



Monitoreo de Gestión del Suelo - MGS



BOGOTÁ,
EL MEJOR **HOGAR**



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT





Monitoreo de Gestión del Suelo - MGS

Alcaldía Mayor de Bogotá D. C.

Claudia López Hernández
Alcaldesa Mayor

Secretaría Distrital del Hábitat

Nadya Milena Rangel
Secretaria de Despacho

Subsecretaría de Planeación y Política

Claudia Andrea Ramírez Montilla

Coordinación General

Subdirector de Gestión del Suelo
Jaime Andrés Sánchez Bonilla

Coordinación Técnica

Juan Diego Saldaña Arias

Jefe Oficina Asesora de Comunicaciones

John Marlon Rodríguez García

Equipo Técnico

Juan Pablo Jerez Paz
Vicky Ludhin Del Busto Martínez
Fabián Steven Mostacilla Losada
Juan Carlos Lozano Mahecha
Brigitte Amparo Parra Melo
Luis Felipe Ramos Ríos
Karl Heinz Skinner Maldonado

Apoyo Transversal

Margarita María Rey Plazas
Diana Patricia Covaleta
Dubán Roberto Pineda
Claudia Silva
Angie Fabiana Gamboa
Germán Alberto Baquiro
Luis Mario Araujo

GeoVisor del Monitoreo de Gestión del Suelo

Juan Carlos Lozano Mahecha
Gustavo Rojas Sánchez
Daniel Barrera Bustos

Oficina Asesora de Comunicaciones

Daihana González Restrepo
Camilo Gómez Cárdenas
José Manuel Alarcón Villar
Belky Ferrer Santana
Ángela Rojas Murcia



PRESENTACIÓN

Avanzar hacia una ciudad que garantice a sus habitantes equidad en términos de inclusión social, economía y política, es un reto permanente de la administración de Bogotá. La consecución de este objetivo tiene una expresión espacial dentro del territorio y se traduce en la promoción y gestión del hábitat digno. Este, a su vez, implica la ejecución de sistemas de soporte para el hábitat como servicios públicos, vivienda, espacio público y equipamientos, entre otros. Por lo anterior, gestionar, adquirir y administrar suelo se convierte en una actividad estratégica para el desarrollo de la ciudad, pues permite abrir espacio a la consolidación de estos bienes, basado en criterios sociales y técnicos que soporten con suficiencia su priorización. Dicha actividad estratégica es el propósito de la Secretaría Distrital del Hábitat, a través de la Subsecretaría de Planeación y Política y la Subdirección de Gestión del Suelo.

Es bajo esa línea y orden de ideas que la Subdirección de Gestión del Suelo –SGS–, enmarcada dentro del Plan Distrital de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas 2020–2024 *Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del siglo XXI*, se ha propuesto crear el Monitoreo de Gestión del Suelo. Este surge de la necesidad de hacer un seguimiento a cómo, desde el gobierno distrital y pensando en una gestión de orden metropolitano y a futuro regional, se alcanzan los objetivos de gestión y adquisición de suelo para la consecución de los diferentes sistemas y usos que requiere la ciudad y la ciudadanía. El Monitoreo de Gestión del Suelo –MGS– es, entonces, un ejercicio de seguimiento, revisión y evaluación sobre todas aquellas actuaciones de gobierno local que se enfocan en encontrar las maneras de habilitar suelo para mejorar las condiciones físicas, sociales, económicas y ambientales de los que habitan el territorio en mención.

Para soportar las tareas del Monitoreo de Gestión del Suelo, de aquí en adelante MGS, se proponen dos herramientas principales. La primera es la generación y publicación de información propia en el Observatorio de Hábitat del Distrito Capital, por medio de boletines periódicos, cartillas y comunicados de prensa, que expresarán la caracterización y avances de cada uno de los instrumentos utilizados para la gestión del suelo. Esta herramienta ofrecerá datos que facilitarán los avances en política pública del hábitat, la toma de decisiones sectoriales, el seguimiento de la



Zona de cesión 1B Plan Parcial Campo Verde

Las zonas de cesión producto de los planes parciales fortalecen el índice de espacio público por habitante de los sectores. Parte del seguimiento realizado por la Secretaría de Hábitat, se enfoca en garantizar que la población pueda disfrutar de las zonas de parques y equipamientos al momento de su llegada al sector.

inversión pública y la atracción de inversión privada, y la segunda herramienta del MGS consiste en el procesamiento y divulgación de información geográfica y estadística por medio de un Geovisor del Suelo de acceso público, el cual mostrará información producto del seguimiento de los instrumentos de gestión del suelo en la ciudad. El acceso a la información en tiempo real implica un gran reto y compromiso para la administración, busca fortalecer la confianza en el sector y lograr una mayor incidencia en la participación social.

Ambas herramientas permitirán monitorear indicadores y tener información estratégica para la toma de decisiones, la revisión sistémica, la focalización de recursos y la articulación de los diferentes actores que intervienen en este proceso, tanto del sector público como privado. Para el sector académico, la información producida será fuente primaria para el desarrollo de investigaciones que permitan pensar críticamente la estrategia de gestión del suelo y en esa línea generar innovaciones y propuestas para su política.

Esta primera cartilla constituye la presentación y lanzamiento de la caja de herramientas del Monitoreo de Gestión del Suelo. Es una oportunidad para visibilizar y hacer más efectivo el arduo trabajo que realiza al respecto la Secretaría de Hábitat a través de la SGS y la Subsecretaría de Planeación y Política de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Claudia Andrea Ramírez Montilla
Subsecretaria de Planeación y Política

Jaime Andrés Sánchez Bonilla
Subdirector de Gestión del Suelo

1. MONITOREO DE GESTIÓN DEL SUELO	8
1.1 Introducción	8
1.2 Objetivo del MGS	9
1.3 Esquema	9
2. HERRAMIENTAS DEL MONITOREO DE GESTIÓN DEL SUELO	10
2.1 Material de divulgación sobre gestión del suelo.	10
2.2 Geovisor de la Gestión del Suelo.	11
3. GESTIÓN DEL SUELO EN LA SDHT	12
3.1 Planes Parciales	15
3.1.1 ¿Qué son?	15
3.1.2 Seguimiento a Planes Parciales	16
3.1.3 Desafíos y avances desde la gestión del suelo en Planes Parciales.	18
3.1.4 Indicadores propuestos para el monitoreo en Planes Parciales.	19
3.2 Declaratorias	20
3.2.1 ¿Qué son?	20
3.2.2 Implementación del instrumento	20
3.2.3 Desafíos y avances desde la gestión del suelo con Declaratorias.	22
3.2.4 Indicadores propuestos para el MGS en Declaratorias.	25
3.3 Proyectos Asociativos	27
3.3.1 ¿Qué son?	27
3.3.2 Origen e implementación de los PAV.	27
3.3.3 Desafíos y avances desde la gestión del suelo con Proyectos Asociativos.	28
3.3.4 Indicadores propuestos para el MGS en Proyectos Asociativos.	29
3.4 Banco de Proyectos para la Gestión del Suelo.	30
3.4.1 ¿Qué es?	31
3.4.2 Seguimiento a Banco de Proyectos	31
3.4.3 Desafíos y avances de la experiencia desarrollada en Banco de Proyectos.	32
3.4.4 Indicadores propuestos para el MGS del Banco de Proyectos.	34
4. CONCLUSIONES	35
5. BIBLIOGRAFÍA	37

GLOSARIO DE CONCEPTOS

Algunas de las definiciones aquí, fueron tomadas del glosario de conceptos para la elaboración de POT de la SDP (2020) y del DANE como autoridad estadística en Colombia; así mismo, y para el correcto entendimiento de la presente cartilla las demás definiciones se adoptan de los contenidos en la Ley 338 de 1997 y demás normas concordantes en la materia, o aquel que los modifique, adicione y/o sustituya, siempre que no sean contrarias a las siguientes:

Banco de proyectos: El Banco de Proyectos de la Secretaría Distrital de Hábitat es una herramienta de gestión conformada por un conjunto de proyectos de iniciativa pública y/o privada, que se promueven y articulan con las políticas públicas a cargo del Sector Hábitat y orientadas a la generación de suelo para incentivar las iniciaciones de vivienda VIS y VIP y usos complementarios.

Declaratorias: Son un instrumento de gestión de suelo incorporado por la Ley 388 de 1997 (Ley de Ordenamiento Territorial) y adoptado en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, como mecanismo para propiciar el desarrollo de los predios declarados y, por ende, dar cumplimiento de la función social de la propiedad.

Déficit cuantitativo de vivienda: Corresponde al número de hogares que habitan en viviendas con deficiencias estructurales y de espacio, esto es, para los cuales es necesario adicionar nuevas viviendas al stock total de viviendas del país de tal forma que exista una relación uno a uno entre las cantidades de vivienda adecuadas y los hogares que requieren alojamiento.

Déficit cualitativo de vivienda: Número de hogares que habitan en viviendas que requieren mejoramiento o ajustes para cumplir con condiciones de habitabilidad adecuada.

Plan de Ordenamiento Territorial (POT): Es el instrumento por medio del cual los municipios y distritos colombianos desarrollan el proceso de ordenamiento de su territorio en el largo plazo (12 años). Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar

el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. (Ley 388 de 1997, artículo 9).

Plan Parcial: Es el instrumento de planeamiento creado por la Ley 388 de 1997 que define las condiciones de desarrollo de áreas medianas de territorio, ya sea porque no se han urbanizado, (Plan Parcial de Desarrollo: áreas que en su conjunto sean mayores a 10 hectáreas o localizadas en lo que se denomina suelo de expansión); o porque requieren que se hagan procesos de renovación urbana en ellos, los cuales se denominan Planes Parciales de Renovación Urbana. Mediante los planes parciales se establecen las áreas de cesión (parques, vías, áreas para equipamientos públicos), los usos del suelo, el máximo número de metros de construcción que se pueden desarrollar, así como las obligaciones que tiene el urbanizador, en contraprestación para poder desarrollar dichas áreas de acuerdo con el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Plan de Ordenamiento Zonal (POZ): Es un instrumento de planeamiento de escala zonal específico de la ciudad previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, que ajusta y precisa las condiciones de ordenamiento de porciones de grandes áreas de la ciudad, con la finalidad de asegurar el uso racional y eficiente del suelo, promover el crecimiento compacto y sostenible, facilitando la dotación de las infraestructuras (vías, servicios públicos, espacio público, equipamientos, etc.) requeridas para soportar los proyectos que se desarrollen allí. Los POZ, se caracterizan por contener un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios específicos, el cual se caracteriza por distribuir los costos de

desarrollar el suelo y los beneficios económicos por medio de ventas entre propietarios, y entre propietarios y la ciudad).

Proyectos Asociativos: Según la Resolución interna 050 del 16 de febrero de 2017, estos son un esquema convencional que se concreta en una Carta de Intención, mediante la cual los propietarios de predios, promotores, constructores y la Secretaría Distrital del Hábitat en el marco de sus competencias, acuerdan aunar esfuerzos en aras de promover la producción de vivienda en inmuebles individuales o agrupados, en Plan Parcial en etapa de formulación o modificación, declarados o no como de desarrollo o construcción prioritaria y bienes en desuso, cuya gestión y ejecución se determina con plena autonomía administrativa, técnica y financiera de los agentes privados que participan en él. En otras palabras, un Proyecto Asociativo de Vivienda –PAV– es un mecanismo que permite la participación de personas naturales, personas jurídicas o comunidades organizadas, interesadas en contribuir con la función pública de la promoción y gestión de vivienda digna para los habitantes más vulnerables del Distrito Capital. Esto se logra a través de la gestión asociada con la Secretaría Distrital del Hábitat y permite la habilitación normativa de suelo destinado al desarrollo de proyectos urbanísticos de pequeña, mediana y gran escala, en los cuales se implementen los instrumentos de gestión y planeación de suelo previstos en el ordenamiento territorial.

Tratamientos urbanísticos: Son las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial, que, de acuerdo con las características físicas de cada zona y el modelo de ocupación propuesto, permiten establecer las normas urbanísticas para un manejo diferenciado de los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos en la ciudad: a) Desarrollo. b) Consolidación. c) Renovación Urbana. d) Conservación, y e) Mejoramiento Integral.

Usos del Suelo: Es la destinación asignada al suelo que define las actividades que se pueden desarrollar en él. De conformidad con las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, el suelo puede ser urbano, rural y de expansión.

