,33	4	2006
45,47	3	2007
142,65	3	2008
447,2	6	2009
64,81	3	2010
84,16	1	2011
36,68	1	2013
1320,54	41	TOTAL

La vivienda de interés social prevista, de acuerdo con los decretos de aprobación de los planes parciales es la siguiente:

Tabla 7. Unidades VIS en planes parciales de desarrollo adoptados 2002-2013

Fuente: Subdirección de Gestión de Suelo.
Subsecretaría de Planeación y Política. Secretaría
Distrital del Hábitat. 2013

Ubicación	Unidades VIS proyectadas (incluye la VIP)	% de VIS sobre Área Útil	Área Útil para VIS	Área útil vivienda NO VIS	Área Útil	Nombre del Plan Parcial	Localidad
VIS			Has	Has	Has		
	-	0%	-	-	0,31	Centro Educativo San José	Bosa
En sitio	6.139	91%	25,58	-	27,97	Edén El Descanso	
En sitio	2.176	100%	14,79	-	14,79	Finca El Recreo Lote 3	
En sitio	45	100%	0,33	-	0,33	Portal de San Bernardino	
En sitio	13.215	81%	55,06	-	67,79	Ciudadela El Porvenir2	
En sitio	2.789	79%	7,8	-	9,9	La pradera	
En sitio	6.969*	100%	39,27	-	39,27	Campo verde	
En sitio	5.700*	98%	13,37	-	13,58	San José de Maryland	
En sitio	2.725	100%	11,5	-	11,5	La Palestina	

Ubicación	Unidades VIS proyectadas (incluye la VIP)	% de VIS sobre Área Útil	Área Útil para VIS	Área útil vivienda NO VIS	Área Útil	Nombre del Plan Parcial	Localidad
			Has	Has	Has		
En sitio	309	100%	1,29	-	1,29	Cemex	Ciudad Bolívar
En sitio	2.650	50%	6	-	12	El Ensueño	
En sitio	165	36%	0,69	1,20	1,89	El Ensueño II	
En sitio	1.083	100%	4,51	-	4,51	El Porvenir	Engativá
En sitio	897	25%	2,3	6,9	9,27	Los cerezos	
En sitio	1.250	100%	5,21	-	5,21	Lote Etapa 2	Fontibón
En sitio	2.528	64%	8,59	-	13,39	Tolima - San Pedro	
En sitio	2.080	22%	8,67	23,82	39,09	La Felicidad	
En sitio	3.308	100%	13,78	-	13,78	La Magdalena	Kennedy
En sitio	3.500	98%	12,45	-	12,7	San Ignacio	
Parte Traslada	1.835	41%	7,65	-	18,59	Villa Mejía Tagaste	
En sitio	333	100%	1,39	-	1,39	Hacienda Techo Lote 82	
En sitio	302	23%	1,26	-	5,41	La Pampa	
Traslada	504	20%	2,1	10,5	10,5	Bellomonte	Suba
Traslada	275	20%	1,14	4,73	5,72	El Cerrito	
Parte Traslada	394	20%	1,64	6,79	8,22	El Tomillar	
En sitio	418	21%	1,74	6,18	8,12	La Sirena	
En sitio	222	20%	0,93	-	4,63	Lombardía	
Traslada	398	20%	1,66	8,3	8,3	Niza XII	
Traslada	155	20%	0,64	3,22	3,22	Riviera de Niza	
	-	0%	-	-	25,11	Valmaría	
Traslada	79	20%	0,33	1,64	1,64	Iberia Cuadrado2	
Traslada	780	20%	3,25	6,73	16,25	San Hilario-San Cristobal	
Traslada	911	20%	3,8	18,98	18,98	Altamira	Tunjuelito
Parte Traslada	206	25%	1,7	5,12	6,83	El Santuario	
En sitio	308	20%	1,28	-	6,41	La Laguna	Usaquén
Traslada	64	20%	0,27	1,21	1,34	La Calleja	Usme
En sitio	972	100%	3,17	-	3,17	San Pedro de Usme	
	-	0%	-	-	3,34	Villa Diana	
En sitio	26.000	58%	78,7	-	135,71	Tres Quebradas	Usme
En sitio	4.674*	85%	14,2	-	16,65	Ciudadela Bolonia	
En sitio	2.058	100%	9,74	-	9,74	Hacienda El Carmen	

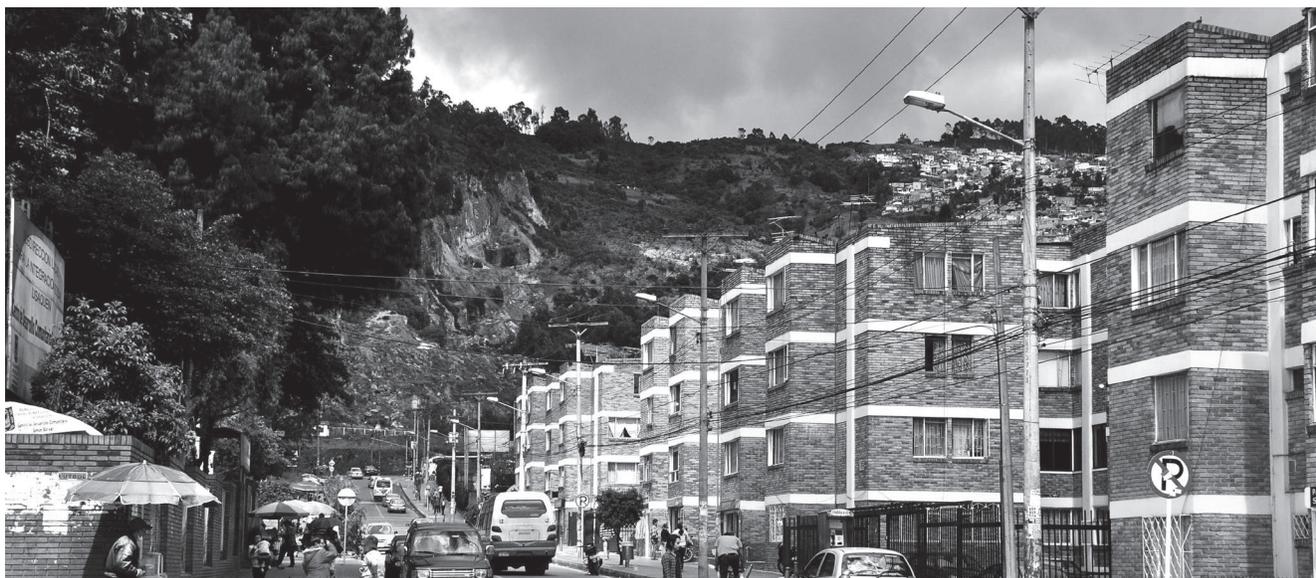
Ubicación	Unidades VIS proyectadas (incluye la VIP)	% de VIS sobre Área Útil	Área Útil para VIS	Área útil vivienda NO VIS	Área Útil	Nombre del Plan Parcial	Localidad
VIS	83.471	55,78%	Has 315,14	Has 105,32	Has 564,99		TOTAL

* Esta información registra el número de VIS/VIP reportada en desarrollo del proyecto.

De la tabla anterior hay varios planes parciales cuya ejecución no ha iniciado, por varias razones, como el Plan Parcial Tres Quebradas, que estuvo sujeto a una decisión del Ministerio de Ambiente, respecto a la vigencia de la Reserva Forestal Cuenca Alta Río Bogotá, el plan parcial Edén El Descanso por razones ligadas al trámite de consulta con comunidades indígenas o el Plan Parcial Palestina por procesos judiciales promovidos por algunos de los propietarios.

En 2012 se encontró, además, que no había un seguimiento efectivo al cumplimiento de los porcentajes destinados a VIS a VIP, de manera que desde fines de ese año se inició dicho seguimiento por parte de la Secretaría del Hábitat, con el apoyo de la Secretaría de Planeación, con base en la revisión de las licencias expedidas, tanto en los planes parciales, como en los proyectos urbanísticos no sometidos a plan parcial.

Con base en la información recopilada de las licencias de urbanismo expedidas entre 2007 y 2013, se ha licenciado un total de 34,2 hectáreas útiles destinadas a vivienda de interés social o prioritario, con base en los establecido en el decreto 327 de 2004 que se ha cumplido de acuerdo con las diferentes alternativas contempladas en esta norma, como son: En el mismo proyecto, traslado a otro proyecto y pago compensatorio.



A continuación se presentan los resultados de este seguimiento, con corte a diciembre de 2013:

Tabla 8. Área útil destinada al cumplimiento de la obligación de suelo para VIS o VIP por año

Fuente: Datos WebService y archivo físico capturado con corte a 31 de diciembre de 2013

Total	Año
714,3	2007*
3.138,5	2008
7.634,0	2009
21.873,7	2010
235.910,1	2011
47.960,2	2012
25.179,5	2013
342.410,3	Total área en m²
34,2	Total área en Hectáreas

*Los datos del año 2007 son parciales y corresponden al avance en el proceso de captura de información.

En el Acuerdo 489 de 2012, por el cual se aprobó el Plan de Desarrollo Bogotá Humana, con base en las normas legales ya indicadas, y asumiendo la función pública del ordenamiento territorial como un deber de la administración distrital, para asegurar la efectividad de derechos sociales como el de la vivienda, como ya se ha indicado, se incluyó el artículo 66. Respetando los mínimos establecidos en el POT, este artículo los eleva a un mínimo obligatorio, en todos los casos del 20% del suelo a VIP el primer año y 30% a partir del segundo año y lo extiende al tratamiento de renovación urbana y eventualmente a

los demás tratamientos, excluido el de conservación y las zonas con usos industriales o dotacionales.

En la reglamentación del artículo 46 de la ley 1537 de 2012 de manera injustificada el Ministerio de Vivienda intentó impedir la obligación de imponer porcentajes de suelo destinados a vivienda de interés prioritario (o incluso social) se aplique en tratamientos distintos a los de desarrollo y renovación, intentando evitar la ejecución del Plan de Desarrollo Distrital. Si bien la norma nacional no deja de ser ambigua y, además, no puede derogar un acuer-

do válidamente expedido, desconoce la realidad de ciudades como Bogotá, que crecen sobre todo en densificación y da cuenta de la estrategia que en el largo plazo ha mantenido el gobierno nacional de confinar el desarrollo de proyectos de vivienda para los hogares de más bajos recursos a las periferias, es decir, una estrategia de segregación. Posteriormente las normas referidas a los porcentajes obligatorios de suelo destinados a VIP quedaron plasmados en la Modificación Excepcional del POT como una edificabilidad adicional condicionada a la destinación de porcentajes de suelo a VIP.

3.2. Del subsidio a la demanda al subsidio en especie o a la oferta

Uno de los principales cambios que se derivan del Plan de Desarrollo Bogotá Humana es el cambio del subsidio a la demanda – que se expresaba en la entrega a los hogares de una carta-cheque de difícil o al menos demorada utilización, hacia el subsidio en especie o a la oferta, que estaba contemplado desde la ley 3ª de 1991, pero que había sido escasamente utilizado. Este cambio se produce de manera simultánea a ni-

vel nacional mediante la ley 1537 de 2012, lo que implica un nuevo marco de articulación de las políticas de los dos niveles de gobierno. El subsidio distrital en especie, fue adoptado mediante el decreto distrital 539 de 2012, y se tradujo en la actualización del Reglamento Operativo mediante Resolución 176 de 2013 modificada por la Resolución 1168 de 2013 que incorpora ajustes en la operación con el fin de mejorar las condiciones de

acceso al subsidio de hogares en especial condición de vulnerabilidad.