Vivienda de Interés Social (VIS): Es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda para los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible. El Gobierno Nacional establece un valor máximo de 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes –SMMLV– para este tipo de vivienda en todo el país y, particularmente, de 150 SMMLV para las viviendas VIS que se ubiquen en aglomeraciones urbanas cuya población supera el millón de habitantes y como en el caso de Bogotá se tengan presiones en el valor del suelo y dificultades en la provisión de vivienda de interés social. Por su parte los subsidios para VIS aplican únicamente para hogares que ganen máximo 4 SMMLV.

Vivienda de Interés Prioritario (VIP): Es aquella vivienda de carácter social que debe cumplir con las mismas condiciones de habitabilidad que la VIS, pero cuyo valor está entre 70 y 100 SMMLV. Los subsidios para la VIP aplican únicamente para hogares que ganen máximo 2 SMMLV.



1. MONITOREO DE GESTIÓN DEL SUELO

1.1 Introducción

El Monitoreo de Gestión de Suelo –MGS– son herramientas de seguimiento, divulgación y evaluación de las actividades enfocadas en gestionar espacio disponible para la consolidación de los sistemas de soporte para el hábitat a lo largo de la ciudad. En ese sentido, el MGS se encargará de la revisión y monitoreo de los instrumentos que promueven la adquisición de suelo y de entender cuáles son los efectos reales que estos tienen sobre la política pública de vivienda y hábitat de la administración de la ciudad.

El MGS pretende hacer visible cómo, cuándo, dónde y para qué se habilita determinado suelo dentro de la ciudad, sin desconocer que el fin último de las políticas de gestión del suelo no es la adquisición del espacio físico en sí mismo, sino el aprovechamiento de este para disponer de productos inmobiliarios y de bienes útiles a los ciudadanos. Además de esto, el MGS también medirá aspectos como la cantidad de viviendas generadas por tipo dentro del suelo habilitado, y las sesiones de espacio público y equipamientos, entre otros.

Así mismo, el MGS estructurará un ejercicio comparativo entre las distintas herramientas utilizadas por la ciudad, con el fin de encontrar cuáles de ellas funcionan mejor, cuáles son las oportunidades de mejora en la implementación de las herramientas y los principales retos que existen en cada caso. Primordialmente, se evaluarán cuatro tipos de instrumentos utilizados por la ciudad: Planes Parciales, Declaratorias, Banco de Proyectos y Proyectos Asociativos.

Los resultados que sean arrojados a partir del MGS servirán, además, como insumo para la toma de decisiones en la estructuración y soporte de políticas de vivienda y hábitat como las exigencias de Vivienda de Interés Social y Prioritaria en la ciudad, así como las decisiones que se adopten en la Mesa de la Comisión Intersectorial para la gestión del Suelo en el Distrito Capital. Del mismo modo, permitirá brindar alertas frente al desempeño de los instrumentos para la gestión del suelo y adelantar acciones con un sustento de información sólido, que permita atacar las brechas y vacíos más significativos.

1.2 Objetivo del MGS

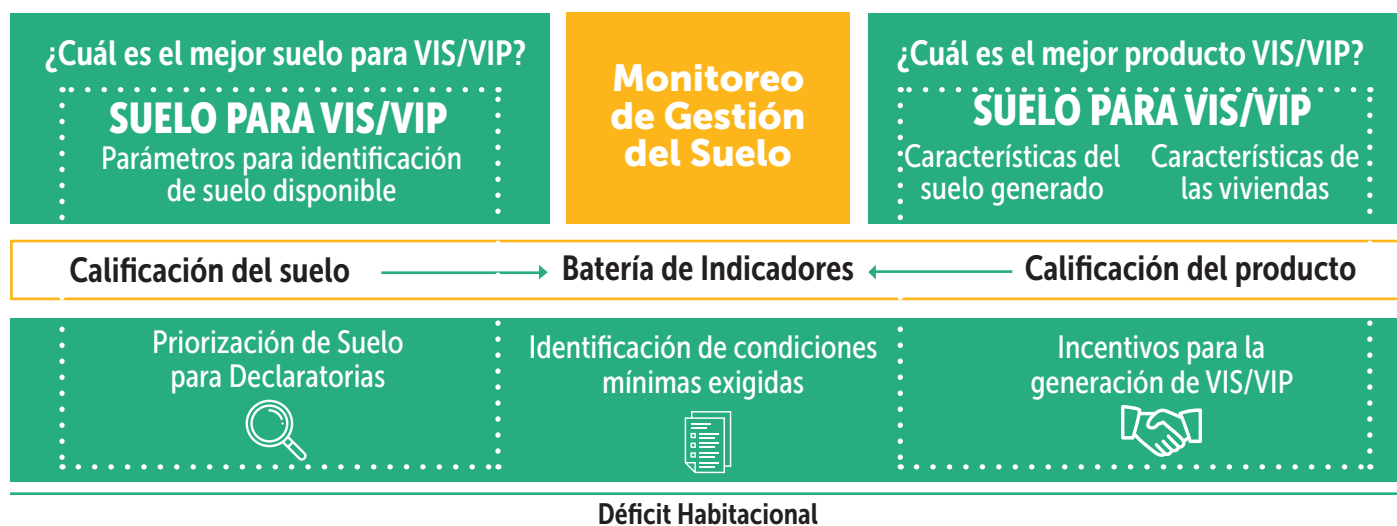
El objetivo del Monitoreo de Gestión del Suelo es hacer monitoreo, trazabilidad, evaluación y proyección de instrumentos que potencien la gestión de suelo para vivienda social y usos complementarios.

Este seguimiento se realizará a través de herramientas tecnológicas de procesamiento y divulgación de información.

1.3 Esquema

En la estructura conceptual del Monitoreo de Gestión del Suelo, se identifican dos objetos de estudio principales: el suelo y la vivienda social como producto. En cuanto al suelo, se concibe como el espacio físico que se busca gestionar desde la administración de la ciudad con el fin de proveer y consolidar espacio público, equipamientos, viviendas y servicios. Desde la vivienda social como producto, se enmarcan los desarrollos inmobiliarios dirigidos a los sectores más vulnerables de la ciudad, los cuales surgen de un proceso previo de habilitación del suelo.

Ilustración No. 1: Esquema conceptual del Monitoreo de Gestión del Suelo¹



Fuente: Subdirección de Gestión del Suelo SDHT, 2020

En ese orden de ideas, los dos objetos de estudio se correlacionan en tanto se encuentran enmarcados dentro del mismo ámbito territorial y su desarrollo y finalidad dependen el uno del otro. La gestión del suelo, en últimas, persigue la adquisición de un espacio físico para la construcción de viviendas que, para este caso, tienen un enfoque social: la eliminación del déficit habitacional de la ciudad.

Dado que el interés del MGS es evaluar cualitativa y cuantitativamente cada uno de los objetos de estudio, resulta necesaria la construcción de mecanismos de medición como baterías de indicadores y seguimientos periódicos. Esto permitirá encontrar parámetros medibles en cada campo de estudio, que posteriormente serán objeto de análisis para encontrar el direccionamiento y los lineamientos que conlleven a aportar elementos para la toma de decisiones acordes con las políticas de ciudad, los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y la consolidación de un modelo de ciudad que busca la equidad social y territorial.

¹ Para lograr la operativización interna del MGS se requiere del apoyo y retroalimentación con otras áreas de la SDHT, como la Subdirección de Información Sectorial.



2. HERRAMIENTAS DEL MONITOREO DE GESTIÓN DEL SUELO

2.1. Material de divulgación sobre gestión del suelo

La primera herramienta para el monitoreo de gestión del suelo corresponde con la consecución, procesamiento y divulgación de información sobre gestión del suelo, por medio de publicaciones y comunicados de prensa. Los principales mecanismos de socialización de esta información serán boletines periódicos y cartillas informativas de los procesos.

Las cartillas contendrán información sobre los procedimientos y desarrollos técnicos y jurídicos que realiza la Subdirección de Gestión del Suelo de la SDHT para gestionar suelo en la ciudad.

Están organizadas de manera que den cuenta de cada uno de los procesos estratégicos de la SGS tales como: seguimiento a planes parciales, declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria; gestión de proyectos asociativos y banco de proyectos.

Esta publicación es el lanzamiento de la primera de éstas cartillas dentro de la serie de publicaciones que prevé el MGS. Contiene de manera general una introducción a los procesos estratégicos desarrollados por la Subdirección de Gestión del Suelo; las cartillas

posteriores se enfocarán de manera particular en cada uno de los instrumentos de gestión mencionados y aportarán información de interés con mayor profundidad.

Los boletines del MGS son, por su parte, publicaciones periódicas y resumidas que contienen datos, estadísticas y seguimiento de indicadores sobre la gestión del suelo para el bloque de instrumentos desarrollados para ello; así mismo, darán cuenta de los avances en los proyectos estratégicos para la ciudad, incluidos en el Banco de Proyectos de Gestión del Suelo.

Las notas y comunicados de prensa pretenden acercar a los diferentes colectivos a la gestión del suelo y proveer información en medios y en redes sociales, con un lenguaje comprensible y accesible a la ciudadanía, toda vez que el ciudadano es un actor de interés estratégico para la promoción y construcción conjunta de vivienda y hábitat en el Distrito de Bogotá.

2.2. Geovisor de la Gestión del Suelo.

El Geovisor de la Gestión del Suelo es la segunda herramienta de monitoreo. Consiste en un visor de datos geográficos “Geovisor” de seguimiento de Planes Parciales, Banco de Proyectos y Predios Declarados. Estos, a su vez, son cuadros de mando elaborados con la herramienta *ArcGIS Online*, mediante la cual podemos generar vistas tanto de la información geográfica, como alfanumérica relacionada con el tema de estudio.

Para el Monitoreo de Gestión de Suelo (MGS) se definieron 3 temáticas para ser incorporadas y presentadas en dashboards o tableros de control:

- **Planes Parciales:** Incluye la información de los planes parciales adoptados en tratamiento de desarrollo y renovación urbana (68 en total a noviembre de 2020), a los cuales la Subdirección del Gestión del Suelo de la SDHT les adelanta seguimiento.

- **Banco de Proyectos y Proyectos Asociativos:** Contiene la información del avance de los proyectos estratégicos que están cursando trámite de adopción o

reglamentación ante las entidades distritales.

- **Predios Declarados:** Incorpora los datos de las Declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria que fueron incluidos en las diferentes resoluciones expedidas por parte de la SDHT y los resultados de su declaratoria.

En todos los casos se complementa la información cartográfica oficial con los módulos de seguimiento implementados en el Sistema de Información de la Subdirección de Gestión de Suelo –SIDECS– de la Subdirección de Gestión del Suelo de la SDHT. Estos tableros se implementan con el fin de ser utilizados para realizar una medición de la generación de suelo, a través de las diferentes herramientas de planificación y el consumo de ese recurso en los ámbitos aprobados, hasta el día de hoy.

Ya se cuenta con el módulo de Planes Parciales y se está avanzando en las otras dos temáticas por lo cual el Geovisor del MGS es una herramienta en permanente construcción que se alimenta y se hace más robusta con el tiempo.



Colegio Bicentenario de la Independencia en el Plan Parcial San José de Maryland

La gestión de la Secretaría Distrital del hábitat ha permitido el desarrollo de equipamientos en algunos Planes Parciales, esto permite que a la par de la llegada de los nuevos habitantes también lleguen los servicios necesarios para una mejor calidad de vida.



3. Gestión del suelo en la SDHT

La gestión del suelo se encuentra en la primera fase de la cadena de la construcción del medio edificado, entendido este, como el territorio modificado por el hombre en donde realiza actividades inherentes a él. En este sentido, se incorpora el concepto de hábitat como el conjunto de factores físicos y geográficos que inciden en el desarrollo de un individuo, una población, una especie o grupo de especies asentados en un lugar específico.

La construcción de medio edificado comprende cuatro etapas: Planeación, Gestión, Habilitación y Comercialización, así como Adjudicación de Suelo. La primera, comprende la concepción y prefactibilidad técnica y financiera de un proyecto. La segunda, la adquisición de suelo y habilitación normativa mediante acto administrativo. La tercera, involucra el proceso de ejecución de obras de urbanismo que permitan tener suelo servido con servicios e infraestructura pública y, finalmente, la cuarta, corresponde al proceso de comercialización de las áreas útiles en las que se ejecuta de manera física los usos definidos en la norma. Los productos inmobiliarios, por último, serán adjudicados a los propietarios resultantes del proceso. En la ilustración No. 2 se describen las generalidades de estas etapas.

Esta cartilla profundiza acerca de la etapa correspondiente a la Gestión de Suelo, la

cual identifica y evalúa, jurídica, técnica y financieramente un terreno en el cual se plantea y viabiliza la construcción de un proyecto de urbanismo o construcción. Dentro de esta misma etapa se implementa el mecanismo de adquisición de suelo, a través de la aplicación de instrumentos normativos y de gestión o de compra y venta. Como resultado se obtiene la habilitación normativa mediante acto administrativo expedido por una autoridad competente. Un ejemplo de esto son los decretos de adopción que aplican a los diferentes instrumentos de gestión del suelo contenidos en la Ley 388 de 1997, planes municipales y leyes que lo reglamentan; para ello se requiere realizar actividades de coordinación y articulación interinstitucional que permitan la expedición de las normas.

En este sentido, la gestión de suelo abarca las acciones públicas y privadas en virtud de generación de suelo urbanizado para el desarrollo de infraestructura, que atienda las necesidades físicas, sociales, económicas y culturales de la población que se beneficiará y será participe de dicho proceso de manera directa o indirecta. Además de esto, por mandato constitucional esta gestión deberá incluir el enfoque diferencial y la participación ciudadana en pro de la satisfacción de necesidades básicas insatisfechas y en coherencia con los principios de la función social de la propiedad que, a su vez, es

inherente a una función ecológica. Por otra parte, la gestión de suelo cuenta con la Comisión Intersectorial para la Gestión del Suelo, instancia de coordinación que tiene por objeto la articulación y la toma de decisiones relacionadas con la gestión y adquisición del suelo en el distrito. Entre sus funciones está la de diagnosticar los inconvenientes y riesgos frente a la gestión del suelo, para lo cual el Monitoreo de Gestión de Suelo será un insumo estratégico.

Ilustración No. 2. Construcción de medio edificado

Planeación	Gestión del suelo	Habilitación y urbanización	Comercialización
			
Identificación del Suelo - Formulación del Proyecto Aplicación de Instrumentos de Planeación • Aplicación Ley 388/97. • Instrumentos de gestión del suelo. • POT • Planes zonales. • Planes parciales. • Unidad de actuación.	Gestión y Adquisición de Suelo Bruto Aplicación de Instrumentos de Gestión y Financiación • Compra y negociación de predios. • Enajenación voluntaria. • Expropiación vía judicial. • Expropiación administrativa. • Derecho de preferencia (Banco de tierras). • Coordinación interinstitucional.	Obras de Urbanismo Desarrollo de Infraestructura Urbana • Elaboración de diseños. • Licenciamiento y legalización del proyecto. • Ejecución de obras de urbanismo. • Habilitación jurídica.	Comercialización Desarrollo Inmobiliario • Elaboración de diseños. • Licenciamiento y legalización del proyecto. • Ejecución de obras de construcción. • Habilitación de servicios públicos. • Habilitación jurídica. • Incorporación de suelo urbano.

Fuente: Subdirección de Gestión del Suelo SDHT, 2020

¿Qué hace la Subdirección de Gestión del Suelo de la SDHT?

La Ley 388 de 1997 incorporó instrumentos de gestión del suelo, norma urbana, de financiación y desarrollo urbano. En el año 2000 los instrumentos de gestión del suelo se complementaron cuando los municipios iniciaron el proceso de elaboración y adopción de los POT. Para el caso de Bogotá se adoptó el Decreto Distrital 619 de 2000, que posteriormente fue revisado por los Decretos 1110 de 2000 y 469 de 2003, y compilados por el Decreto Distrital 190 de 2004, constituido este último como el documento norma del ordenamiento territorial del Distrito. Este plan definió para la ciudad instrumentos de gestión y financiación del suelo en el marco de la Ley 388 de 1997, entre ellos:

- Los planes parciales.
- Las unidades de actuación urbanística.

- El reajuste o integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.
- El sistema de reparto equitativo de las cargas y beneficios.
- El derecho de preferencia.
- La declaratoria de desarrollo y construcción prioritarios.
- El proceso de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.
- La expropiación administrativa o judicial.
- Los bancos de tierras.
- Los distintos mecanismos de participación distrital en plusvalías.
- La transferencia de derechos de construcción y los mecanismos de compensación.
- Estímulos y beneficios en el caso de los tratamientos de conservación del patrimonio cultural histórico o arquitectónico y para la protección ambiental.

La Secretaría Distrital del Hábitat² ejerce como cabeza del sector de las entidades que cumplen funciones de provisión de suelo para el desarrollo de vivienda, legalización, titulación, mejoramiento de barrios y vivienda y saneamiento básico.³

Tiene a su cargo a través de la Subdirección de Gestión de Suelo, subdirección vinculada a la Subsecretaría de Planeación y Política la aplicación y desarrollo de la Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios, que incorpora de manera inherente la enajenación forzosa en pública subasta derivada su aplicación, además de realizar el diseño de mecanismos de seguimiento y evaluación al desarrollo y ejecución de los Planes Parciales y demás instrumentos de planeamiento, así como adelantar las acciones requeridas para la aplicación de otros instrumentos de gestión del suelo, articulados a las políticas públicas del Sector del Hábitat contenidas en el POT

vigente y en el respectivo Plan de Desarrollo de cada gobierno, que para este cuatrienio corresponde al Plan Distrital de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas 2020-2024 *Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del siglo XXI*-

La gestión de suelo es, por lo tanto, la base y soporte en las actividades de producción del Hábitat, como proceso que orienta la gestión del ordenamiento territorial en sus componentes habitacional, de mejoramiento integral, de provisión de servicios públicos y de gestión del territorio urbano y rural. Para este periodo de gobierno, el Plan Distrital de Desarrollo 2020-2024, estableció dos metas relacionadas con la misionalidad de la Subdirección de Gestión del Suelo de la SDHT, estas son:

- Gestionar 90 hectáreas de suelo útil para el desarrollo de vivienda social y usos complementarios.
- Promover la iniciación de 50 mil VIS en Bogotá, de las cuales, como mínimo el 20% será VIP.

En los siguientes apartados se desarrollan cuatro bloques de información que componen las actividades fundamentales de la Subdirección de Gestión del Suelo y cómo estas se vinculan con el proceso de Monitoreo de Gestión del Suelo. En cada sección se describen los avances principales de estos instrumentos o procesos en periodos de gobierno anteriores y cómo se perfilan actualmente para la consecución de las metas en materia de gestión del suelo dispuestas en el Plan de Desarrollo Distrital; finalmente, se incluye una batería de indicadores a seguir dentro del MGS para evaluar la efectividad previa y de avance periódico de dichos instrumentos.

² Decreto Distrital 121 de 2008.

³ Decreto 571 de 2006 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. "Determina la estructura organizacional y funcional de la Secretaría del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., creada mediante el art. 112 del Acuerdo Distrital 257 de 2006, como un organismo del Sector Central con autonomía administrativa y financiera, la cual es cabeza del sector Hábitat, integrado por dicha Secretaría, y por la Caja de Vivienda Popular y la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos, entidades que le serán adscritas. Como entidades vinculadas a dicho sector, estará la Empresa de Renovación Urbana - ERU, Metrovivienda y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB - ESP. Además, contará con la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. - ETB - ESP y la Empresa de Energía de Bogotá S.A. - EEB - ESP, como entidades con vinculación especial".

Metas Plan de Desarrollo 2020 - 2024 Sector Hábitat



Gestionar 90 hectáreas de suelo útil para el desarrollo de vivienda social y usos complementarios.



Promover la iniciación de 50 mil VIS en Bogotá de las cuales, como mínimo el 20% será VIP.

Monitoreo de Gestión del Suelo
MGS

Fuente: Subdirección de Gestión del Suelo SDHT, 2020

3.1. Planes Parciales

3.1.1 ¿Qué son?

Los planes parciales son los instrumentos que articulan los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo, concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico-financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del POT.⁴

Su ámbito de aplicación se encuentra tanto en el suelo urbano como en el suelo de expansión, es decir, aquellas áreas de terreno hacia donde se planea el crecimiento de la ciudad en forma organizada. El objetivo de los Planes Parciales es establecer el planteamiento urbanístico, (vías, espacio público, equipamientos, etc.), definir la norma urbana (usos y edificabilidad) y la asignación de obligaciones y aprovechamientos (cargas y beneficios) en suelo con tratamiento de Desarrollo o Renovación Urbana.

4 Definición de acuerdo con el Decreto Distrital 190 de 2004, Artículo 31.

La Subdirección de Gestión del Suelo –SGS– de la SDHT tiene dentro de sus funciones “*Diseñar los mecanismos de seguimiento y evaluación al desarrollo y ejecución de los planes parciales y demás instrumentos de planeamiento*”.⁵ Para este fin, internamente se desarrollan dos etapas de seguimiento: primero, se da un acompañamiento interinstitucional para la gestión de trámites propios del proceso de adopción de planes parciales.

En una segunda etapa se realiza seguimiento a la ejecución de los planes parciales adoptados mediante el mecanismo de verificación en terreno con visitas técnicas.

[illegible]

16

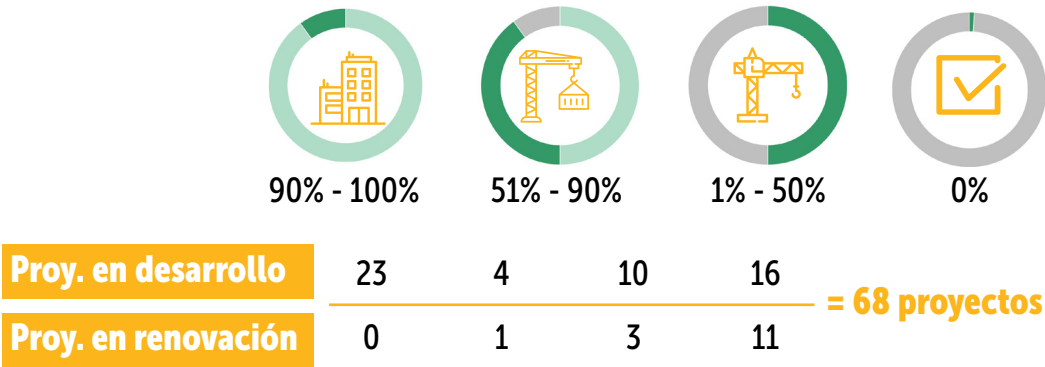
Como parte de este proceso, durante la actual vigencia (2020) la SGS incorporó en el Sistema de Información de la Subdirección de Gestión de Suelo –SIDECS⁶, una ventana adicional con la información urbanística de los 68 planes parciales adoptados en el Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido por los decretos de adopción de cada uno de ellos. Esta información contiene datos de las unidades de actuación urbanística, cargas urbanísticas y zonas de cesión para espacio público y equipamientos, además de información de las manzanas de suelo útil.

Dicha información permite establecer los porcentajes de avance, tanto en el desarrollo de suelo útil como en zonas de cesión, los cuales se van actualizando periódicamente conforme el progreso que tiene cada uno de los planes

parciales. El diagnóstico es producto de las visitas realizadas cada semestre por parte de los profesionales de la Subdirección, además de las actuaciones interinstitucionales que se adelantan con otras entidades del Distrito que evidencien la construcción y entrega de las zonas de cesión y cargas urbanísticas de los respectivos proyectos.

Como resultado, el sistema de información de la SGS permite ver el porcentaje de avance de cada plan parcial (un resumen de esto se puede ver en la ilustración 5) y en un nivel más detallado sobre las manzanas desarrolladas, permite ver el número de viviendas por manzana en los distintos productos inmobiliarios, las zonas de cesión para equipamiento desarrolladas, así como las zonas verdes y parques construidos y entregados.

Ilustración No. 5. Porcentaje de avance en Suelo Útil.



Fuente: Subdirección de Gestión del Suelo SDHT, 2020

Así mismo dentro del Geovisor del MGS se podrá ver y consultar públicamente 28 datos de seguimiento a planes parciales: estos son: porcentaje de área útil ejecutada, porcentaje de cesiones ejecutadas, tipo de tratamiento, año adopción del plan parcial, localidad, área bruta (m2), área neta (m2), área útil (m2), unidades ejecutadas en vivienda de interés prioritario VIP, en vivienda de interés social VIS, y en vivienda no VIS, así como el total de las unidades ejecutadas. Así mismo se podrá

conocer el número de unidades disponibles en VIP, VIS, no VIS y el total de las unidades disponibles, el suelo ejecutado en VIP, VIS, no VIS y total de suelo ejecutado; suelo disponible en VIP, VIS, no VIS y total de suelo disponible. Y, finalmente, el suelo potencial en equipamiento y zonas verdes, el suelo ejecutado en equipamiento y zonas verdes y el suelo disponible en equipamiento y zonas verdes.

La disposición de esta información será para

6 El SIDECS es una herramienta de trabajo interno de la SGS, no obstante es la principal fuente de información del Geovisor del Monitoreo de Gestión del Suelo, herramienta pública de visualización de datos de gestión del suelo.

consulta pública, tanto de la ciudadanía en general como de los diferentes actores de interés, promotores inmobiliarios, constructores y compradores de vivienda. Para el Distrito se convierte en una herramienta de seguimiento a la política de vivienda y hábitat, así como del cumplimiento de metas del plan de desarrollo en materia de gestión del suelo.