El subsidio distrital a la oferta aplica para la construcción de vivienda nueva, la adquisición de vivienda usada, la construcción en sitio propio y para el mejoramiento habitacional.

Las etapas que se cumplen para hacer operativo el subsidio a la oferta para el acceso a vivienda nueva y usada son las siguientes:

1. *Gestión de suelo.* Se dirige a lograr la destinación de suelo urbanizado a la construcción de VIP a través de la implementación de los instrumentos a los que se acaba de hacer referencia, los proyectos de gestión pública y los proyectos asociativos con propietarios y constructores o el apoyo a proyectos de iniciativa privada.

2. *La generación del subsidio bien sea mediante la destinación de bienes fiscales a VIP, adquisición pública de suelo y/o elegibilidad de proyectos privados mediante la “asignación” de recursos que se convertirán en subsidios o asignación vía convenio a las entidades operadoras del sector Hábitat.* El primer mecanismo de generación de subsidio a la oferta es la destinación de terrenos fiscales a la construcción de VIP, de acuerdo con las normas nacionales y distritales. Además, los promotores públicos, privados o comunitarios de proyectos que involucren la generación de VIP una vez hayan superado la etapa de gestión de suelo en tanto deben contar con licencia de urbanismo someten los proyectos a aprobación del Comité de Elegibilidad de la Secretaría Distrital del Hábitat, instancia que verifica el cumplimiento de los requisitos establecidos para acceder al subsidio distrital en especie.

Determinado el proyecto como elegible se define el cronograma de desembolsos, que se realiza a través de una fiducia y una vez constituidas las pólizas establecidas en el Reglamento Operativo. Se trata de un desembolso anticipado dirigido a mejorar las condiciones de financiación de la construcción de VIP. Además, la lógica del Decreto 539 de 2012 es que el subsidio distrital financie prioritariamente los costos de urbanismo, es decir, lo colectivo, sin perjuicio de que se destine a la construcción propiamente dicha de las viviendas.

3. *Desembolso de los recursos al constructor.* Con el desembolso anticipado se genera el subsidio a la oferta, en tanto existen ya proyectos concretos que empiezan la etapa de construcción, previamente a la vinculación de los hogares. El subsidio distrital, equivalente a 26 salarios mínimos legales mensuales, representa alrededor del 37% del valor tope de una VIP un porcentaje importante que debe ser complementado con los recursos nacionales o con recursos del hogar, según se señala más adelante.

4. *Vinculación de los hogares a los proyectos – Gestión social con los hogares.* Una vez concretados los proyectos, declarados elegibles e iniciada la construcción de las obras se pasa a la etapa de vinculación de los hogares, en los casos de vivienda nueva. En esta etapa es crucial la articulación con el gobierno nacional para complementar los subsidios y mejorar las posibilidades de acceso a la vivienda de los hogares de más bajos recursos o en mayores condiciones de vulnerabilidad. Depende, por tanto, de las modalidades y las etapas de los programas establecidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Por ejemplo, en el programa de vivienda gratuita se aportaron 1) terrenos públicos al gobierno nacional, 2) mediante convenio se definió la venta de viviendas en proyectos privados y 3) se aprobó un proyecto de venta de viviendas en proyectos privados. En ese caso el mecanismo establecido por el Ministerio es el de convocatorias para inscripción de los hogares que cumplan ciertos criterios definidos por las normas nacionales de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1921 de 2012 que contempla serán beneficiarios del programa de vivienda gratuita aquellos hogares que pertenezcan a los programas nacionales de lucha contra la pobreza extrema, población en situación de desplazamiento y hogares afectados por desastres naturales o que ocupan zonas de riesgo no mitigables por remoción en masa), pero además que cuenten con subsidios aprobados y no desembolsados.

Por otro lado, el programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores VIPA, se dirige a hogares con ingresos de hasta dos salarios mínimos mensuales, que cumplan los siguientes requisitos:

- Tener ingresos hasta de (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional.
- No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda, excepto quienes hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago (Art. 33 Ley 546 de 1999) o cuando la vivienda haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable por desastres naturales, calamidades públicas, emergencias o atentados terroristas.
- No haber sido beneficiarios de la cobertura a la tasa de interés.
- Contar con un ahorro mínimo del (5%) del valor de la vivienda.
- Contar con un crédito pre-aprobado por el valor correspondiente a los recursos faltantes para acceder a la solución de vivienda a adquirir.
- Diligenciar Formulario de postulación y soportes.

De acuerdo con la reglamentación del gobierno nacional (*Decreto 1432 de 2013*) es el constructor seleccionado el que debe postular los hogares, en un esquema de comercialización privada de las viviendas. Sin embargo, en el caso de Bogotá, como se asignó complementariamente el subsidio distrital en las resoluciones que declararon elegibles los proyectos se estableció que sería la Secretaría Distrital del Hábitat la que seleccionaría los hogares, con base en el listado de hogares inscritos en el programa del subsidio distrital de vivienda que cumplieran con los requisitos mencionados anteriormente.

La suma del subsidio distrital con el nacional en el caso del programa VIPA lleva a que el hogar solo deba aportar, en ahorro programado y crédito, 22 sa-

larios mínimos, es decir el 31% del valor de la vivienda, donde el desarrollo de mecanismos de acceso al crédito por parte del gobierno nacional a hogares en especiales condiciones de vulnerabilidad, como las víctimas del conflicto, sigue siendo un aspecto fundamental y una tarea pendiente.

Ahora bien, para los casos en los que los hogares no tengan subsidio del Gobierno Nacional, la Secretaría vincula en proyectos a aquellos beneficiarios del programa de Subsidio Distrital de Vivienda según unos criterios de priorización de las condiciones de vulnerabilidad del hogar, establecidos en la Resolución 176 de 2013. Dentro de éstos, se califican dimensiones socioeconómicas, demográficas y poblacionales diferenciales, que permiten verificar el grado

de vulnerabilidad de los beneficiarios. Sin embargo, aún así los hogares logran el cierre financiero de una vivienda con recursos propios representados en ahorro y crédito.

Cabe resaltar que la Secretaría Distrital del Hábitat, en pro de contribuir en el logro del cierre financiero de sus hogares beneficiarios, cuenta con las Campañas de Educación Financiera, las cuales a través de jornadas asistenciales promueven a los hogares a adquirir conocimientos para que adopten una cultura de ahorro y buen manejo de sus finanzas personales, de esta manera, se diversificará la posibilidad del hogar en obtener los recursos complementarios al subsidio distrital de vivienda y lograr el cierre financiero para adquirir una vivienda propia.

Adicionalmente, la Secretaría ha diseñado un programa de gestión social con los hogares y con los residentes en los entornos donde se desarrollan los proyectos para crear lazos de comunidad entre quienes van a vivir en copropiedad, y preparar para la propiedad horizontal y definir otros aspectos, en el cual se proyecta dar énfasis a una perspectiva de género teniendo en cuenta el papel de las mujeres en la construcción de hábi-

tat. Sin embargo, las demoras del Ministerio en definir los hogares en los proyectos de vivienda gratuita ha demorado la implementación de este programa, que resulta esencial para crear condiciones de convivencia y de gestión comunitaria que prevengan conflictos y permitan adecuarse a una de las condiciones que impone la vida urbana en ciudades que se densifican, cual es la habitación en edificios.

La Secretaría Distrital del Hábitat para implementar un modelo de ocupación urbana tipo ecobarrio, trabaja en dos direcciones: la primera está encaminada a definir lineamientos de ecourbanismo y construcción sostenible para implementar un proyecto piloto de VIP y/o VIP con mezcla de usos y la segunda busca coordinar acciones dirigidas a gestionar un proyecto piloto tipo ecobarrio en las zonas de transición urbano rural de la ciudad.

3.3. Otros programas complementarios - Gestión Ambiental y Ecourbanismo

En tal sentido, la Secretaría Distrital del Hábitat, en coordinación con la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría Distrital de Ambiente, trabaja en la definición de los lineamientos de construcción sostenible que se deben aplicar para el acondicionamiento y mejoramiento sostenible del territorio, desde la dimensión pública para la implementación de tecnologías alternativas y el reuso de materiales para la adecuación de espacios públicos, huertas urbanas, mobiliario, equipamientos, entre otros, de manera que se promueva la implementación de espacios públicos de calidad, buscando la reducción de la contaminación, la mejora de la calidad del aire y la resignificación de la vegetación urbana, principalmente en los espacios urbanos.

Adicionalmente, un equipo interinstitucional se encarga de definir los lineamientos de construcción sostenible para zonas urbanas, que sean aplicables a los proyectos de vivienda que promueva el Distrito a través de sus entidades y en proyectos asociativos, con el fin de incentivar la sostenibilidad del territorio urbano, mediante el uso de arquitectura bioclimática, eco-materiales y técnicas de construcción sostenibles.

Igualmente, la SDHT trabaja en la coordinación de acciones con las entidades que tienen competencia en la implementación del proyecto en cada uno de los frentes de trabajo y realiza la gestión con entidades operadoras para la implementación de los lineamientos de ecourbanismo y construcción sostenible.

Para la implementación de un modelo de ocupación urbana tipo ecobarrio con lineamientos de ecourbanismo y construcción sostenible, se trabaja en “Gestionar la implementación de un proyecto piloto de VIP con criterios de ecourbanismo y construcción sostenible”. Las principales acciones o etapas de este componente son:

- a). Definición de lineamientos preliminares de sostenibilidad en conjunto con la Secretaría Distrital de Ambiente. Se definirán lineamientos de sostenibilidad para ser aplicados en proyectos de vivienda de interés prioritario.
- b). Definición de lineamientos para la vivienda digna sostenible y exploración de tipologías de sistemas constructivos y materiales

sostenibles, que sirvan de insumo para la formulación de la política de ecourbanismo y construcción sostenible, del Plan Distrital de Adaptación y Mitigación a la Variabilidad y al Cambio Climático (PDAMVCC) y de la Política Distrital del Hábitat.

- c). Elaboración de un modelo viable técnica y financieramente para el desarrollo de un proyecto piloto de vivienda VIP con criterios de ecourbanismo y construcción sostenible que busca la sostenibilidad social, económica y ambiental de las personas de más bajos recursos económicos que habitarán en dichos proyectos de vivienda, los cuales serán gestionados por el Distrito Capital para coadyuvar a satisfacer la demanda de VIP y VIP con mezcla de usos.
- d). Con el modelo, se gestionará su implementación proyectos piloto de VIP con criterios de ecourbanismo y construcción sostenible.

En atención a lo anterior, la Secretaría Distrital del Hábitat elaborará un modelo que permitirá la aplicabilidad



de los criterios y estándares de ecourbanismo y construcción sostenible en vivienda nueva en diferentes tratamientos urbanísticos (consolidación, renovación y desarrollo) y en escalas determinadas en los siguientes rangos de predios urbanos: 1.000 m², 3.000 m², 5.000 m² y 10.000 m² y más de 10.000 m². Las principales acciones o etapas de este componente son:

1. Definición del modelo de ocupación urbana tipo ecobarrio. Se elaborará un documento que contenga el objetivo, alcance, caracterización de ámbitos territoriales susceptibles para formular y aplicar el modelo de ocupación urbana tipo ecobarrio, como insumo para la redefinición de los modelos de ocupación en las franjas de transición urbano-rural.
2. Priorización de ámbitos territoriales. Se priorizarán en conjunto con entidades distritales los ámbitos territoriales para gestionar intervenciones dirigidas a implementar un modelo de ocupación tipo ecobarrio.
3. Estrategia de participación. Definición de mecanismos e instrumentos de construcción de las propuestas comunitarias.
4. Implementación del modelo de ocupación urbana tipo ecobarrio. Coordinar las acciones para implementar por parte de las entidades distritales competentes, el modelo de ocupación urbana tipo ecobarrio en los ámbitos territoriales priorizados en las franjas de transición urbano rural.