3.1.3 Desafíos y avances desde la gestión del suelo en Planes Parciales.

El seguimiento a planes parciales se ha ido consolidado en el tiempo dentro de la SGS, si bien el sistema de información interno en un principio estaba contemplado para el seguimiento a las declaratorias de desarrollo y construcción prioritarias, este sistema fue incorporando la información de los demás instrumentos de gestión del suelo como los proyectos asociativos de vivienda y los planes parciales. Ahora este sistema de información y el Geovisor del MGS permitirán hacer seguimiento a la habilitación de suelo en planes parciales, teniendo un inventario del número de viviendas que se ejecutan en los distintos productos inmobiliarios e irá incorporando paulatinamente nueva información de acuerdo con los retos planteados por el gobierno distrital bajo el Plan Distrital de Desarrollo –PDD– *“Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI”*, como por ejemplo el seguimiento al desarrollo de las zonas de cesión, especialmente aquellas que tienen un impacto social en las comunidades como lo son los equipamientos colectivos y el indicador de espacio público por habitante. El diseño del Geovisor del MGS incorporó en el sistema la información, las zonas de cesión por tipo y de acuerdo a como se registraron en los respectivos decretos de adopción. Esto permitirá hacer un seguimiento en detalle de lo que se encuentra construido y lo que está pendiente por ejecutar.

Adicionalmente, con este sistema de visualización de información sobre los planes parciales, se podrán analizar los tiempos de ejecución de cada proyecto, identificando los

momentos críticos en su desarrollo, lo cual permitirá identificar qué tramites se pueden acompañar desde la SDHT para agilizar los tiempos de los proyectos.

En respuesta a los propósitos y metas establecidas en el Plan de Desarrollo Distrital del actual gobierno y bajo las directrices de la alcaldesa mayor Claudia López y la secretaria de Hábitat, Nadya Rangel, la SGS viene trabajando en los siguientes propósitos para reducir las brechas y enfrentar los desafíos desde la gestión del suelo en Planes Parciales:

- Ofrecer una herramienta de consulta Distrital, tanto para el sector público, como para el sector privado, principalmente orientada al sector de la construcción que permita identificar dónde se encuentra el suelo habilitado y se promueva la construcción de las 50.000 viviendas VIS y VIP y la habilitación de 90 hectáreas para la construcción de vivienda y usos complementarios, metas planteadas por el mencionado PDD.
- Desarrollar una herramienta de georreferenciación de monitoreo de gestión del suelo, que permita identificar los puntos neurálgicos en la habilitación de nuevo suelo y la iniciación de proyectos de vivienda.
- Contar a nivel distrital con una base de datos de información de los avances en el cumplimiento de metas del Plan de Desarrollo Distrital en los temas relacionados con habilitación normativa de suelo y construcción de Viviendas VIP y VIS.
- Identificar el aporte de los Planes Parciales con el objetivo de aumentar el indicador de espacio público por habitante en el Distrito Capital, en cumplimiento con el propósito 2 del Plan de Desarrollo Distrital “cambiar nuestros hábitos de vida para reverdecer a Bogotá y adaptarnos y mitigar la crisis climática”.
- Identificar las zonas de cesión para equipamientos sin desarrollar, en planes parciales con un alto porcentaje de avance en manzanas útiles, para que sean priorizadas en el seguimiento para la construcción de equipamientos colectivos (educación, salud, cultura y recreación), lo anterior

en cumplimiento con los propósitos 1 y 3 del Plan de Desarrollo Distrital “Hacer un nuevo contrato social con igualdad de oportunidades para la inclusión social, productiva y política” e “inspirar confianza y legitimidad para vivir sin miedo y ser epicentro de cultura ciudadana, paz y reconciliación.”

3.1.4 Indicadores propuestos para el monitoreo en Planes Parciales.

Para la etapa de seguimiento con boletines periódicos, el monitoreo de Planes Parciales plantea cinco indicadores iniciales, los cuales permiten alcanzar dos propósitos: el primero, hacer un seguimiento a las apuestas estratégicas del Sector Hábitat, en metas del Plan de Desarrollo Distrital 2020-2024 mencionadas y, el segundo, sustentar con datos concretos el desempeño de los Planes Parciales desde la perspectiva de la gestión del suelo, y evidenciar la trazabilidad de los hitos más importantes del instrumento, identificar cuellos de botella, así como plantear mejoras en su ejecución.

Tabla No. 1 Indicadores para el monitoreo en Planes Parciales.

INDICADOR	DESCRIPCIÓN	FUENTE
Datos urbanísticos generales.	Incorporación de las áreas bruta, neta y útil de cada Plan Parcial, así como la localidad en la que se encuentra ubicado.	Dirección de Planes Parciales -SDP
Número de Viviendas ejecutadas y disponibles VIP/VIS/ No VIS.	Se hará un seguimiento semestral al avance de los productos inmobiliarios de cada Plan Parcial con el apoyo de visitas técnicas a los proyectos y con el cruce de información con los promotores.	Dirección de Planes Parciales -SDP Subdirección de Gestión de Suelo-SDHT Camacol.
Metros cuadrados de suelo habilitado de Viviendas VIP/VIS/No VIS.	Se hará una verificación en terreno del desarrollo de manzanas habilitadas con el uso de vivienda para la actualización de la ejecución en el aplicativo de la Subdirección de Gestión del Suelo.	Dirección de Planes Parciales -SDP Subdirección de Gestión de Suelo-SDHT Camacol.
Metros cuadrados de espacio público potenciales, ejecutados y disponibles.	Se hará una verificación en terreno de la construcción y entrega de las zonas de cesión para espacio público.	Dirección de Planes Parciales -SDP Subdirección de Gestión de Suelo-SDHT.
Hectáreas de suelo para equipamientos potenciales, ejecutados y disponibles.	Se hará una verificación en terreno de las zonas de cesión para equipamientos públicos. Se informará cuáles se han desarrollado y cuáles están disponibles para su ejecución.	Dirección de Planes Parciales -SDP Subdirección de Gestión de Suelo-SDHT.
Línea de tiempo de la ejecución del plan parcial.	Se hará un seguimiento a los diferentes tramites de cada Plan Parcial, con el fin de identificar los tiempos de cada uno	Dirección de Planes Parciales -SDP Subdirección de Gestión de Suelo-SDHT.

Fuente: Equipo de Planes Parciales, Subdirección de Gestión del Suelo SDHT 2020.

El Monitoreo de Gestión del Suelo tiene programado presentar en una de sus cartillas, el seguimiento a Planes Parciales incluyendo un balance sobre este instrumento de gestión del suelo. Adicionalmente, con base en lo señalado en la anterior tabla, se elaborarán boletines periódicos de monitoreo que contarán con el análisis y procesamiento de indicadores de seguimiento al desarrollo este instrumento de gestión del suelo para viviendas de interés social y prioritario, así como para las zonas de cesión. Dicha información complementará los desarrollos del Geovisor del MGS en la visualización y georreferenciación de los proyectos.

3.2. Declaratorias

3.2.1 ¿Qué son?

Las declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria son instrumentos de Gestión de Suelo incorporados por la Ley 388 de 1997, en el capítulo VI artículo 52 y adoptados en el POT de Bogotá como mecanismo para impulsar el desarrollo de predios que, por sus características, muchas veces son utilizados para la especulación del precio del suelo y/o son mantenidos sin desarrollo o construcción por largos periodos, con un alto costo para la ciudad. Se promueve el desarrollo del suelo, exigiendo el cumplimiento de la función social de la propiedad y en algunos casos llevando predios a enajenación forzosa y posterior subasta para el desarrollo de proyectos VIS y VIP.

Las declaratorias tienen como objetivos específicos, en primer lugar, atender las demandas del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda que, de manera predominante, vincula a la población más vulnerable que habita la ciudad y, en segundo lugar, controlar la concentración y especulación sobre los predios que históricamente no han sido desarrollados o construidos y se encuentran ubicados en suelo urbano o de expansión. De igual manera, mediante la aplicación de este instrumento de gestión del suelo, se incentiva el acercamiento entre la oferta y demanda

de suelo disponible para la construcción de vivienda y usos complementarios, con lo cual se pretende ejercer control sobre el precio de los predios urbanos.

Las declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria constituyen un mecanismo coercitivo de la administración hacia el propietario de un predio, para que éste lo desarrolle urbanísticamente o lo edifique, con el fin de dar cumplimiento al artículo 58 de la Constitución Política de 1991. En este sentido, la Ley 388 de 1997 otorgó un término de dos(2) años para los terrenos urbanizables no urbanizados y los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, y tres (3) años para los terrenos localizados en suelo de expansión, a partir de la firma del acto administrativo que identifica el predio en suelo urbano o de expansión, para que el desarrollador o urbanizador de un proyecto logre su urbanización o construcción. Si el propietario del predio no logra cumplir con la función social de la propiedad en los tiempos establecidos, la administración tiene el deber de iniciar el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sobre los predios declarados en el acto administrativo, ya sea de desarrollo o construcción prioritaria, con el fin de adelantar el programa de ejecución de la entidad territorial y proveer soluciones habitacionales VIS y VIP en la ciudad.

3.2.2 Implementación del instrumento

El primer referente de aplicación normativa para las declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria en el Distrito Capital, es el Acuerdo Distrital 308 de 2008, el artículo 40; ese Acuerdo estableció la declaratoria de desarrollo prioritario bajo la premisa de generar suelo urbanizado para vivienda VIP y/o VIP, en aquellos terrenos localizados al interior del perímetro urbano sujetos al tratamiento de desarrollo sin el trámite de plan parcial, así como, los localizados en los planes parciales adoptados con anterioridad a la fecha de adopción del Acuerdo Distrital 308 de 2008 y en las zonas con tratamiento de renovación urbana.

Como parte de las funciones establecidas en el Decreto 121 de 2008 sobre la implementación de las declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria y el apoyo técnico a los procesos de expropiación administrativa relacionados con las mismas, entre los años 2008 y 2013 la Secretaría Distrital de Hábitat, emitió tres resoluciones declarando 1361 predios de desarrollo prioritario y dos más declarando 1.185 predios de construcción prioritaria, con la finalidad de realizar una gestión eficiente del suelo y así reducir el déficit de vivienda VIS y VIP que se presenta en el Distrito.

Con fundamento en el mencionado Acuerdo Distrital 308 de 2008, la Secretaría Distrital del Hábitat procedió a expedir la Resolución 147 de 2008, identificando 1.251 terrenos y 8 planes parciales ubicados en Bogotá que cumplieran con las condiciones anteriormente indicadas. Una vez en firme esta Resolución, estableció que para cada uno de los predios individualmente considerados debe contar con un término de 2 años siguientes a su declaratoria, para iniciar el proceso de enajenación forzosa.

De otro lado, y teniendo como fundamento jurídico el Acuerdo Distrital 489 de 2012, la Secretaría Distrital del Hábitat, identificó los

terrenos a los que hace alusión el artículo 67 por medio de los siguientes actos administrativos:

• **Declaratorias de desarrollo prioritario:**

i. Resolución 012 de 2013 “Por medio de la cual se identifican predios de desarrollo prioritario en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”. De allí salieron 77 predios con un término de dos años para cumplir con la función social de la propiedad.

ii. Resolución 1045 de 2013 “Por medio de la cual se identifican predios de desarrollo prioritario en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”. Esta resolución sumó 87 predios con un término de dos años para cumplir con la función social de la propiedad.

• **Declaratorias de construcción prioritaria:**

i. Resolución 1099 de 2012. “Por medio de la cual se identifican unos inmuebles de construcción prioritaria en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”. Esta resolución aunó 1.185 predios con un término de dos años para cumplir con la función social de la propiedad.

ii. Resolución 549 de 2013. “Por medio de la cual se identifican unos inmuebles de construcción prioritaria en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”, con 2 predios con un término de dos años para cumplir con la función social de la propiedad.

La siguiente tabla muestra un resumen de los predios que fueron listados en cada declaratoria:

Tabla No. 2. *Inventario de inmuebles objeto de declaratorias.*

No. Declaratoria	No. del acto administrativo	Fecha	Tipo	Estado	Predios declarados
1	147	8/7/2008	Desarrollo prioritario	Vigente	1197
2	1099	19/7/2012	Construcción prioritaria	Vigente	1185
3	12	1/1/2013	Desarrollo prioritario	Vigente	77
4	549	17/5/2013	Construcción prioritaria	Vigente	2
5	1045	10/10/2013	Desarrollo prioritario	Vigente	87
TOTAL					2548

Fuente: *Equipo de Declaratorias, Subdirección de Gestión del Suelo SDHT 2020*

Adicional a las Declaratorias mencionadas, la SDHT emitió la Resolución 049 del 4 de febrero de 2014 por medio de la cual se identifican unas edificaciones en condición de abandono; no obstante, dado que fue emitida en el marco del suspendido Decreto Distrital 364 de 2013, esta Resolución también se encuentra suspendida.

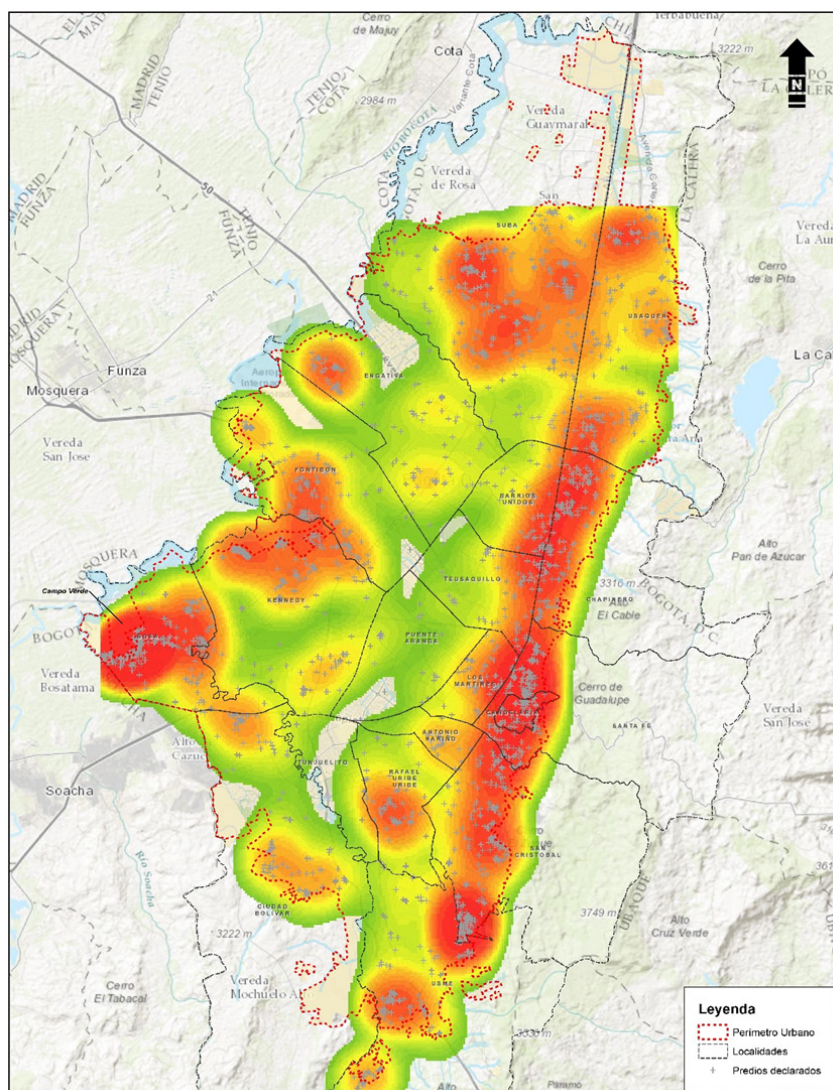
De acuerdo con los términos de la Ley 388 de 1997 la SGS de la Secretaría Distrital del Hábitat, se encaminó en hacer el respectivo seguimiento al cumplimiento de lo establecido en las declaratorias relacionadas anteriormente. Durante el actual periodo de gobierno se tiene establecido dar cierre a las declaratorias mencionadas y adelantar las acciones pertinentes para la declaratoria de nuevos predios.

3.2.3 Desafíos y avances desde la gestión del suelo con Declaratorias.

A continuación se presenta una descripción geográfica de la distribución de los predios objeto de desarrollo y construcción prioritaria, de las cinco resoluciones mencionadas anteriormente, con un total de 2.548 predios declarados. Se puede observar que los predios en declaratoria de desarrollo prioritario están distribuidos por toda la ciudad. Sin embargo, se observa una alta concentración en algunas zonas de la ciudad como la parte centro occidental de la localidad de Bosa y la parte occidental de la localidad de Santa Fe. Es de resaltar la concentración geográfica de predios declarados en el sentido sur – norte, a lo largo del corredor vial de la Av. Caracas.

Ilustración No. 6.

Mapa de calor de localización de los predios declarados.



Fuente: Subdirección de Gestión del Suelo SDHT, 2020.

Teniendo en cuenta el número de predios incluidos en las declaratorias antes señaladas, la Subdirección de Gestión del Suelo de la SDHT, implementó un procedimiento de seguimiento al cumplimiento de lo establecido en cada resolución de declaratoria. A continuación, se describen los momentos y estados de la metodología de seguimiento a las declaratorias:

- **Vigente:** Son los predios que tienen condiciones técnica, jurídica y financieramente favorables para el desarrollo de VIS/VIP y están dentro de los términos establecidos en las resoluciones de declaratoria para el cumplimiento de la función social y aún no se han desarrollado o construido. En consecuencia, se encuentran vigentes y en seguimiento por parte de la SDHT.
- **Interrumpido:** Son predios que se están desarrollando y han demostrado las acciones necesarias para cumplir con la función social de la propiedad. Dado que el tiempo para la urbanización o construcción del predio supera el establecido por las resoluciones, se les otorgó una interrupción hasta tanto se concluya la construcción del predio.
- **Pendiente de consentimiento:** Son los predios para los cuales se determinó que no tienen condiciones técnicas, jurídicas o financieras, para llevar a cabo proyectos de

vivienda VIS y/o VIP y por ende no son aptos para llevarlos al proceso de enajenación forzosa en pública subasta. En este caso se les solicita a los propietarios que manifiesten su consentimiento para que las resoluciones o actos administrativos por medio de los cuales se incluyeron los predios, sean revocados, de acuerdo con el procedimiento legal y aún no se cuenta con el pronunciamiento del propietario.

- **Con resolución de subasta:** Son los predios que, una vez surtidos los análisis técnico, jurídico y financiero se determinó que, son aptos para llevarlos al proceso de enajenación forzosa en pública subasta y la Subsecretaría Jurídica emitió dicho acto administrativo.

A manera de descripción de la experiencia ejecutada con este instrumento, a continuación, se muestran algunos ejemplos de cómo, a través de la aplicación de las declaratorias para la gestión del suelo, hubo transformaciones que mejoraron las condiciones de hábitat. Estos casos, a través del desarrollo urbano legal, generaron no solo unidades de vivienda que mitigan el déficit de vivienda, sino también espacio público compuesto por vías, zonas verdes y áreas para equipamientos públicos, entre otros elementos de infraestructura urbana que dan soporte y aportan a mejorar la calidad de vida para los habitantes de la ciudad de Bogotá.

Tabla No. 3. Unidades VIS por proyecto asociado a declaratorias.

Proyecto	Área en Ha	Unidades No VIS	Unidades VIS	Unidades VIP	Unidades Otros
Bosa Nueva	5,71	N/A	1124	N/A	N/A
Bosa Nova Solar	1,05	N/A	168	N/A	N/A
Altamira Bosa Linda	0,29	N/A	57	N/A	N/A
Atalay del Recreo Etapas 1 y 2	1,24	N/A	268	N/A	N/A

Fuente: Equipo de Declaratorias Subdirección de Gestión del Suelo SDHT 2020.

En esa línea, las siguientes aerofotografías evidencian proyectos desarrollados en predios que fueron declarados como de desarrollo prioritario en la localidad de Bosa, una zona en donde ha predominado la ocupación de origen informal y, por lo tanto, la infraestructura de soporte ha sido históricamente deficitaria. El desarrollo urbanístico y la construcción legal garantiza a la ciudad las áreas mínimas para la construcción o ampliación de vías, en este caso en particular se coadyuvó con la gestión de suelo para la construcción de la avenida Bosa (Guayacanes), además de servicios públicos, zonas verdes y equipamientos públicos, lo que impacta positivamente en la calidad de vida de sus habitantes.

Ilustración No. 7. Predios antes de ser declarados como de desarrollo prioritario en Bosa. Predio AAA0151PLOM Declaratoria de Desarrollo Prioritario Res 147 de 2008.



Fuente: Mosaico de fotografías aéreas. Bogotá D.C. Año 2009. Subdirección de Gestión del Suelo SDHT, 2020

Ilustración No.8. Proyectos desarrollados productos de declaratorias en Bosa. Predio AAA0151PLOM Declaratoria de Desarrollo Prioritario Res 147 de 2008.



Fuente: Mosaico de fotografías aéreas. Bogotá D.C. Año 2014. Subdirección de Gestión del Suelo SDHT, 2020

Con la experiencia adquirida en la primera resolución de Desarrollo Prioritario, la Secretaría adelantó un nuevo proceso para declarar otros predios, esta vez en el marco del Acuerdo Distrital 489 de 2012. Dentro de las resoluciones emitidas en este acuerdo se encuentra la 549 de 2013 en la que se identificaron dos predios dentro del desarrollo urbanístico de Ciudad Salitre sobre la Calle 26 o Av. Jorge Eliecer Gaitán entre carreras 60 y 56, en la localidad de Teusaquillo; actualmente en este lugar se está desarrollando un macroproyecto de usos mixtos que atiende las necesidades de hotel, comercio y oficinas que demanda el sector. Este es un proyecto que se articula con el desarrollo de Ciudad Salitre, complementando un sector consolidado de uso residencial, aportándole nuevos servicios, espacio público y equipamientos culturales como el Centro de Artes que se encuentra allí proyectado. Adicional a esto, al permitir usos mixtos, esta declaratoria resultó ser más atractiva para la inversión privada, retribuyendo

en obras como pasos deprimidos, espacio público y equipamientos para la ciudad, lo que amplía el alcance de beneficios de este instrumento de gestión del suelo.

El principal desafío desde el grupo de Declaratorias de la SGS es lograr habilitar suelo útil para vivienda y usos complementarios, aportando al desarrollo urbano de la ciudad con la aplicación del instrumento de Declaratoria de Desarrollo Prioritario, mediante un nuevo acto administrativo. De manera efectiva se aportará parte de ese suelo necesario, en armonía con el modelo de ciudad contenido en el PDD y el proyecto del nuevo POT.

3.2.4 Indicadores propuestos para el MGS en Declaratorias.

Para el desarrollo de boletines periódicos sobre la gestión del suelo se propondrá hacer seguimiento y monitoreo de las Declaratorias de Desarrollo y Construcción Prioritaria por medio de los siguientes indicadores:

Tabla No. 4. Unidades VIS por proyecto asociado a declaratorias.