Con estos insumos, se desarrolla una propuesta de intervención con la participación de la comunidad en el territorio priorizado de Villa Rosita localizado en la localidad de Usme, para la implementación del modelo de ocupación urbana tipo ecobarrio.

3.4. La diversificación de la escala de los proyectos y la dispersión de proyectos de vivienda de interés prioritario en el Centro Ampliado

Los instrumentos de gestión del suelo a los que ya se han hecho referencia, se complementan con otros mecanismos a nivel de la producción de vivienda, como es el caso del subsidio a la oferta. Unos y otros buscan reducir la talla de los proyectos para evitar grandes concentraciones de vivienda social, en las zonas periféricas de la ciudad. Si bien, como ya se ha indicado los proyectos de desarrollo siguen siendo importantes dentro de la meta de vivienda, sobre todo, porque había que dar continuidad a procesos en curso desde muchos años antes, la política de vivienda de Bogotá Humana plantea un cambio gradual de las grandes ciudadelas en suelo de expansión, hacia proyectos de mediana y pequeña escala en los cuales, incluso se pueda llegar a plantear nuevas morfologías y tipologías que en un futuro recuperen la idea de barrio. Además de una estrategia de búsqueda de mayor integración socio espacial la diversificación de la escala de los proyectos involucra una estrategia de desarrollo económico, dirigida a diversificar también las firmas constructoras y reactivar –aunque eso implica procesos de largo plazo– mecanismos de autogestión o gestión cooperativa, particularmente a través de organizaciones populares de vivienda –OPV, que es la denominación legal. La Caja de la Vivienda Popular ha empezado a promover proyectos con este tipo de organizaciones y se espera que el proyecto Arboleda Santa Teresita se ejecute a través de OPV.

Los proyectos asociativos han constituido una estrategia de estímulo a los proyectos de vivienda de interés prioritario y a la dispersión de proyectos de pequeña y media escala, sobre todo en la zona conocida como el Centro Ampliado.

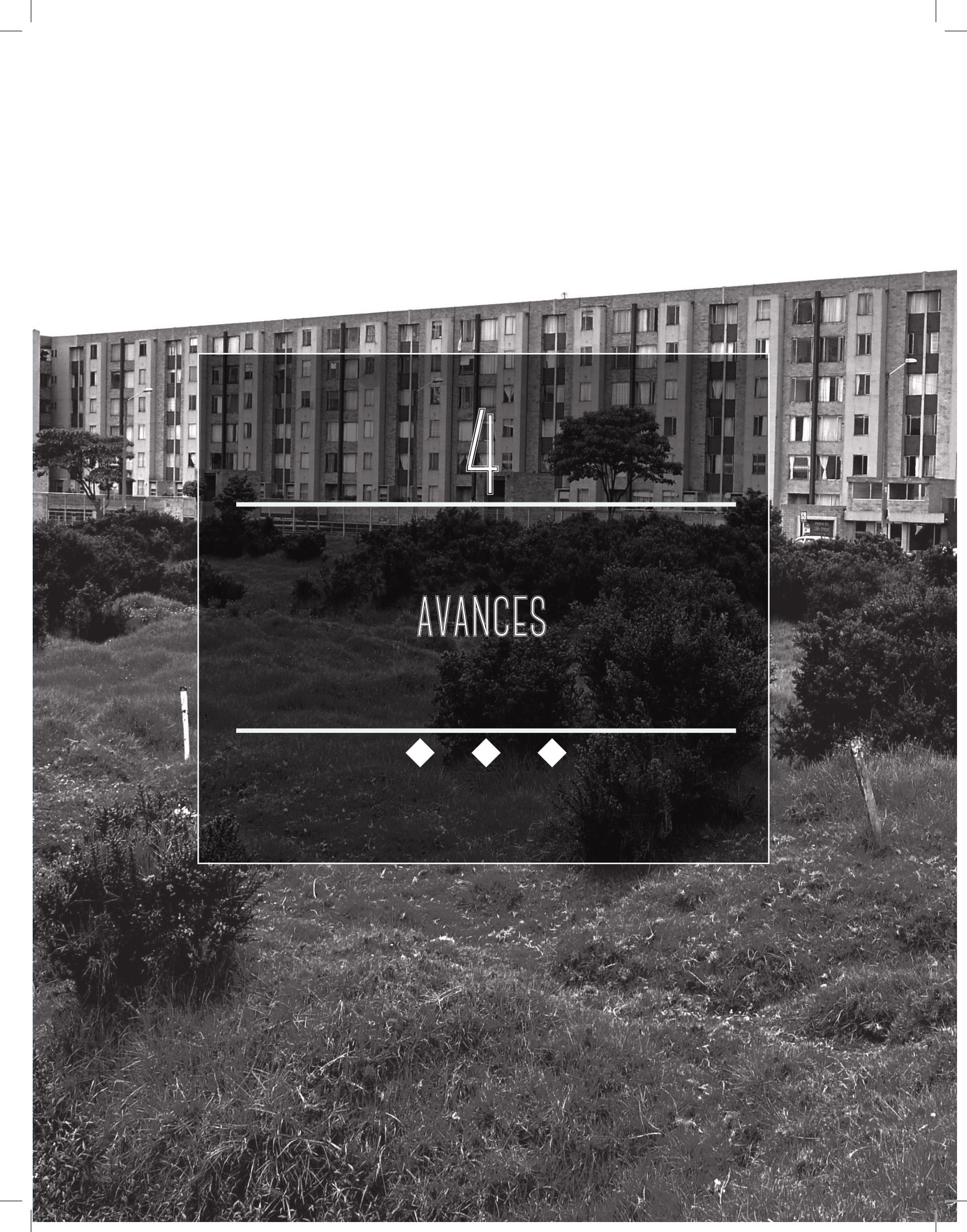
Su primer objetivo ha sido que los porcentajes obligatorios destinados a VIP no sean trasladados ni compensados en dinero, sino que permanezcan en sitio. Como se observa en la información precedente, en varios planes parciales la obligación de destinar suelo a VIP no implicaba necesariamente mezcla social, en razón de dichos traslados o pagos. También se ha detectado que en los planes parciales formalmente se establecía la destinación del suelo pero, a través de distintas estrategias, ello no conducía necesariamente a la construcción de las viviendas, incluso en algunos casos los terrenos simplemente fueron dejados sin desarrollar o los usos más rentables absorbieron la edificabilidad total del plan parcial.

Los proyectos asociativos se enmarcan en programas de la Secretaría del Hábitat de apoyo a la construcción, como el de Mesa de Soluciones, pero ofrecen la participación directa de las instancias de dirección de la entidad, en concreto, mediante la asignación de tiempos de la Secretaria y de la Subsecretaria de Planeación y Política dedicados a la gestión de los proyectos y al seguimiento de los trámites en las distintas entidades distritales y, además, coordinación interinstitucional en conjunto con la Secretaría General y con reporte

al Alcalde, a través de un tablero de control. Con ello se busca agilizar los trámites, vencer los obstáculos de tipo administrativo y acordar cronogramas con responsabilidades conjuntas, porque en ocasiones las demoras de los planes parciales provienen del promotor.

El apoyo a través del mecanismo de proyectos asociativos se da solamente a aquellos proyectos que incluyen vivienda de interés prioritario, sea porque el promotor decida incluir este tipo de vivienda, aun cuando no tenga la obligación legal o porque la construya en sitio sin trasladarla a otro lugar o sin compensarla mediante compra de derechos fiduciarios a Metrovivienda. Este mecanismo se acompaña con el otorgamiento del subsidio distrital de vivienda y su giro anticipado, en la forma que se acaba de indicar.

Los proyectos asociativos se formalizan de manera sencilla, a través de una carta de intención suscrita entre la Secretaría del Hábitat y el propietario y/o promotor, sin mayores requisitos administrativos, en la cual se establecen los compromisos, particularmente en lo que tiene que ver con el número de VIP, el área mínima y criterios de ecourbanismo a tener en cuenta. Como se puede observar en el punto siguiente, a pesar de las dificultades derivadas de la aplicación de los porcentajes obligatorios de suelo destinados a VIP este mecanismo ha sido efectivo para incrementar la construcción de VIP, sin depender de la adquisición pública de suelo.



4

AVANCES



4.1 Proyectos en el Centro Ampliado y mejoramiento de la localización de la vivienda de interés prioritario y de la mezcla social

En terrenos fiscales, vinculados al programa de vivienda gratuita se inició la construcción de vivienda de interés prioritario a través de los siguientes proyectos:



1. PLAZA DE LA HOJA

Ubicado en la localidad de Puente Aranda en la calle 19 con NQS, Plaza de la Hoja tiene un potencial de 457 VIP incluidas 19 para personas con movilidad reducida y 55 locales de comercio zonal, con 106 cupos de parqueo para el uso de vivienda, de los cuales 36 son privados y 30 de visitantes, incluidos 3 de minusválidos.

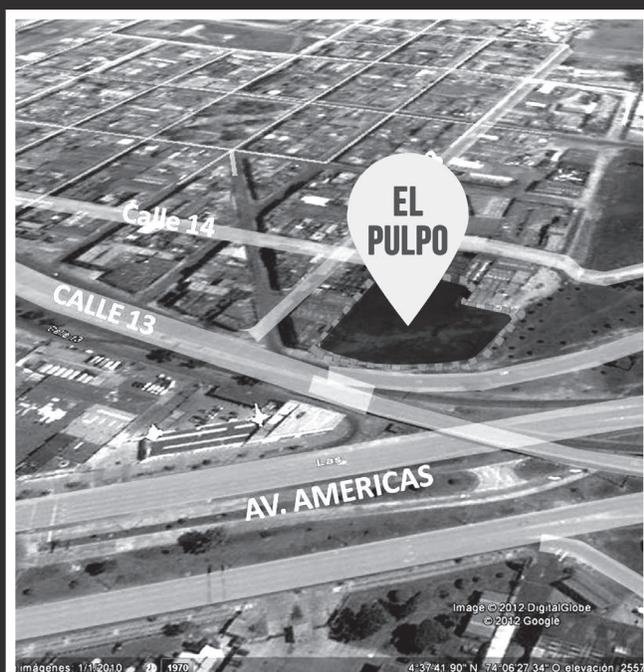
El proyecto hace parte de los proyectos presentados al Programa de Vivienda Gratuita del Gobierno Nacional, en la modalidad de proyectos gestionados por entidades distritales, a los que posteriormente el Gobierno asignará los respectivos beneficiarios. Por decisión del gobierno distrital será destinado a víctimas del desplazamiento por el conflicto armado.

El proyecto ya inició obras y la construcción de las viviendas está a cargo de la Constructora Arpro, la cual está pagando el porcentaje de VIP en el Centro Ampliado.