Indicador	Descripción	Fuente
Predios Viables Técnica y Jurídicamente / Predios declarados.	Es el resultado de contrastar los predios que no tuvieron ninguna objeción técnica ni jurídica frente al total de los predios declarados.	SIDEC
Predios Desarrollados y/o Construidos / Predios Viables Técnica y Jurídicamente.	Visibiliza los predios que fueron construidos o urbanizados de acuerdo con la información de Catastro Distrital, sobre la cantidad de predios que fueron viables para el desarrollo de proyectos VIS o VIP.	Cobertura Catastral SDHT y SIDEC
Cuántos predios declarados fueron desarrollados o construidos dentro el término de la declaratoria.	Con una línea de tiempo como base se filtran los predios que, de acuerdo con la información catastral, fueron construidos, para saber cuáles se construyeron o desarrollaron en el término de la declaratoria.	Cobertura Catastral SDHT y SIDEC
Predios generaron vivienda / Predios Viables Técnica y Jurídicamente.	Teniendo como base la cantidad de predios viables se filtran los que según la información catastral se destinaron al uso de vivienda.	Cobertura Catastral SDHT y SIDEC
Tipo de viviendas (VIS-VIP-NO VIS)/Total Viviendas generadas.	Una vez obtenido el indicador anterior de cuántos predios generaron el uso de vivienda.	SIDEC- base datos Camacol

Tiempo promedio de predios Desarrollados.	Sobre una línea de tiempo evidenciar cuánto tarda un predio en desarrollarse después de ser declarado.	SIDEC
Hectáreas de Suelo Habilitado / Hectáreas de suelo declarado.	Calcular el área de los predios que fueron objeto de la declaratoria que fue efectivamente habilitado vía actos administrativos.	SIDEC
Predios Desarrollados en Zonas de Amenaza / Predios Declarados.	De los predios desarrollados obtenidos de la cobertura catastral, realizar un cruce de información con la cobertura de predios en amenaza.	Cobertura Catastro e IDIGER
Valor promedio del suelo de los predios que desarrollaron VIS - VIP.	Contrastar el valor catastral del suelo de los predios que desarrollaron proyectos VIS-VIP.	Cobertura Catastral SDHT y SIDEC- base de datos Camacol.
Área promedio de los predios que desarrollaron VIS - VIP.	Crear un rango de área de predios desarrollados con el uso de vivienda.	Cobertura Catastral SDHT y SIDEC.
Proyectos Asociativos/ Predios Declarados.	Proyectos en predio declarados que hicieron un acuerdo para gestionarse con el acompañamiento de la SDHT.	SIDEC
Causales de Exclusión/ Sobre Predios Declarados.	Se realiza un tamizaje detallado de los predios excluidos o revocados para saber sus causas sobre el total de los predios declarados.	SIDEC- ACTOS ADMINISTRATIVOS
Metros cuadrados de espacio público potenciales, ejecutados y disponibles.	Se hará una verificación en terreno de la construcción y entrega de las zonas de cesión para espacio público.	Dirección de Planes Parciales -SDP Subdirección de Gestión de Suelo-SDHT
Línea de tiempo de la ejecución de la declaratoria.	Se hará un seguimiento a los diferentes trámites de cada declaratoria con el fin de identificar los tiempos de cada una.	Dirección de Planes Parciales -SDP Subdirección de Gestión de Suelo-SDHT

Fuente: Equipo de Declaratorias Subdirección de Gestión del Suelo SDHT 2020

Para la SDHT resulta indispensable capitalizar la experiencia de la aplicación de este instrumento en tanto se logre cualificar la información documentada y recopilada en los años corridos desde la primera expedición de la Resolución de desarrollo prioritario. Actualmente la SGS se encuentra procesando y analizando la información vinculada a los factores y causales de exclusión ocurridas en las declaratorias pasadas, con el fin de optimizar en varios aspectos la metodología de identificación e inclusión de nuevos predios para declarar desarrollo o construcción prioritaria, adelantos en este propósito se podrán ver en una siguiente cartilla correspondiente al instrumento de gestión del suelo Declaratorias.

3.3. Proyectos asociativos

3.3.1 ¿Qué son?

Un Proyecto Asociativo de Vivienda –PAV– es un mecanismo que permite la participación de personas naturales, personas jurídicas o comunidades organizadas, interesadas en contribuir en la función pública de la promoción y gestión de vivienda digna para los habitantes más vulnerables del Distrito Capital. Esto se logra a través de la gestión asociada con la SDHT y permite la habilitación normativa de suelo destinado al desarrollo de proyectos urbanísticos de pequeña, mediana y gran escala, en los cuales se implementen los instrumentos de gestión y planeación de suelo previstos en el ordenamiento territorial.

Los PAV se enmarcan en los principios de economía, eficiencia y participación de la función administrativa, dado que busca optimizar la gestión pública mediante la articulación coordinada entre las entidades que participan en la habilitación de suelo. En sí mismo, constituye un procedimiento de autogestión por parte del propietario del suelo con otros propietarios, promotores y/o constructores y, en algunos casos, con la participación comunitaria. El resultado es un plan de urbanización o construcción con plena autonomía técnica y financiera de los agentes privados que participan en él.

3.3.2 Origen e implementación de los PAV.

El artículo 58 de la Constitución Política de Colombia estableció que: *“El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad”*. En desarrollo de lo anterior, se profiere la Ley 388 de 1997 la cual, dentro de sus objetivos, tiene como finalidad garantizar la función social y ecológica de la propiedad. En dicho marco normativo, como se indicó anteriormente, se incorporó la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria

(artículo 52), como mecanismo para realizar la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad. Enmarcado en ello y con base en las disposiciones del POT, la ciudad habilita la aplicación del instrumento de gestión de suelo definido como Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios, desarrollado en la sección anterior.

Desde el año 2008, como se explicó anteriormente, la SDHT aplica el instrumento y declara predios urbanizables no urbanizados, y urbanizados no construidos, como de Desarrollo y Construcción Prioritarios, respectivamente. Para el año 2012 se identificaron dificultades en el desarrollo de los predios, evidenciando problemas de gestión y financiación. En respuesta a ello, la SDHT ha implementado actividades que propician el efectivo desarrollo de estos predios, evitando llegar al proceso de enajenación forzosa en subasta pública. Para ello, en el marco del Plan de Desarrollo Distrital 2012- 2016⁷, se propició el desarrollo de vivienda de interés social y prioritario mediante la financiación del suelo, incorporando el subsidio de vivienda en especie⁸, el cual permitía invertir recursos públicos de hasta el 50 % en obras de urbanismo de los predios que requerían apalancamiento financiero para estimular su desarrollo.

En 2014, la SDHT emitió la Resolución 874, *“Por medio de la cual se adopta el reglamento operativo para el otorgamiento del Subsidio Distrital de Vivienda en Especie para Vivienda de Interés Prioritario en el Distrito Capital, en el marco del Decreto Distrital 539 de 2012”*, en cuyo artículo 3° se crearon los Proyectos Asociativos, como instrumentos a partir de los cuales se evita el eventual proceso de enajenación forzosa de los predios declarados.

Posteriormente, la Resolución Distrital 268 de 2015 *“Por medio de la cual se vincula la gestión de las declaratorias de desarrollo y construcción prioritarios a*

6 Acuerdo Distrital 489 de 2012.

7 Decreto Distrital 539 de 2012 Por el cual se reglamenta el subsidio distrital de vivienda en especie en el marco del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas Para Bogotá D.C. Bogotá Humana.

otros mecanismos de la política de vivienda”, definió el marco de acción de los proyectos asociativos de vivienda, en los cuales, mediante la gestión asociada entre la SDHT, los propietarios de suelo y los promotores y/o desarrolladores, aúnan esfuerzos técnicos, jurídicos y financieros para el desarrollo de proyectos de pequeña, mediana y gran escala, en suelo declarado. Así mismo, se previó la interrupción de términos por un periodo de hasta en 24 meses⁹, en los cuales, con el apoyo de la SGS, se buscaba el desarrollo de los predios vinculados en las condiciones definidas en la Ley 388 de 1997 (artículos 52 a 56).

La Resolución 268 estableció como requisito para quien se acogiera a la figura de proyecto asociativo, que debía garantizar la destinación y construcción en sitio de vivienda de interés prioritario VIP, en un área mínima de suelo útil del 20 %, la cual sería destinada desde la SDHT a las familias vinculadas para la asignación de los Subsidios Distritales de Vivienda.

Como incentivo, se realiza la priorización de los proyectos vinculados a la Secretaría, para adelantar de manera coordinada con las entidades distritales la gestión de los proyectos, minimizando así los tiempos. Esta figura, que se implementó desde el año 2013, vino acompañada de la asignación de SDVE, vinculando a 56 proyectos de pequeña, mediana y gran escala comprometidos en la generación de vivienda de interés prioritario.

Para el periodo comprendido entre el 2016-2020¹⁰, los proyectos asociativos se convirtieron en un mecanismo de gestión de suelo, que permite vincular todo tipo de proyectos que generen suelo útil, destinado no solo a vivienda de interés social sino a otros usos (comercio, servicios e industria), toda vez que la gestión realizada desde la SGS incorpora la totalidad del ámbito del proyecto. En esa línea se expidió la Resolución 050 de

2017 “Por medio de la cual se reglamenta el trámite de los Proyectos Asociativos de Vivienda”, la cual definió el otorgamiento de subsidios de vivienda en el marco del Programa Integral de Vivienda Efectiva¹¹ del Gobierno Nacional.

Para la ejecución de los proyectos asociativos se mantiene la destinación de un porcentaje de vivienda de interés social en el marco de la Ley 1077 de 2015 “Por medio de la cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio” y en cuanto a incentivos que acompañan la producción de vivienda social prioritaria se mantiene la interrupción del proceso de enajenación forzosa para predios declarados y la priorización de éstos ante las entidades Distritales.

3.3.3 Desafíos y avances desde la gestión del suelo con Proyectos Asociativos.

Desde 2013 a la fecha, la Subdirección de Gestión del Suelo ha constituido 60 proyectos asociativos, de los cuales en el periodo comprendido entre el 2012 y 2016, se constituyeron 45 destinados a generar suelo útil para vivienda de interés prioritario. Entre 2017 y 2019 se vincularon 14 nuevos proyectos destinados a vivienda y usos complementarios, y en lo corrido de 2020 se ha incorporado un (1) proyecto destinados a vivienda y usos complementarios.

De la totalidad de proyectos vinculados a la SDHT, 40 representan el 66 % del total de los PAV, los cuales corresponden a desarrollos urbanísticos y de construcción en los diferentes tratamientos, el 67 % de ellos son producto de declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria y el 33 % pertenece iniciativas privadas, cuya gestión por parte de la SGS, consistió en el acompañamiento y coordinación interinstitucional para que se

9 Resolución 128 de 2014 “Por la cual se adoptan medidas para interrumpir el procedimiento de enajenación forzosa para los predios declarados de desarrollo y construcción prioritaria, por incumplimiento de la función social de la propiedad debido a causas no imputables al propietario y poseedor”.

10 Plan de desarrollo 2016-2020, Acuerdo 645 de 2016, “Bogotá mejor para todos”.

11 Resolución 0199 de 2017.

expidiera su reglamentación y así permitir el desarrollo de los mismos. Esto generó 21,81 hectáreas de suelo útil destinadas a vivienda VIP entre el 2012 y 2015 y 67,05 hectáreas de suelo útil en el periodo 2016 al 2019; para un total de 88,86 hectáreas de suelo gestionada a través de proyectos asociativos en 6 años.

La mayor concentración de suelo útil se encuentra en 20 planes parciales que componen el universo de los PAV. Estos representan el 33 % sobre el total. El 85 % de los planes parciales vinculados a la gestión de PAV se localizan en tratamiento de desarrollo y el 15 % restante pertenecen al tratamiento de renovación urbana. La gestión adelantada por la SDHT corresponde al acompañamiento en la formulación y/o modificación de los planes parciales vinculados, la cual comprende, en algunos casos, el acompañamiento y apoyo de la propuesta urbanística, la estructuración financiera y la revisión y ajuste del DTS, así como la coordinación interinstitucional para la aprobación y viabilidad del plan parcial.

Como resultado de la gestión de la SGS y de la consecución de los 60 proyectos vinculados a PAV, se ha aportado a la ciudad 196,09 hectáreas de suelo y la gestión de 54 hectáreas (que corresponde al 30 %) como potencial de suelo útil a desarrollar.

Un desafío para el fortalecimiento del mecanismo de proyectos asociativos, requiere incentivar la vinculación permanente de proyectos a corto y mediano plazo. Actualmente la ciudad posee un potencial de 320 hectáreas de suelo útil por gestionar, identificados en los Planes Parciales que se encuentran en proceso de formulación ante la Secretaria Distrital de Planeación - SDP, lo que le garantiza a la ciudad aproximadamente 62 hectáreas de suelo útil para la provisión de vivienda de interés social y prioritario y obtener como resultado la reducción del déficit de vivienda social y el acceso de las familias más vulnerables a los productos inmobiliarios

destinados en la constitución del proyecto asociativo.

Finalmente, el reto más ambicioso consiste en constituir la figura de Proyecto Asociativo como mecanismo de gestión del suelo desde los instrumentos de Gestión de Suelo del POT, brindándole respaldo financiero, jurídico y normativo, que permita incentivar el desarrollo de la vivienda social en todos los tratamientos urbanísticos de la ciudad, propiciando la disminución de la segregación social y espacial, viabilizando productos inmobiliarios que garanticen la definición de vivienda adecuado y mejoramiento de la calidad de en los términos definidos por el pacto PIDESC¹².

3.3.4 Indicadores propuestos para el MGS en Proyectos Asociativos.

Los indicadores planteados para evaluar la evolución de mecanismo de Proyectos Asociativos se plantean con base en los datos históricos consolidados desde el año 2013, los cuales brindan una medida cuantitativa, así como una observación cualitativa del comportamiento de los PAV frente a la gestión de suelo en virtud de la provisión de suelo útil destinado al desarrollo de vivienda principalmente.

12 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC).

Tabla No. 5. Indicadores propuestos dentro de Proyectos Asociativos para el MGS.

Indicador	Descripción	Fuente
Suelo Útil generado en Proyectos Asociativos.	Hectáreas de suelo útil habilitado normativamente en PAV sobre Ha de suelo reportadas.	SIPI - SÍDEC
Proyectos Asociativos que habilitaron suelo.	Porcentaje de PAV que reportaron suelo con respecto a los proyectos totales manejados por la SDHT.	SIPI - SÍDEC
Viviendas Generadas en Proyectos Asociativos.	Número de viviendas generadas en PAV con respecto al total de viviendas iniciadas.	SIPI- SÍDEC - Galería Inmobiliaria.
Proyectos Asociativos desarrollados.	Porcentaje de PAV ejecutados.	SÍDEC
Subsidios de vivienda en Proyectos Asociativos.	Número de subsidios totales vinculados en PAV.	SGF - SÍDEC
Porcentaje de viviendas generadas en Proyectos Asociativos con subsidios.	Porcentaje de viviendas generadas en PAV que recibieron subsidios.	SGF - SÍDEC
Porcentaje de VIS generadas en Proyectos Asociativos.	Porcentaje de VIS generada en PAV.	SGF - SÍDEC
Porcentaje de VIP generadas en Proyectos Asociativos.	Porcentaje de VIS generada en PAV.	SGF - SÍDEC
Porcentaje de aporte/ vinculación de la SDHT en el Proyecto Asociativo.	Recursos invertidos.	Subdirección de Gestión de Suelo- SDHT
Línea de tiempo de la ejecución del Proyecto Asociativo.	Se hará un seguimiento a los diferentes trámites de cada PAV con el fin de identificar los tiempos de cada uno.	Subdirección de Gestión de Suelo- SDHT

Fuente: Equipo de Proyectos Asociativos, Subdirección de Gestión del Suelo SDHT 2020

El monitoreo de gestión del suelo MGS contará con una cartilla que desarrolla en detalle la gestión acumulada en proyectos asociativos de vivienda desde la SDHT.

3.4. Banco de Proyecto para la Gestión del Suelo

3.4.1 ¿Qué es?

El Banco de Proyectos de la Subdirección de Gestión del Suelo, de la SDHT, es una

herramienta de gestión creada en la actual administración y conformada por un conjunto de proyectos de iniciativa pública y privada, que se articulan con las políticas públicas a cargo del Sector Hábitat, orientadas a la generación de suelo para promover las iniciaciones de VIS y VIP y usos complementarios.

El objetivo principal del Banco de Proyectos es contar con una base de datos de consulta que permita dar seguimiento y alcance a los requerimientos provenientes de diferentes

actores a cada proyecto. Lo anterior a partir de datos de impacto y reactivación económica los cuales se priorizaron para dar cumplimiento a las metas propuestas en el actual Plan de Desarrollo Distrital 2020-2024.

3.4.2 Seguimiento a Banco de Proyectos

El módulo de Banco de Proyectos ofrece una consulta sobre el estado de los proyectos y los requerimientos necesarios para su desarrollo en cuanto a implementación, habilitación de suelo y promoción de vivienda. Lo anterior se logra a partir de la consolidación y seguimiento a una base de datos que es actualizada con la información que brindan los diferentes actores públicos y privados, y la respectiva gestión realizada al interior de la SGS.

En el Banco de Proyectos existen cuatro tipos de proyectos, proyectos asociativos de vivienda (PAV), proyectos privados, proyectos públicos y proyectos estratégicos. Este último hace referencia a un plan zonal u operación estratégica que está vinculado con la SDHT, ya sea por carta de intención, manifestación de interés, seguimiento y/o acercamiento.

Dentro del BP, en cada proyecto se gestionan diferentes tipos de datos, los cuales se pueden asociar en los siguientes grupos: (i) la localización y objetivo urbano, allí se da cuenta de la localidad, la UPZ, el tratamiento y el instrumento de gestión del suelo; (ii) los datos de impacto, dan información sobre la destinación del suelo en soluciones de vivienda, espacio público y equipamientos, haciendo una relación aproximada de la población beneficiaria por el proyecto, y (iii) los datos de reactivación económica, los cuales hacen referencia a la cantidad de empleos directos e indirectos generados en el desarrollo del proyecto, su inversión privada en urbanismo y vivienda e información sobre iniciaciones de ventas y construcción.

• **Gestión del Banco de Proyectos de la SDHT**
El proceso de incorporación y actualización

de datos es realizado a partir de mesas de trabajo con diferentes actores. Allí se gestiona el cumplimiento de actividades y tareas establecidas en los cronogramas de cada proyecto. Dicha gestión tiene en cuenta los siguientes aspectos:

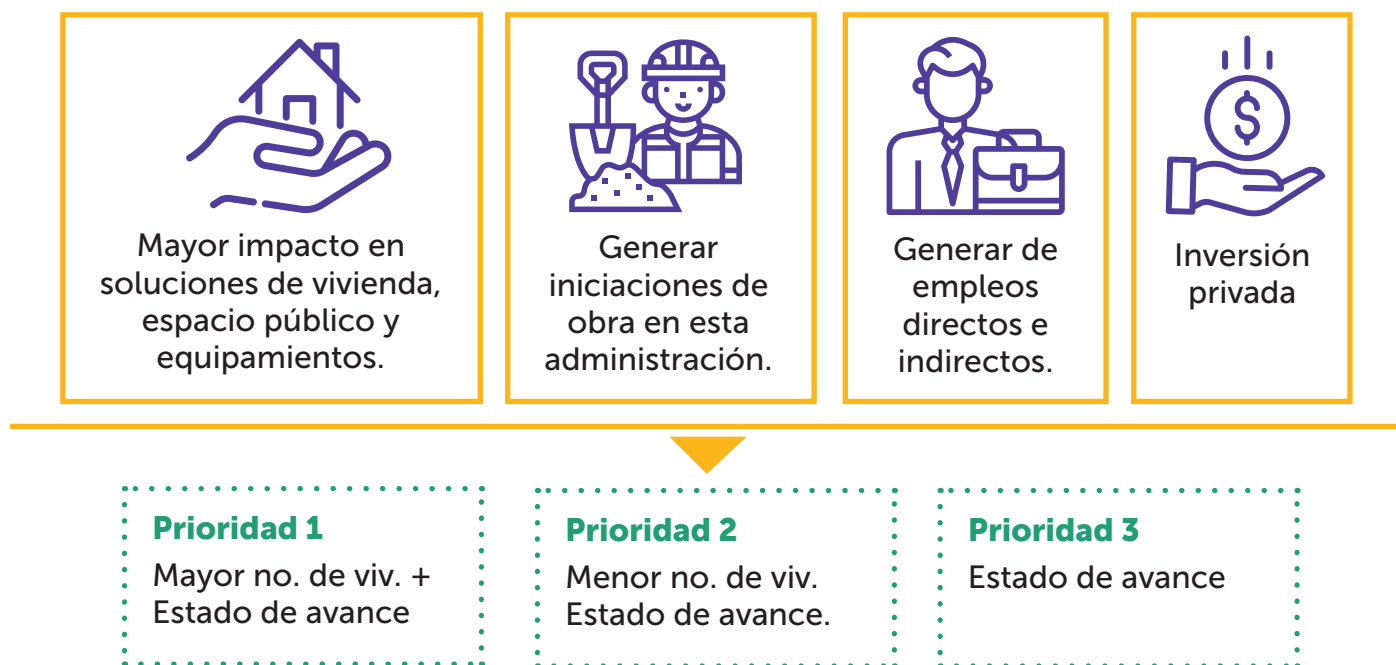
- Actividad (hito): aquellos procesos que se requieren para el cumplimiento de las metas del proyecto, adopción y/o licenciamiento.
- Tareas: son aquellos procesos que se requiere para el cumplimiento de las actividades (hitos).
- Entidad: Ente responsable para el alcance de las tareas.
- Fechas: Fecha de inicio propuesto de la gestión y fecha final propuesta de culminación y aprobación de la tarea.
- Días requeridos para el trámite y días en curso.
- Fecha de corte, cuando se dio el cumplimiento de la tarea.
- Semáforo: el cual indica si el trámite se encuentra dentro de los tiempos establecidos (verde). Si el tiempo está a punto de vencerse (amarillo), o ya están vencidos y no se ha cumplido con la tarea (rojo).
- Porcentaje completado: medida para definir el estado del proceso.
- Ruta crítica, donde se define qué actividad depende de otras o cuáles otras se habilitarían cuando se cumplan las señaladas.

A partir de estos aspectos, de los tiempos de cada proyecto y de su relación con el cumplimiento de metas de gestión de suelo incorporadas en el PDD, se definieron tres categorías de priorización de proyectos para la gestión del suelo en el Distrito, junto con los datos de impacto de cada uno:

- **Prioridad 1:** cuenta con el mayor indicador de impacto y su estado se encuentra en procesos que se definirán a corto y mediano plazo para el cumplimiento de metas dentro de los 4 años de periodo de gobierno.
- **Prioridad 2:** tiene un menor indicador de impacto y su estado se encuentra en procesos de largo plazo para el cumplimiento de metas.

- **Prioridad 3:** son aquellos proyectos que, si bien no están contemplados para el alcance de metas en este periodo de administración, se busca dar un acercamiento para acelerar el estado de los mismos en la gestión de suelo para la ciudad.

Ilustración No. 9. Priorización de Proyectos de Gestión del Suelo.



Fuente: Subdirección de Gestión del Suelo SDHT, 2020

3.4.3 Desafíos y avances de la experiencia desarrollada en Banco de Proyectos.

El Banco de Proyectos para la Gestión del Suelo inició en el año 2020 y a la fecha cuenta con una base de datos de 28 proyectos: 25 proyectos urbanos y 3 proyectos estratégicos, los cuales han sido agrupados en las diferentes prioridades a partir de los datos urbanísticos, como se observa en el siguiente cuadro:

Tabla No. 6. Inventario del Banco de Proyectos para la Gestión del Suelo.

	Nombre del proyecto	Vinculación SDHT	Tratamiento	TOTAL Viv	Cesión Tipo Parque - Ha	Cesión Tipo Equipamiento – Ha
1.	Bosa 37	Carta de intención	Desarrollo	12.767	12,9	3,19
2.	El Consuelo	Carta de intención	Desarrollo	4.115	5,46	1,61
3.	Ciudad La Salle	Carta de intención	Desarrollo	7.190	7,37	2,63

4.	San Bernardo Tercer Milenio	Acercamiento	Renovación Urbana	3.946	4,86	2,23
5.	Triángulo de Fenicia	Carta de intención	Renovación Urbana	946	1,06	0,48
6.	PP No. 02 - Carmen	Acercamiento	Desarrollo	15.328	1,38	0,31
7.	PP No. 15 - Carmen	Acercamiento	Desarrollo	8.800	8,73	3,62
8.	PP No. 26 - El Bosque	Carta de intención	Desarrollo	10.182	3,97	1,87
9.	PP No. 7 - El Otoño	Carta de intención	Desarrollo	9.725	11,29	4,49
10.	PP No. 17 - Lucerna	Manifestación interés	Desarrollo	1.832	8,8	1,13
11.	Tres quebradas - UG1	Convenio - SDHT	Desarrollo	3.946	0,78	0,54
12.	Plan Parcial No. 20 - El Coral	Acercamiento	Desarrollo	10.182	8,54	3,51
13.	Tintalito Mazuera Alsacia Oriental	Carta de intención	Desarrollo	5.201	7,52	2,02
14.	Tintalito Mazuera Occ.	Seguimiento	Desarrollo	4.811	4,54	1,84
15.	Arboleda	Seguimiento	Desarrollo	1.502	2,24	0,6
16.	Triángulo Bavaria	Manifestación Interés	Renovación urbana	5.156	2,17	0,87
17.	Dispapeles	Seguimiento	Renovación urbana	2.142	0	0
18.	Ferrocarril Calle 13	Seguimiento	Renovación urbana	3.660	0	0
19.	Bodegas del Rin	Seguimiento	Renovación urbana	369	0	0
20.	Montevideo	Seguimiento	Renovación urbana	2.709	1,76	0,1
21.	Reserva de Usme	Manifestación interés	Desarrollo	1.500	0	0
22.	PP No. 10 - El Rosario	Acercamiento	Desarrollo	4.036	4,84	1,35
23.	PP No. 29 - Mudela del Río	Acercamiento	Desarrollo	13.595	9,8	3,82

24.	San Jerónimo de Yuste	Carta de intención	Desarrollo	1.347	0	0
25.	M30	Acercamiento	Renovación urbana	1.347	0	0

Fuente: Equipo de Banco de Proyectos Subdirección de Gestión del Suelo SDHT, 2020

El Banco de Proyectos reúne información de diferentes proyectos los cuales se encuentran en un proceso de gestión. Lograr determinar el nivel de prioridad de cada uno es un desafío en tanto que estos se encuentran supeditados a los procesos y tiempos que establece cada promotor/desarrollador y no necesariamente a los tiempos de la SDHT.