2. VICTORIA

Ubicado entre la calle 10 y el Parque Tercer Milenio sobre la Avenida Caracas en la localidad de Santafé, contempla la mezcla de actividades residenciales y comerciales. Está contemplada la construcción de 310 VIP en bloques en altura, y hace parte de los proyectos presentados al Programa de Vivienda Gratuita del Gobierno Nacional, en la modalidad de proyectos gestionados por entidades distritales, y también será destinado a víctimas del conflicto armado. El proyecto cuenta con licencia de urbanismo vigente



3. EL PULPO

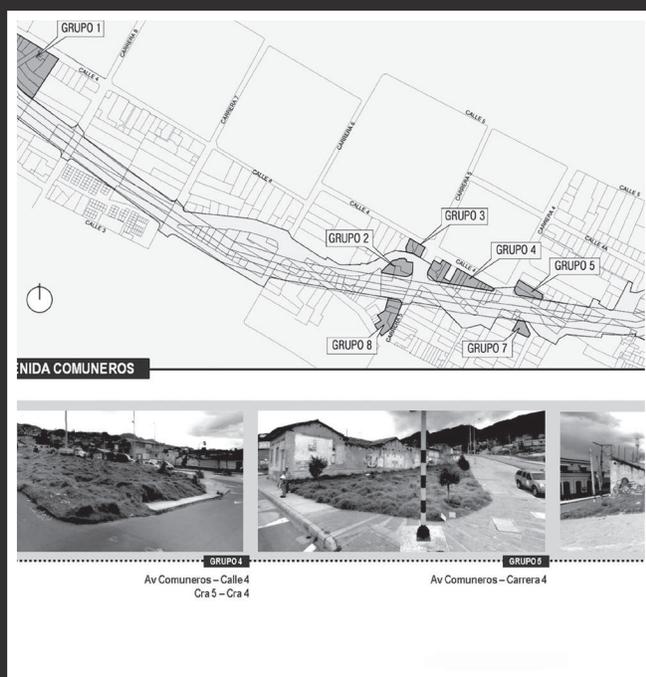
Ubicado en la localidad de Puente Aranda, se contempla la construcción de 93 VIP. Hace parte del programa de vivienda gratuita y fue puesto a disposición del Ministerio de Vivienda en noviembre de 2012 y adjudicado al constructor Territorio S.A.S. en enero de 2013 por parte del fideicomiso nacional. La transferencia del terreno al constructor fue formalizada en agosto de 2013.



4. LA MARIA

Proyecto ubicado en la Localidad de San Cristóbal, en predio de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular. Se prevé el diseño y construcción de 232 VIP. Está en trámite la revisión y aprobación del anteproyecto arquitectónico y le fueron aprobados los estudios Fase II por parte del FOPAE.

Adicionalmente se encuentran en diseño otros proyectos como:



5. COMUNEROS

Ubicado en la localidad de Santafé, tiene un potencial de 150 viviendas de interés prioritario de acuerdo con el Decreto 190 de 2004 y de 350 de acuerdo con la Modificación Excepcional del POT. Se trata de predios fiscales de propiedad del IDU que serán transferidos a la Caja de la Vivienda Popular.

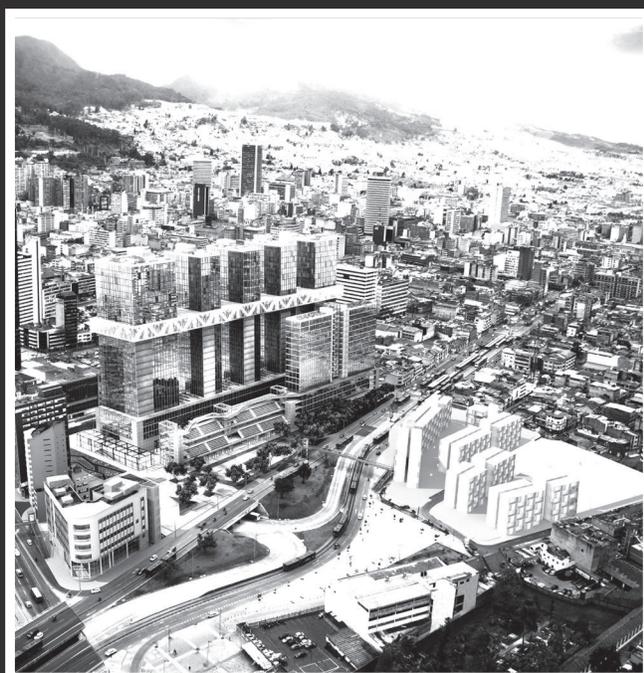


6. LA ESTACIÓN

Ubicado en la localidad de Barrios Unidos, el cual está siendo gestionado por Metrovivienda. Contempla la construcción 180 unidades de VIP, un parque de escala zonal, equipamiento colectivo de carácter recreo deportivo, y comercio de escala vecinal en primer piso. Mediante la construcción de las viviendas se financia la construcción del parque y del equipamiento en un predio público. Se ubica en un sector residencial con excelentes condiciones de accesibilidad y dotaciones públicas, colinda con dos vías de la malla vial arterial.

4.1.1. Planes parciales de renovación urbana con vivienda de interés prioritario - VIP

En planes parciales de renovación la Secretaría Distrital del Hábitat y sus entidades operadoras se encuentran gestionando los siguientes proyectos:

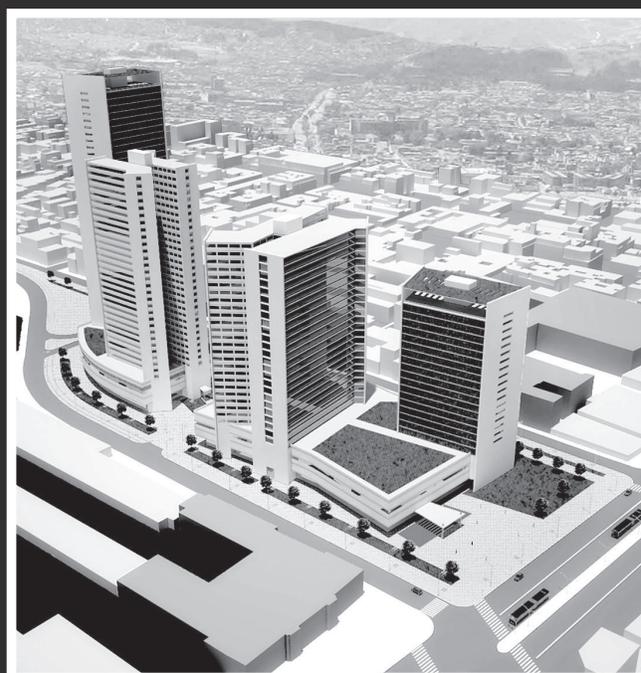


1. ESTACIÓN CENTRAL

Ubicado en las localidades de Santafé y los Mártires, este plan parcial fue adoptado mediante Decreto 213 del 16 de mayo de 2.013, en el área comprendida entre la Av. calle 26, la Av. Calle 24, la Av. Carrera 13 y la Transversal 17, la cual abarca una extensión de 10.7 Hectáreas.

El proyecto permitirá integrar operacionalmente las troncales Calle 26, Avenida Caracas y Troncal Carrera 10. Por primera vez en Bogotá, se integra el desarrollo de una infraestructura de transporte a un proyecto urbanístico que involucra nuevas densidades, mezcla de usos del suelo y cerca de 18.000 m² de espacio público nuevo, a través de una operación de renovación urbana.

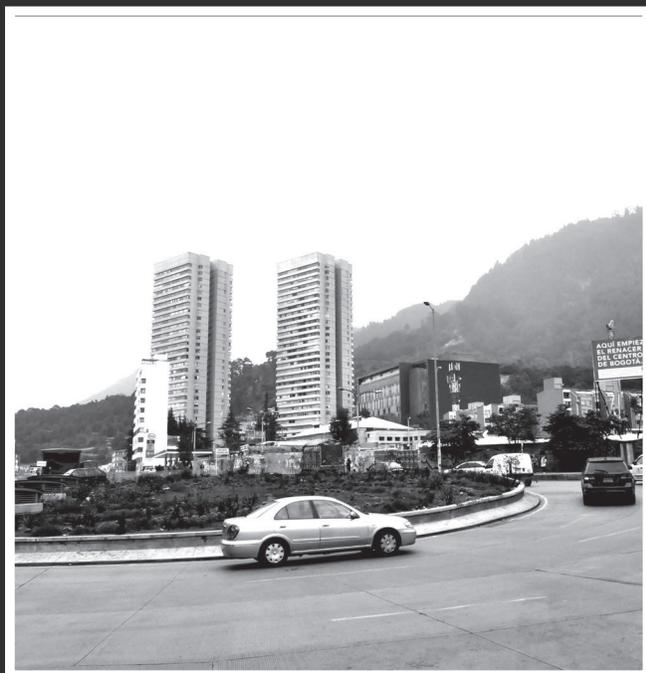
Está contemplada la construcción de 220 VIP de 48 m² descontando circulaciones y puntos fijos, las cuales se ubicarán en un área de 15.028 m².



2. LA SABANA

Ubicado en la localidad de los Mártires, este proyecto cuenta con un potencial de 280 VIP y 1546 No VIS, con comercio en las edificaciones de vivienda. Es un proyecto asociativo acordado con la Secretaría del Hábitat, que operará como detonante y elemento central del Proyecto Piloto Mártires, en articulación con el proyecto Estación Central.

Ubicado en el corredor de conexión del centro de la ciudad con la salida hacia el occidente del país, sobre la Avenida Centenario que cuenta con una de las redes troncales del sistema público de buses Transmilenio, colindante con la antigua estación del tren de La Sabana que es un inmueble de interés cultural de nivel nacional. El proyecto, además de vivienda y comercio contempla la construcción de un equipamiento cultural y se realizará con base en un concurso arquitectónico, de acuerdo con lineamientos establecidos por el Ministerio de Cultura, en razón de su colindancia con la Estación de la Sabana.



3. PROGRESA FENICIA

Ubicado en la localidad de Santafé, este plan parcial se ha formulado con base en la Resolución No 1582 del 25 de noviembre de 2011, a través de la cual se definieron las determinantes en el área comprendida entre la Av. Circunvalar, la Calle 20 y la Avenida Jiménez y Av. Carrera 3ra. El promotor del Plan Parcial es la Universidad de los Andes que plantea el desarrollo de un proyecto integral que atenúe los impactos de la expansión de la universidad sobre su entorno. Contempla la generación de 12.898,17 m² de espacio público y la construcción de 27.108,41 m² para el uso residencial, los cuales incluyen vivienda para los residentes actuales y 180 unidades de Vivienda de Interés Prioritario.



4. TRIÁNGULO DE BAVARIA

El proyecto está ubicado en la Av. Cra. 30 entre la Avenida de las Américas y la Av. del Ferrocarril de Occidente en el corazón de Bogotá, cerca del Centro Administrativo Distrital, la Universidad Nacional de Colombia, Corferias, Paloquemao e importantes Centros Comerciales y contempla la construcción de entre 600 y 800 VIP conjuntamente con vivienda de interés social y nuevos espacios públicos, aprovechando la localización y sobre todo, la cercanía a sistemas de transporte masivo existentes y proyectados y a zonas de empleo, para propiciar la revitalización del centro ampliado.



5. BAVARIA BOYACA

Ubicado en la localidad de Kennedy, este Plan Parcial se encuentra en formulación, tiene un potencial de 3.500 VIP, y un área aproximada de 70 hectáreas, en nueve (9) predios.



6. SAN BERNARDO

Ubicado en la localidad de Santafé, contempla la construcción de 445 VIP. Mediante la mezcla de usos de vivienda y comercio, busca potenciar los beneficios sociales, urbanos y económicos que genera la inversión pública, para transformar este sector identificado en el decreto 880 de 1998, en deterioro y bajo aprovechamiento con respecto a su localización estratégica.

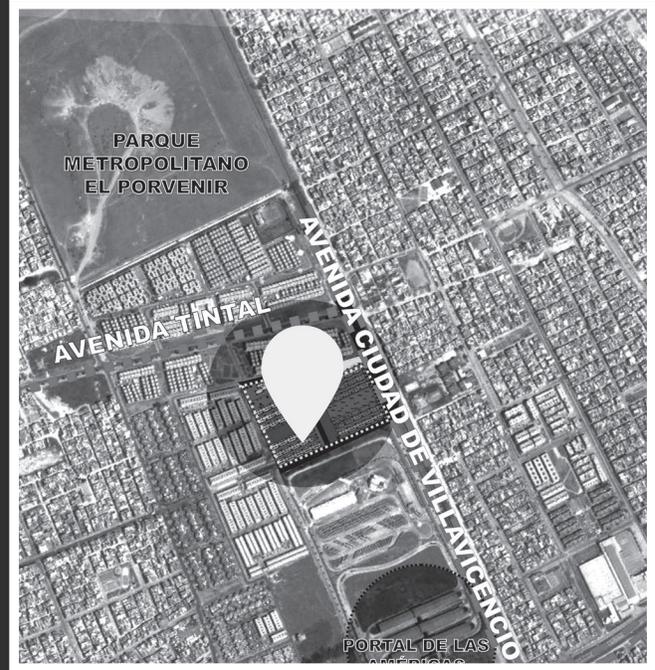
4.1.2. Otros proyectos públicos o proyectos asociativos

Estos proyectos van a permitir el mejoramiento de la localización de la VIP, y modifica el patrón y la escala de la segregación que ha dominado en la ciudad o vinculando los proyectos al transporte masivo.



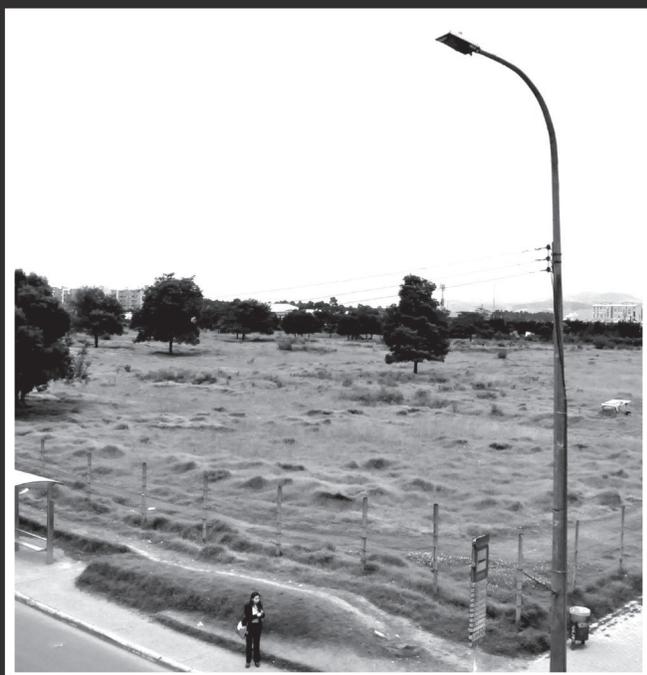
7. ALAMEDA

Ubicado en la localidad de Santafé. Contempla la construcción de 220 VIP.



LAS MARGARITAS

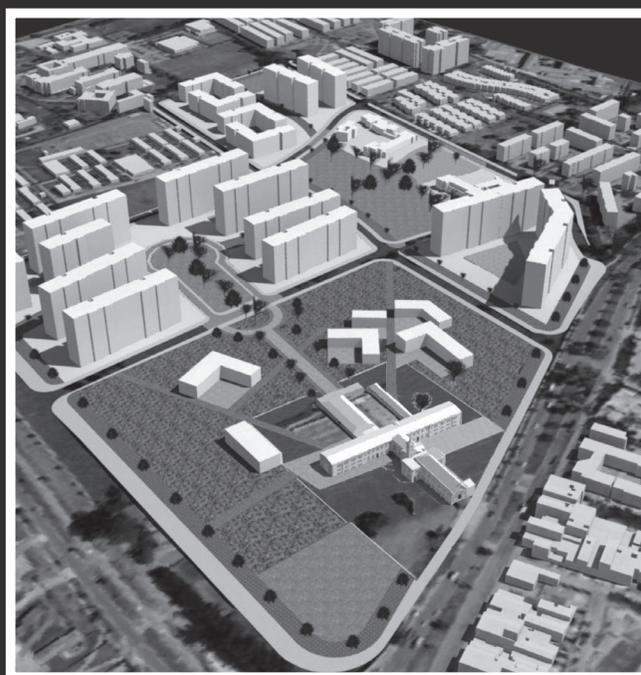
Ubicado en la localidad de Kennedy, contiguo al portal de Transmilenio de las Américas; este proyecto incluye la construcción de 1.280 VIP y hace parte de los proyectos presentados por el gobierno distrital al Programa de Vivienda Gratuita del Gobierno Nacional mediante el esquema de bienes fiscales aportados al fideicomiso constituido por el gobierno nacional.



PROCABLES

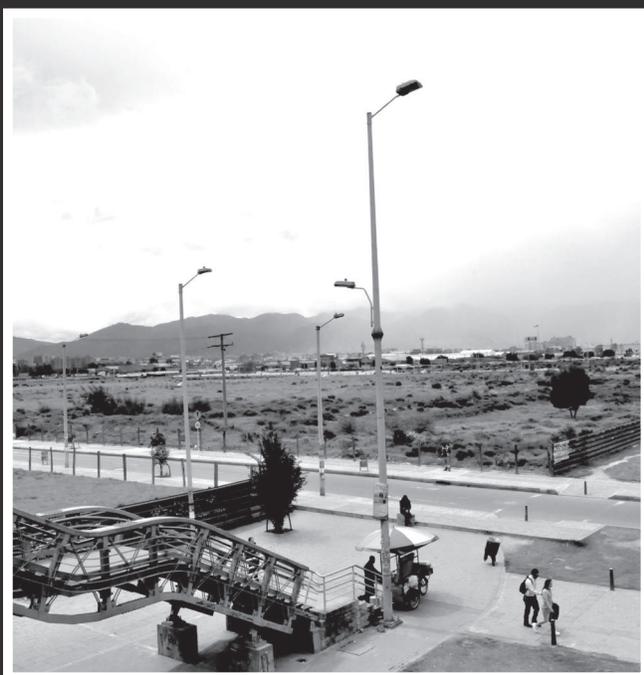
Ubicado en la localidad de Fontibón, este proyecto asociativo corresponde al Plan Parcial Procables, el cual se encuentra en trámite de adopción. Tiene un potencial de 500 VIP, con un área mínima por vivienda de 45 m², y 4.200 no VIS. La construcción de las viviendas de interés prioritario estará a cargo de la Urbanizadora Marín Valencia S.A.

Este plan presenta excelentes condiciones de accesibilidad por su colindancia con dos vías de la malla vial arterial y será atendido por la troncal de Transmilenio de la Avenida Boyacá. Se ubica en los márgenes del Centro Ampliado en un área urbana en desarrollo, con grandes proyectos inmobiliarios, de manera que es de destacar la decisión de que la VIP se localice en el mismo plan parcial, sin ser trasladada o pagada mediante compensación a Metrovivienda, la cual es resultado de un proyecto asociativo, que ha implicado el apoyo en la fase de formulación por parte de la Secretaría del Hábitat.



SAN JUAN BOSCO

Aunque no se encuentra en el ámbito del Centro Ampliado, está ubicado al norte de la ciudad, (localidad de Usaquén), en una zona donde prácticamente son inexistentes los proyectos formales de vivienda de interés prioritario. Tiene un potencial de 1.200 VIP, que se combinará con VIS y otros tipos de vivienda, comercio y un dotacional educativo. El Plan tiene acceso mediante dos vías de la malla vial arterial, en un entorno con grandes equipamientos educativos privados y con tendencia al desarrollo de proyectos inmobiliarios que garantizará la mezcla de usos. Contempla además la recuperación de un inmueble de interés cultural.



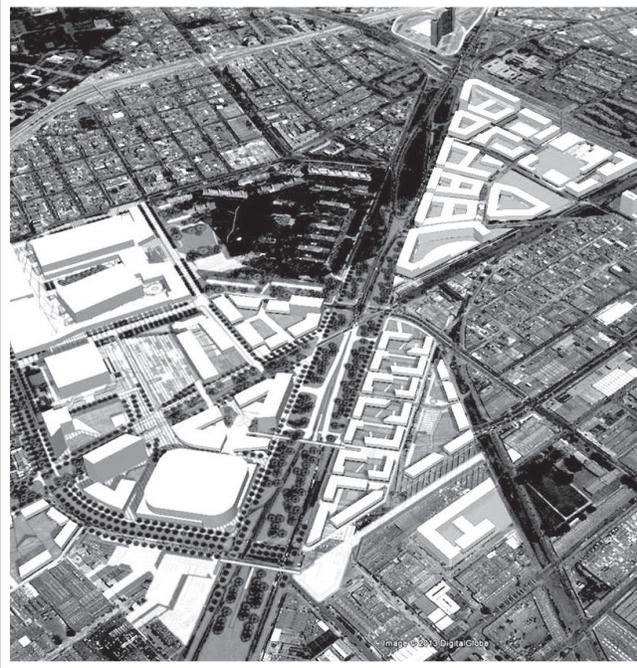
LA FELICIDAD

Ubicado en la localidad de Fontibón, ha sido uno de los más extensos planes de iniciativa privada aprobados en la ciudad, con un área de 109 hectáreas. Fue aprobado mediante Decreto Distrital 147 de 2008 y se ha desarrollado a un buen ritmo, en vivienda para distintos estratos y con vivienda de interés social. Tiene 21,5 hectáreas destinadas a espacio público. Está en proceso de convertirse en un proyecto asociativo de la Secretaría del Hábitat, para la coordinación de un ajuste del plan parcial dirigido a redefinir las condiciones de cumplimiento de cargas urbanísticas con la posibilidad de construir 400 viviendas de interés prioritario en combinación con alrededor de 11.000 viviendas de diferente tipo, en 4 unidades de actuación urbanística.



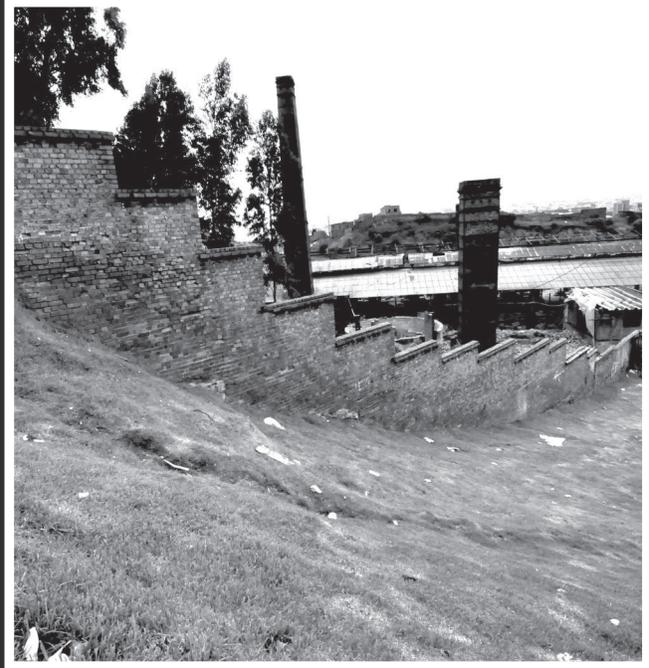
TUBOS MOORE

Ubicado en la localidad de Santafé, se encuentra en trámite la firma de la carta de intención para el desarrollo de 220 VIP.