Así mismo, es importante desarrollar y gestionar el cronograma de actividades y tareas de cada proyecto, el cual resulta en un trabajo conjunto entre propietarios, promotores y/o constructores de un proyecto con la SGS.

3.4.4 Indicadores propuestos para el MGS del Banco de Proyectos.

Los indicadores propuestos para el Monitoreo de Gestión del Suelo, se relacionan con dos grupos: el primero, hace referencia a la destinación del suelo de cada proyecto de acuerdo con el planteamiento urbanístico, su decreto de adopción y el respectivo documento técnico de soporte (DTS); el segundo grupo, son datos más dinámicos de posibles impactos, suministrados por el promotor/desarrollador de acuerdo con el mercado y desarrollo potencial de cada proyecto.

Tabla No. 7. *Indicadores de seguimiento en el Banco de Proyectos*

Indicador	Descripción	Fuente
Número de Viviendas VIP/VIS/No VIS de cada proyecto	Número de Viviendas VIP/VIS/No VIS generadas o propuestas por cada de cada proyecto.	Promotor / Desarrollador Decreto Adopción y DTS
Hectáreas de espacio público y equipamiento	Hectáreas de espacio público y equipamiento por proyecto.	Decreto Adopción y DTS
% Destinación del suelo (Vivienda, EP, Equipamiento)	Porcentaje de área destinada del suelo del proyecto a vivienda, EP y Equipamientos.	Decreto Adopción y DTS
Inversión privada (Urbanismo y Construcción)	Recursos de Inversión privada destinados a Urbanismo y Construcción.	Promotor / Desarrollador
Total de empleos generados, directos e indirectos	Total de empleos generados o proyectados, tanto directos como indirectos.	Promotor / Desarrollador

Fuente: Fuente: Equipo de Banco de Proyectos Subdirección de Gestión del Suelo SDHT, 2020.



4. CONCLUSIONES

La Subdirección de Gestión de Suelo de la SDHT es responsable de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo como el de Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios, además de realizar el diseño de mecanismos de seguimiento y evaluación al desarrollo y ejecución de los Planes Parciales, gestionar el desarrollo de Proyectos Asociativos y demás instrumentos de planeamiento, así como adelantar las acciones requeridas para la aplicación de otros instrumentos de gestión del suelo.

En su propósito y enmarcado en el Plan Distrital de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas 2020-2024 *Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del siglo XXI*, la SGS se ha propuesto crear el Monitoreo de Gestión del Suelo y el Banco de Proyectos para encaminar de mejor manera el cumplimiento de las metas establecidas en dicho PDD: Gestionar 90 hectáreas de suelo útil para el desarrollo de vivienda social y usos complementarios, y promover la iniciación de 50 mil VIS en Bogotá de las cuales, como mínimo el 20 % será VIP.

El Monitoreo de Gestión del Suelo –MGS– se plantea aquí como un ejercicio de seguimiento, revisión y evaluación sobre todas aquellas actuaciones de gobierno local que se enfocan en encontrar las maneras de habilitar suelo

para mejorar las condiciones físicas, sociales, económicas y ambientales de todos aquellos que habitan o hacen uso del hábitat propio del Distrito Capital. Para lograr ese objetivo, el MGS plantea varias herramientas: una de ellas se refiere a las publicaciones periódicas (boletines, cartillas y comunicados de prensa); otra es el Geovisor de la Gestión del Suelo.

El Visor Geográfico de la Gestión del Suelo (*Geovisor MGS*), permite desde la página del Observatorio de Hábitat del Distrito Capital consultar información actualizada sobre el avance en la ciudad, de los instrumentos de gestión del suelo como lo son los Planes Parciales. Por otro lado, se encuentra el Banco de Proyectos como herramienta para la gestión del suelo, allí se crea una base de datos de consulta, que permite dar seguimiento y alcance a los requerimientos provenientes de diferentes actores involucrados en los proyectos de gestión del suelo estratégicos para la ciudad.

La Subdirección de Gestión del Suelo diseña mecanismos de seguimiento y evaluación al desarrollo y ejecución de los planes parciales, para ese fin, ha implementado dos etapas de seguimiento, primero dando un acompañamiento interinstitucional para la gestión de trámites propios del proceso de adopción de planes parciales y en una segunda

etapa realiza seguimiento a la ejecución de los planes parciales adoptados mediante el mecanismo de verificación en terreno con visitas técnicas. A la fecha se han adoptado 68 planes parciales en el Distrito Capital.

De la misma manera, la Secretaria Distrital de Hábitat ha aplicado desde el año 2008, el instrumento de Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios, cuyo objetivo se centró en la movilización de suelo vacante en el área urbana de la ciudad con el objetivo de dar cumplimiento a la función social. Para tal fin, se han expedido cinco (5) declaratorias de Desarrollo y Construcción y una de bienes inmuebles en desuso. Así pues, se requiere realizar un balance de la aplicación en el que se dé cuenta de los resultados referentes al cumplimiento de los objetivos trazados en las declaratorias expedidas previamente y así poder generar una nueva declaratoria para la gestión del suelo en la ciudad, que contenga los aciertos y evite errores o asuntos a mejorar de las versiones anteriores.

Desde 2013 a la fecha, la SGS ha constituido 60 proyectos asociativos, 45 en el periodo comprendido entre el 2012 y 2016, 14 entre 2017 y 2019 y 1 en lo que va corrido del año 2020 (octubre). Los proyectos asociativos se han consolidado como un mecanismo de gestión de suelo, que permite vincular todo tipo de proyectos que generen suelo útil, destinado no solo a vivienda de interés social sino a otros usos como comercio, servicios e industria.

Frente a sus funciones y competencias, la SDHT no ha realizado aún la implementación y aplicación de otros instrumentos como el Derecho de Preferencia, o la creación de mecanismos que evalúen estos y otros instrumentos de gestión que podrían ser competencia de la Subdirección de Gestión

de Suelo. Por lo tanto, es necesario realizar una prospección para la aplicación de dichos mecanismos y el seguimiento a los mismos, con el ánimo de permitir ampliar la visión frente a los temas y herramientas disponibles para la gestión del suelo. El Monitoreo de Gestión del Suelo se proyecta como una herramienta que permitirá generar estas discusiones y plantear nuevos desarrollos en ese propósito.

Para potenciar el propósito de la gestión del suelo en Bogotá se requiere que desde la SDHT se fortalezca la articulación interinstitucional con las entidades vinculadas a la cadena de trámites¹³ que viabilizan normativamente el suelo, para que se prioricen los proyectos que contemplan vivienda social y prioritario vinculados a la SDHT, con el fin de propiciar el principio de equidad social y equilibrio territorial que plantea la Ley 388 de 1997. Esto permitirá fortalecer la generación de suelo destinado al desarrollo de vivienda social en el corto plazo, teniendo como premisa el desarrollo total y prioritario del suelo destinado a la vivienda social en las primeras fases de ejecución de los proyectos.

Por último, la SDHT, requiere posicionar la Mesa de la Comisión Intersectorial para la gestión del Suelo en el Distrito Capital, como mecanismo de articulación, direccionamiento y aplicación de todos los instrumentos existentes para la gestión del suelo, potenciando la gestión de los planes parciales como se ha venido haciendo, pero también abarcando un mayor número de instrumentos necesarios para garantizar la producción del hábitat, especialmente en lo que respecta a la generación de suelo para equipamientos y espacios e infraestructura públicos.

13 Cadena de tramites del proceso de desarrollo urbanístico y de construcción de la infraestructura en Bogotá, es el proceso que debe adelantar los propietarios, promotores y o desarrolladores de suelo (urbanizadores), en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas definidas en la ley de ordenamiento territorial y las normas que la desarrollan o reglamentan, dentro de la acepción la función pública o los servicios públicos. Este proceso puede ser consultado en: https://vuc.habitatbogota.gov.co/cadena_tramites/



5. BIBLIOGRAFÍA

Alcaldía Mayor de Bogotá. (22 de junio de 2004). **Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003. [Decreto 190 de 2004].** <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=13935>

Presidencia de la República de Colombia. (26 de mayo de 2015). **Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. [Decreto 1077 de 2015].** <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=62512>

Alcaldía Mayor de Bogotá. (18 de abril de 2008). **Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat. [Decreto 121 de 2008].** <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=29824>

Concejo de Bogotá D, C. (30 de noviembre de 2006). **Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, Distrito Capital, y se expiden otras disposiciones. [Acuerdo 257 de 2006].** <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=22307>

Concejo de Bogotá D, C. (09 de junio de 2016). **Por el cual se adopta El Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016 - 2020 "Bogotá Mejor Para Todos". [Acuerdo 645 de 2016].** <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=66271>

Concejo de Bogotá D, C. (09 de junio de 2008). **Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá, D. C., 2008 – 2012 "BOGOTÁ POSITIVA: PARA VIVIR MEJOR". [Acuerdo 308 de 2008].** <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=30681>

Congreso de Colombia. (18 de Julio de 1997). **Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. [Ley 388 de 1997].** http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0388_1997.html

Congreso de Colombia. (11 de enero de 1989). **Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. [Ley 9ª de 1989].** <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=1175>

Secretaría Distrital del Hábitat. (28 de marzo de 2014). **Por la cual se adoptan medidas para interrumpir el procedimiento de enajenación forzosa para los predios declarados de desarrollo y de construcción prioritaria, por incumplimiento de la función social de la propiedad debido a causas no imputables**

al propietario o poseedor. [Resolución 128 de 2014]. <https://legislacion.vlex.com.co/vid/resolucion-rd-5351-510869254>

Secretaría Distrital del Hábitat. (08 de Julio de 2008). **Por medio de la cual se identifican predios de desarrollo prioritario para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones. [Resolución 147 de 2008].** <http://historico1.habitatbogota.gov.co/index.php/publicaciones/lo-que-hacemos/proyectos-asociativos-y-declaratorias/1819--318/file>

Secretaría Distrital del Hábitat. (15 de enero de 2013). **Por medio de la cual se identifican unos predios de desarrollo prioritario en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones. [Resolución 012 de 2013].** <http://historico1.habitatbogota.gov.co/index.php/publicaciones/lo-que-hacemos/proyectos-asociativos-y-declaratorias/1820--319/file>

Secretaría Distrital del Hábitat. (10 de octubre de 2013). **Por medio de la cual se identifican unos predios de Desarrollo Prioritario en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones. [Resolución 1045 de 2013].** <http://historico1.habitatbogota.gov.co/index.php/publicaciones/lo-que-hacemos/proyectos-asociativos-y-declaratorias/1821--320/file>

Secretaría Distrital del Hábitat. (19 de Julio de 2012). **Por medio de la cual se identifican unos inmuebles de construcción prioritaria en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones. [Resolución 1099 de 2012].** <https://www.habitatbogota.gov.co/transparencia/normatividad/normatividad/resoluci%C3%B3n-1099-2012>

Secretaría Distrital del Hábitat. (17 de mayo de 2013). **Por medio de la cual se identifican unos inmuebles de construcción prioritaria en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones. [Resolución 549 de 2013].** <http://historico1.habitatbogota.gov.co/index.php/publicaciones/lo-que-hacemos/proyectos-asociativos-y-declaratorias/1822--321/file>

Secretaría Distrital del Hábitat. (16 de octubre de 2014). **Por medio de la cual se vincula la gestión de las declaratorias de desarrollo y construcción prioritarios a otros mecanismos de la política de vivienda, en el marco del 'Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2012 – 2016 Bogotá Humana. [Resolución 874 de 2014].** <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=59920>

Secretaría Distrital del Hábitat. (31 de marzo de 2015). **Por medio de la cual se vincula la gestión de las declaratorias de desarrollo y construcción prioritarios a otros mecanismos de la política de vivienda, en el marco del 'Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2012 – 2016 Bogotá Humana'. [Resolución 268 de 2015].** <https://legislacion.vlex.com.co/vid/resolucion-268-rd-5597-571016386>

Secretaría Distrital del Hábitat. (16 de febrero de 2017). **Por medio de la cual se reglamenta el trámite de los proyectos asociativos de vivienda. [Resolución 050 de 2017].** <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=68214&dt=S>

Secretaría Distrital del Hábitat. (28 de abril de 2017). **Por medio de la cual se adopta el reglamento operativo para el otorgamiento de los aportes del Distrito Capital para la generación de vivienda de interés prioritario en el marco del Programa Integral de Vivienda Efectiva y se dictan otras disposiciones. [Resolución 0199 de 2017].** https://www.habitatbogota.gov.co/sites/default/files/marco-legal/Res%20199_Reglamento%20Operativo.PDF



Monitoreo de Gestión del Suelo - MGS



BOGOTÁ,
EL MEJOR **HOGAR**



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