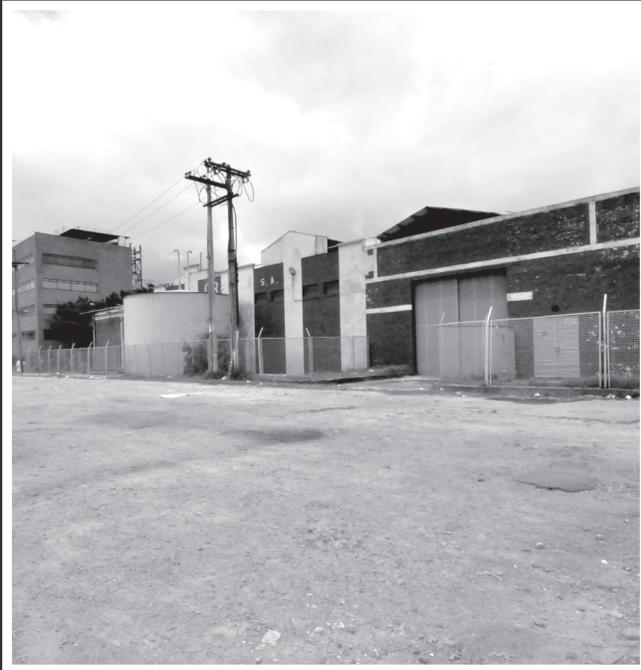
ZONA INDUSTRIAL

De este proyecto hacen parte los predios ubicados en la Cra. 50 con calle 46, la Cra. 22 con calle 13, calle 13 con carrera 41, Lote ferrocarril sur, Calle 19 con carrera 27, Calle 13 manzana completa - Antigua Unidad de Policía Judicial UPJ y Calle 13 carrera 68. Se encuentra en trámite el concepto de norma aplicable en las áreas ante la Secretaría Distrital de Planeación, el concepto de viabilidad de uso residencial ante la Secretaría Distrital de Ambiente y la modelación financiera por parte de la Secretaría Distrital de Hábitat.



LA GIRALDA

Se prevé un potencial de 400 VIP y se encuentra en trámite la firma de la carta de intención con los propietarios de predios ubicados en las manzanas 3 y 4 del Barrio La Giralda.



GRASCO

El proyecto ubicado en la localidad de Puente Aranda, estima la construcción de 270 VIP.



SAN FACÓN

Se encuentra en gestión por la Empresa de Renovación Urbana ERU, y en trámite el acuerdo formal con el propietario del suelo, como socio aportante para gestionar un proyecto en conjunto con un promotor inmobiliario. Así mismo se encuentra en trámite el deslinde del predio en condición de Bien de Interés Cultural. Ubicado en la localidad de los Mártires, este proyecto tiene un potencial de 225 VIP.

Se destaca, como ya se hizo para el plan parcial Procables, que gracias al apoyo que se deriva del programa de proyectos asociativos los constructores no trasladan a otros proyectos o zonas el porcentaje destinado a VIP ni lo pagan en dinero mediante compra de derechos en proyectos de Metrovivienda, sino que es localizada en el mismo proyecto, combinado con otros grupos sociales y con otros usos.

4.2. Gestión del suelo y oferta de vivienda fuera del Centro Ampliado

A 31 de diciembre de 2013, 18 meses después de la entrada en vigencia el Plan de Desarrollo Bogotá Humana, el sector Hábitat había habilitado 65 hectáreas útiles para la producción de VIP, es decir, el 34% de la meta establecida para el período 2012-2016.

Tabla 9. Suelo habilitado por las entidades del sector Hábitat

Fuente: Datos Secretaría Distrital de Hábitat.

Ejecución a 31 de diciembre de 2013	Programación de hectáreas 2012 -2016	Entidad
13,3	20	SDHT
0	38	ERU
40,7	110	METROVIVIENDA
10,3	20	CVP
64,3	188	Total

Esta habilitación se logró mediante la implementación de instrumentos de los instrumentos de gestión de suelo ya señalados como la declaratoria de desarrollo prioritario, seguimiento a la Resolución 147 de 2008, la gestión de proyectos asociados con propietarios o promotores en planes parciales de desarrollo y predios no sujetos a dicho instrumento y apoya con la coordinación interinstitucional, agilización de trámites y apalancamiento con el subsidio distrital de vivienda en especie, el cual se puede entregar de manera anticipada, y la

formulación y adopción de planes parciales en donde se desarrollarán proyectos de VIP.

A 31 de diciembre de 2013, se generaron 11.853 subsidios a la oferta en lotes públicos, vinculación al programa de vivienda gratuita bajo la modalidad aporte de lotes y venta de vivienda en proyectos privados, así como en proyectos aprobados en Comité de elegibilidad y otros esquemas del Subsidio Distrital de Vivienda en Especie, así:

Tabla 10. Subsidios a la oferta generados en la vigencia del Plan de Desarrollo Bogotá Humana

Fuente: Datos Secretaría Distrital de Hábitat.

SDVE generados (Junio 2012 diciembre 2013)	Proyecto	Esquemas para el acceso de los hogares al SDVE.
144	Retorno y reubicación para la población Embera	Esquema de postulación individual
6.632	Proyectos aprobados por el comité de elegibilidad	
1.591	Proyectos gestionados a través de las entidades operadoras (Metrovivienda y CVP)	
3.007	Proyectos gestionados bajo el Programa del Gobierno Nacional “Vivienda Gratuita” (*)	
243	N/A	Esquema de postulación casa en mano
235	N/A	Adquisición de vivienda y construcción en sitio Propio
1	N/A	Cumplimiento de sentencia
11.853		Total

Notas: (*) Subsidios Distritales de Vivienda en Especie, generados en el Programa de Vivienda Gratuita se realizaron a través del aporte en suelo de los bienes fiscales.

De otra parte, como resultado de la gestión adelantada por las entidades del sector, a 31 de diciembre de 2013, se había generado la oferta adicional de 16.617 viviendas de interés prioritario mediante proyectos gestionados por el sector

Hábitat con constructores privados, 10.609 VIP, y proyectos presentados al Programa de Vivienda Gratuita del Gobierno Nacional, 6.008 VIP.

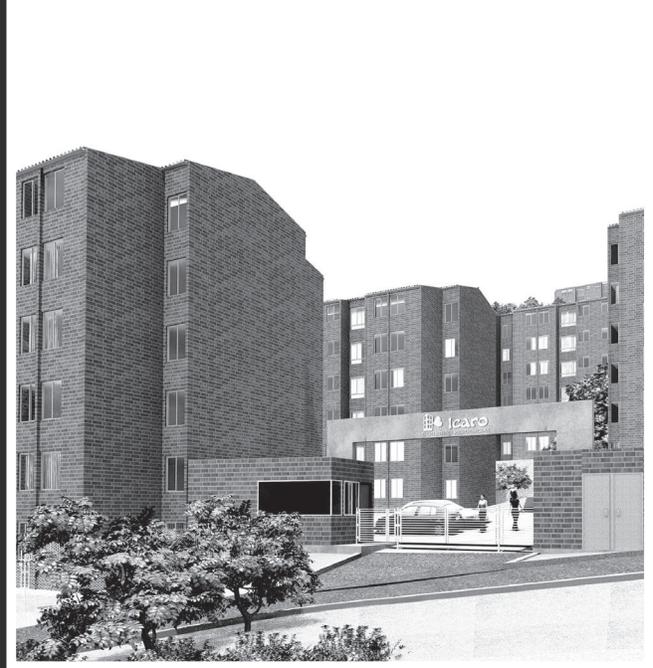
4.2.1 Proyectos gestionados por el sector Hábitat con constructores privados y proyectos asociativos



1. PROYECTO XIE

Ubicado en la localidad de Usme, en un proyecto gestionado en años anteriores por Metrovivienda, conocido como Ciudadela Nuevo Usme y cuyos terrenos habían sido comercializados antes de la entrada en vigencia del Plan de Desarrollo Bogotá Humana. Contempla la construcción de 336 VIP, y está a cargo de la Constructora Ingenal.

Cuenta con licencia de urbanismo expedida mediante Resolución 08-4-0140 del 05 de febrero de 2008, y fue aprobado por comité de elegibilidad por la Secretaría Distrital de Hábitat para ser apalancado con recursos del Subsidio Distrital de Vivienda en Especie.



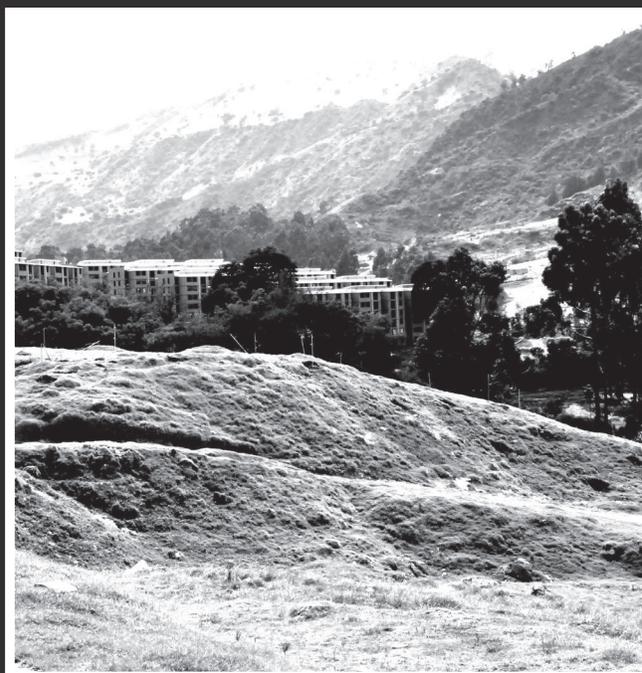
2. CONJUNTO RESIDENCIAL ICARO

Ubicado en la localidad de Usme, tiene un potencial de 432 VIP. Cuenta con licencia de urbanismo y construcción 13-5- 1544 del 30 de diciembre de 2013. Se trata de un predio adjudicado en una de las subastas adelantadas en el marco de la declaratoria de desarrollo prioritario adoptada en 2008 y es, además, un proyecto asociativo.



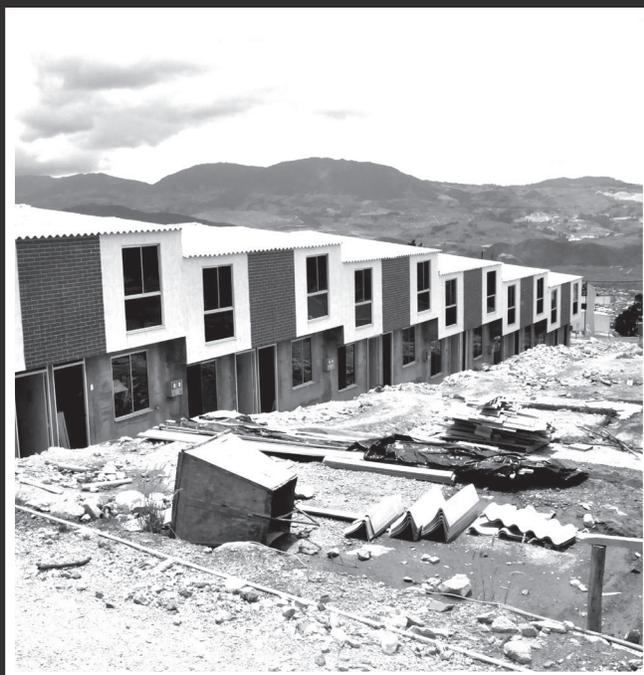
3. TORRES DE SAN RAFAEL

Ubicado en la localidad de San Cristóbal, el proyecto contempla la construcción de 144 VIP por parte de Constructora Forzeza. A diciembre de 2013 se encontraba en trámite la licencia de urbanismo y construcción y la ratificación del concepto de riesgo de remoción en masa por parte del FOPAE.



4. OPV LA INDEPENDENCIA – VENTANAS DE USMINIA

Cuenta con licencia de urbanismo y fue aprobado en Comité de elegibilidad por parte de la Secretaría Distrital de Hábitat para ser apalancado con recursos del Subsidio Distrital de Vivienda en Especie. Es un proyecto asociativo promovido por la Caja de la Vivienda Popular dentro del programa de reasentamiento. Se construirán 336 VIP



5. BOLONIA – UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1, 3 Y 4

Ubicado en la localidad de Usme, está prevista la construcción de 2.474 VIP y 2.200 VIS. Cuenta con licencias de urbanismo expedidas para todas las Unidades de Actuación y las unidades 1 y 3 se encuentran en trámite de las respectivas licencias de construcción. Se trata de un plan parcial aprobado mediante Decreto Distrital 596 de 2009 y es un proyecto asociativo. El proyecto fue presentado y aprobado en el Comité de elegibilidad de la Secretaría Distrital de Hábitat para ser apalancado con recursos del subsidio Distrital de Vivienda en Especie. Tiene destinadas áreas de cesión para equipamientos educativos y colinda con un futuro Hospital de la localidad.



6. SAN JOSÉ DE MARYLAND – PARQUES DE VILLA JAVIER

Ubicado en la localidad de Bosa, promovido por la Fundación Social, es un proyecto asociativo gestionado por la Secretaría del Hábitat. Contempla la construcción de 1.200 viviendas de interés prioritario y 4.150 viviendas de interés social y la construcción estará a cargo de la firma Apiros.

La licencia de urbanismo fue expedida mediante Resolución 13-3-0968 del 25 de noviembre de 2013. Generará 4,2 hectáreas de espacio público y 7,7 hectáreas para un parque de protección por riesgo, 2 hectáreas para equipamientos como colegios, jardines, centros culturales entre otros.



7. PLAN PARCIAL EL ENSUEÑO

Se encuentra ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar, al lado de la sede de la Universidad Distrital y mezcla VIS, VIP y dotacional. El proyecto se encuentra ubicado en la Avenida Villavicencio con Avenida Jorge Gaitán Durán.

Gracias a su incorporación como un proyecto asociativo contempla la construcción de 192 viviendas de interés prioritario para el programa de reasentamiento, junto con 2.455 viviendas de interés social. Ha realizado la entrega anticipada del área de cesión destinada a equipamiento público para la construcción de un gran colegio en un área de 1,3 hectáreas para 1.105 estudiantes y, para la construcción del Teatro Mayor del Sur.



8. TÁNGARA

Ubicado en la localidad de Bosa, cuenta con licencia de urbanismo y construcción. Este proyecto asociativo firmado entre la Secretaría Distrital de Hábitat y Fundación Compartir, como promotor del proyecto, contempla la construcción de 311 VIS y 49 VIP.



9. LA ILUSIÓN

Ubicado en la localidad de Bosa y tiene un potencial de 132 VIP. La licencia de Urbanismo y Construcción se encuentra en trámite y el promotor del proyecto es Fundación Compartir.



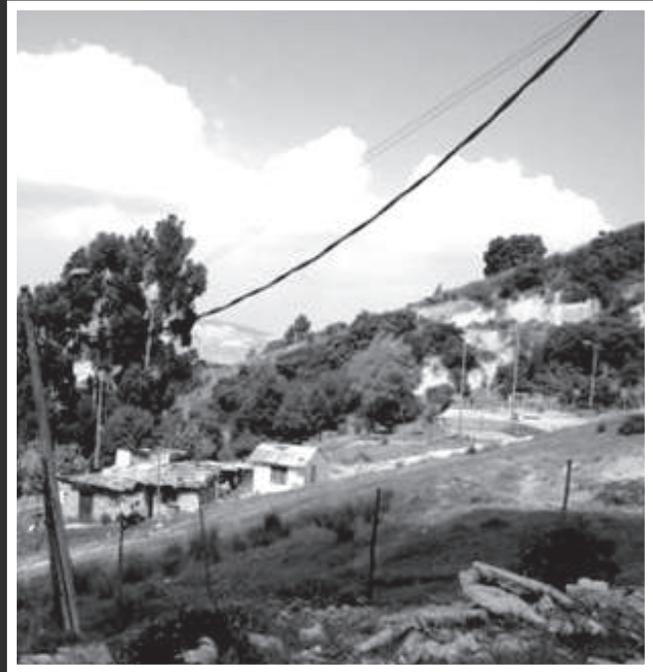
10. FAISANES

Cuenta con licencia de urbanismo expedida mediante resolución 12-5-1829 del 14 de diciembre de 2012 y Licencia de construcción No. 13-5-1099 del 29 de noviembre de 2013, este proyecto cuenta contempla la construcción de 49 VIP y 149 VIS por parte de la Fundación Compartir. Fue presentado y aprobado en Comité de Elegibilidad para ser apalancado con recursos del Subsidio Distrital de Vivienda en Especie y ya inició obras.



11. CAPRI

Ubicado en la localidad de Usme donde serán construidas 386 VIP. El proyecto cuenta con licencia de urbanismo y construcción.

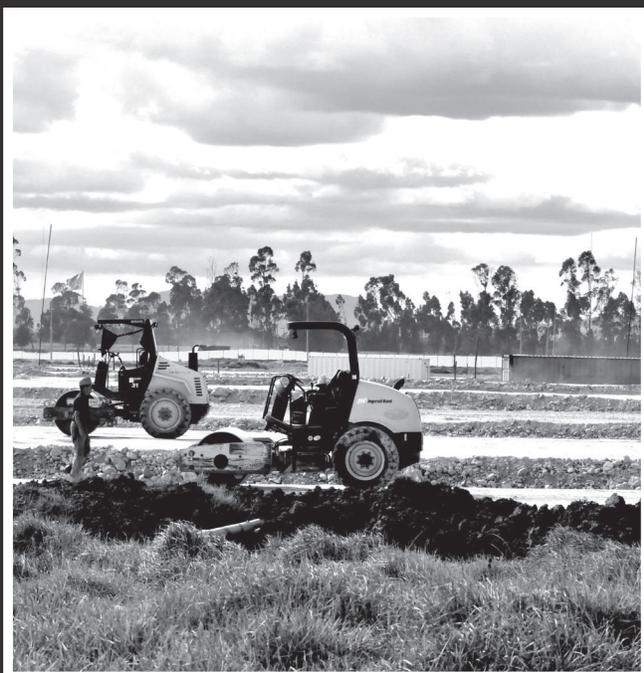


12. LA FISCALA

Ubicado en la localidad de Usme, tiene un potencial de 500 VIP.

4.2.2. Proyectos del Programa de Vivienda Gratuita

Además de aquellos ya mencionados localizados en el Centro Ampliado, los proyectos públicos del programa de vivienda gratuita contribuyen a completar tejidos urbanos y se insertan en zonas previamente desarrolladas, como se observa a continuación:



13. CAMPO VERDE

Ubicado en la localidad de Bosa, tiene un potencial de 3.696 VIP y 3.000 VIS. Cuenta con licencia de Urbanismo y construcción y fue presentado y aprobado en Comité de Elegibilidad para la generación del subsidio distrital de vivienda en especie. Hace parte del Programa VIPA, Vivienda para ahorradores del gobierno nacional y es un proyecto asociativo del gobierno distrital donde se suma el subsidio nacional y el distrital.



1. IDIPRON

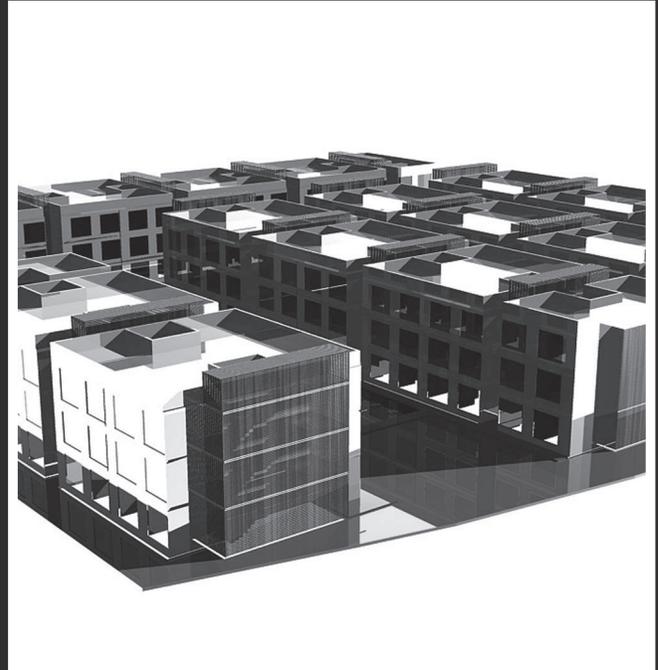
Ubicado en la localidad de Usme, cuenta con un potencial de 457 VIP y se encuentra en discusión con el Gobierno Nacional, para ser incorporado como aporte de los bienes fiscales distritales al Fideicomiso Nacional.

Metrovivienda está adelantando las obras de mitigación requeridas para adelantar la construcción del proyecto de vivienda de interés prioritario.



2. VILLA KAREN- TRIADA S.A.S.

Cuenta con licencia de urbanismo y construcción y fue presentado al Programa de vivienda gratuita del Gobierno Nacional como aporte al fideicomiso constituido por instancias del gobierno nacional para que éstas se encarguen de la gestión y construcción de las viviendas. Ubicado en la localidad de Bosa, el proyecto cuenta con un potencial de 450 VIP.



3. PORVENIR OPV 25 DE NOVIEMBRE

Ubicado en la localidad de Bosa, el proyecto tiene un potencial de 200 VIP. Cuenta con licencia de urbanismo y es uno de los proyectos en discusión en el marco del programa de vivienda gratuita del Gobierno Nacional.



4. POBLAR DE SANTA MARTA

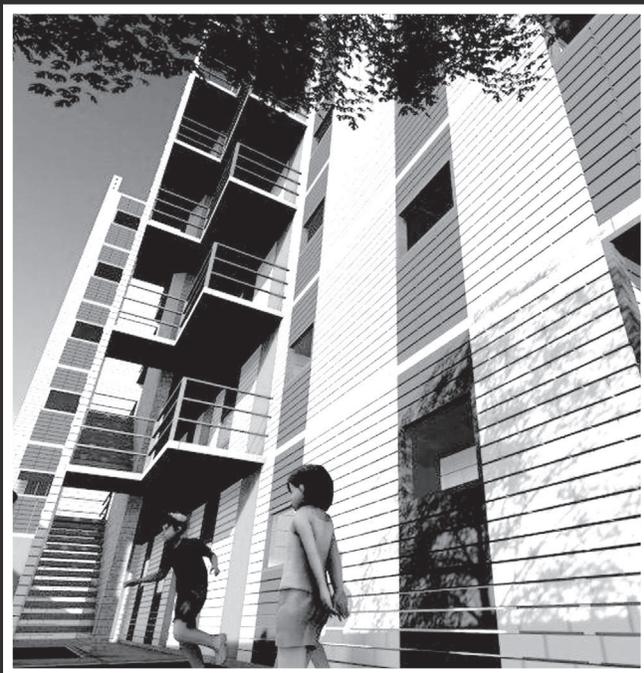
Ubicado en la localidad de Usme y cuenta con un potencial de 864 VIP. Es un Proyecto de transición entre el Programa de oferta y demanda y el de vivienda gratuita y se están adelantando estudios y diseños.



5. ROYECTOS CVP

1) CANDELARIA LA NUEVA

Ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar en predio propiedad de la CVP, actualmente se encuentra en ejecución contrato suscrito con la Constructora Construnova para el diseño y construcción de 59 VIP.



2) EL PORVENIR

Ubicado en la localidad de Bosa, con un potencial de 120 VIP.



3) ARBORIZADORA CRA. 38

Ubicado en predio propiedad de la CVP, ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar, con un potencial de 48 VIP.



4) BOSQUES DE ARBORIZADORA Mz 102

Ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar, en predio propiedad de la CVP en el cual se tiene contratado la construcción de 70 VIP. Este proyecto se está diseñando a la luz del Decreto 190 de 2004.



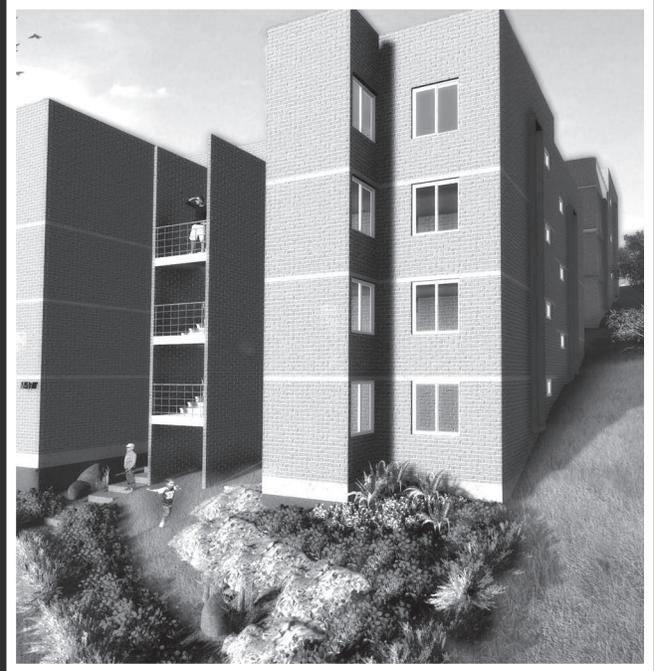
5) LA CASONA

Ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar para la construcción de 90 VIP en predio de la CVP.



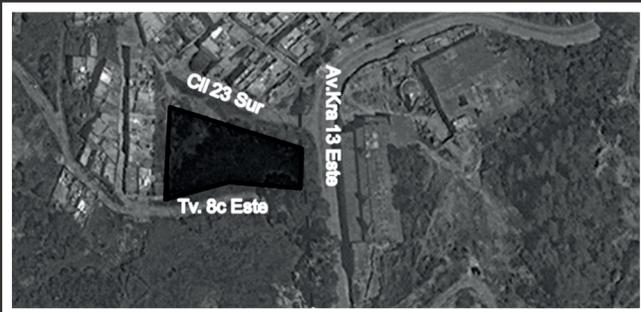
6) ARBORIZADORA CRA. 38 ETAPAS 2 Y 3

Ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar, para la construcción de 352 VIP en predio de la CVP.



7) PORTALES DE ARBORIZADORA

Ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar para la construcción de 91 VIP en predio de la CVP.

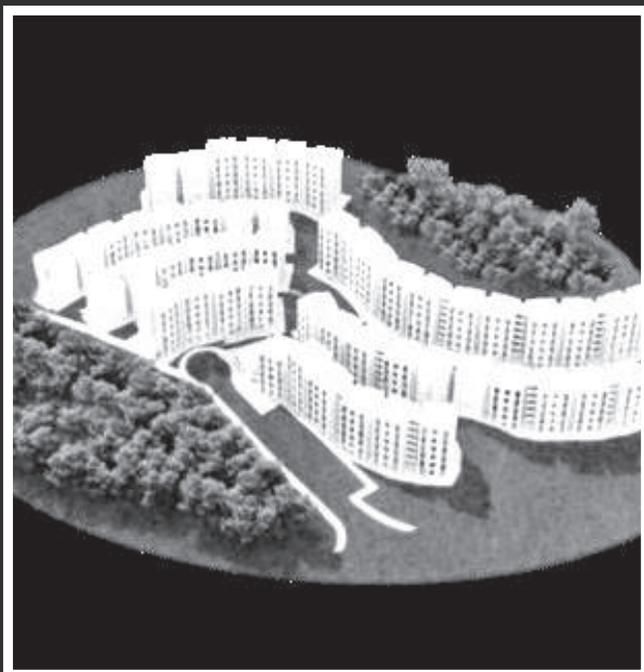


.....

8) PROYECTOS CONVENIO 152 DE 2012

Ubicados en las localidades de Usme, Bosa y San Cristóbal son predios gestionados por Metrovivienda en el marco del Convenio 152 de 2012, suscrito con la Secretaría Distrital del Hábitat. Son terrenos producto de la declaratoria de desarrollo prioritario (Resolución 147 de 2008) y adjudicados al Consorcio Nelekonar para su desarrollo y construcción. Tienen un potencial de 910 VIP.

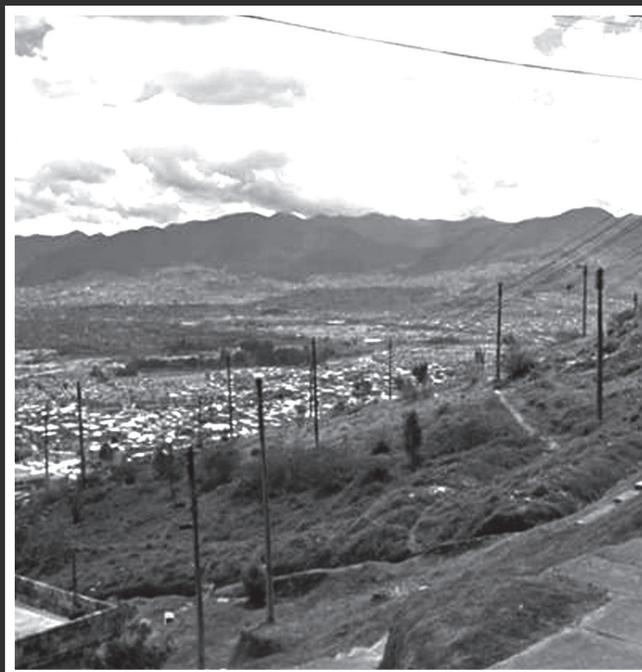
Así mismo, se encuentran en diseño otros proyectos como:



1. ARBOLEDA STA. TERESITA

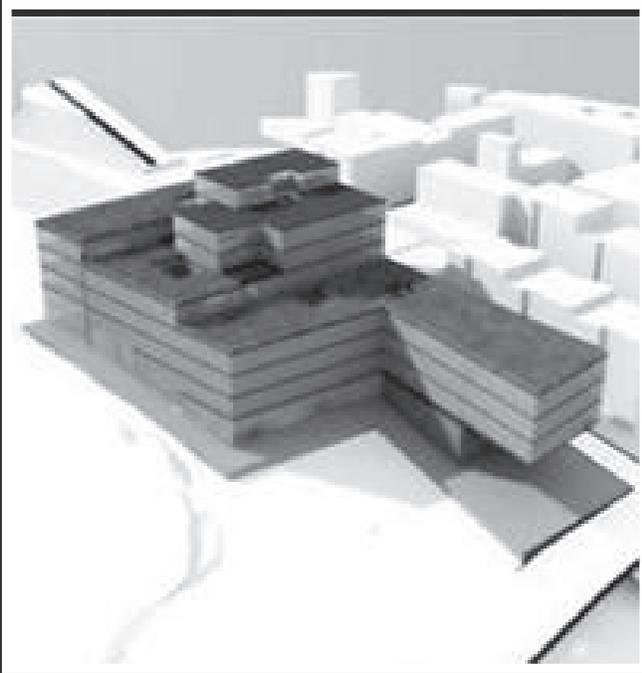
La CVP en su calidad de propietaria del predio Arboleda Santa Teresita, identificado con nomenclatura urbana TV 15 Este 61 A 10 Sur, de la localidad de San Cristóbal, y en cumplimiento del Plan de Desarrollo “Bogotá Humana”, se encuentra estructurando y realizando las gestiones necesarias para el desarrollo del proyecto Arboleda Santa Teresita, el cual genera la posibilidad de 1.000 soluciones VIP.

Es importante destacar que este desarrollo implementa los lineamientos de eco-urbanismo y construcción sostenible, que entre otros entregará al IDRD un predio de aproximadamente 25 hectáreas para el desarrollo del Parque Metropolitano Arboledas.



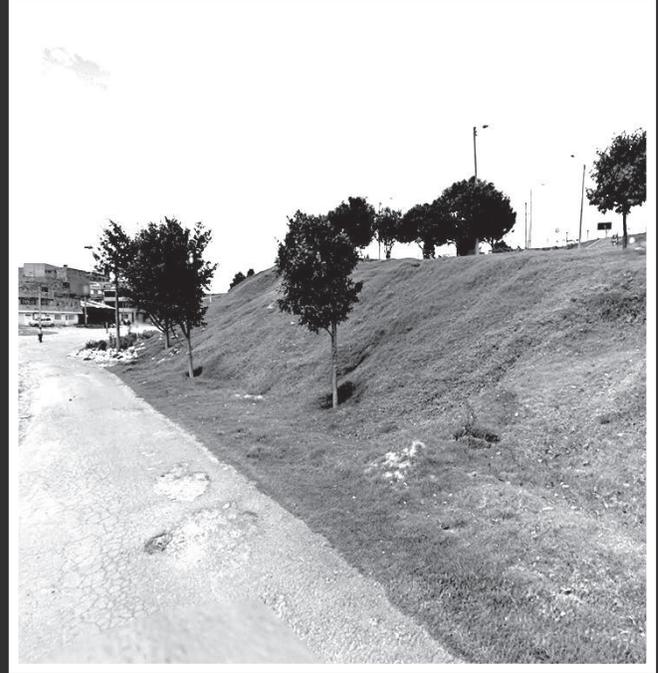
2. SIERRA MORENA

El proyecto se desarrollará en predio propiedad de la CVP, el cual se encuentra ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar, y está concebido para el desarrollo de 50 VIP, actualmente se encuentra en etapa de estructuración.



3. BRISAS – DADEP

Ubicado en la localidad de San Cristóbal, se tiene concebida la construcción de 40 VIP. Para tal cometido se está tramitando la transferencia de (8) predios propiedad del DADEP.



4. LOMAS I

Actualmente se tiene proyectado la construcción de 160 VIP, en un (1) predio localizado en la localidad de Rafael Uribe objeto de transferencia propiedad del DADEP.



.....

5. VIVIENDA EN PORTALES DE TRANSMILENIO – MEZCLA DE USOS.

Proyectos concebidos a la luz del Decreto 364 de 2013, que permiten la mezcla de usos y el aprovechamiento de suelo urbano, en los portales de transmilenio ubicados en el 20 de Julio con un potencial de edificación de 636 VIP unidades, portal de las Américas con 636 unidades VIP, portal Tunal con 216 unidades VIP y portal Usme con 480 unidades VIP.