

Boletín

Julio 2024 - junio 2025

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

SEGUIMIENTO

Procedimiento SDHT frente a la obligación VIS/VIP

El seguimiento al cumplimiento de la obligación de destinar suelo para Vivienda de Interés Social y Prioritario (VIS/VIP) se realiza a partir de la información reportada por las Curadurías Urbanas de la ciudad a la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), correspondiente a las licencias urbanísticas expedidas para los trámites de urbanismo y de urbanismo y construcción, en las cuales se registran las condiciones mediante las cuales se da cumplimiento a dicha obligación.

El artículo 92 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en su artículo 2.2.2.1.5.1, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 1537 de 2012, establecen la responsabilidad de los entes territoriales de definir, en sus planes de ordenamiento territorial, las exigencias y porcentajes de suelo útil destinados al desarrollo de programas y proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

En este marco normativo, para el Distrito Capital resulta aplicable lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021, “*por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*”, el cual establece los porcentajes mínimos exigibles para el cumplimiento de la obligación urbanística, así como los incentivos y demás condiciones asociadas a su aplicación en los distintos tratamientos urbanísticos.

No obstante, es importante señalar que, en virtud del régimen de transición previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y de las disposiciones sobre licencias de urbanización y construcción contenidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, aún existen proyectos en los cuales continúan aplicándose los porcentajes mínimos, incentivos y condiciones definidos en el Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Decreto Distrital 221 de 2020.

Así mismo, el artículo 20 del Decreto Distrital 615 de 2023, “*por medio del cual se adopta el Plan del Hábitat y Servicios Públicos – PHSP, se establecen condiciones para el hábitat urbano y rural y se dictan otras disposiciones*”, asigna a la Secretaría Distrital del Hábitat la responsabilidad de realizar el seguimiento al cumplimiento de la obligación urbanística de

Boletín

Julio 2024 - junio 2025

destinar suelo para la construcción de vivienda VIS y VIP, así como de publicar anualmente la información en las plataformas digitales oficiales de la entidad.

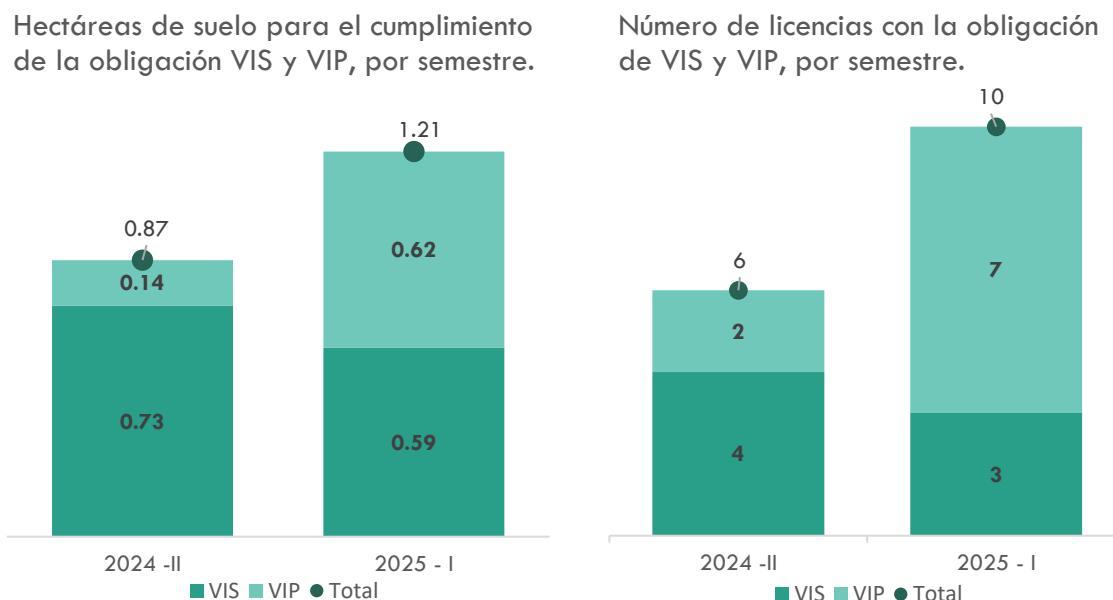
Hectáreas licenciadas

Entre julio de 2024 y junio de 2025, se licenciaron 1,99 hectáreas destinadas al cumplimiento de obligaciones de vivienda VIS y VIP, de las cuales 1,32 hectáreas corresponden a Vivienda de Interés Social (VIS) y 0,67 hectáreas a Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Estas áreas se distribuyen en 16 licencias urbanísticas asociadas a proyectos con obligación de provisión de suelo, bajo distintas modalidades de cumplimiento.

Durante el segundo semestre de 2024, se registraron 6 licencias con obligación, de las cuales 4 correspondieron a VIS y 2 a VIP, que suman 0,87 hectáreas. De este total, 0,73 hectáreas se destinaron a Vivienda de Interés Social y 0,14 hectáreas a Vivienda de Interés Prioritario, evidenciando una mayor participación del componente VIS tanto en número de licencias como en área aportada durante este semestre.

Para el primer semestre de 2025, se identificaron 10 licencias con obligación, distribuidas en 3 licencias VIS y 7 licencias VIP, correspondientes a un total de 1,21 hectáreas. En este periodo, la distribución del área útil fue más equilibrada, con 0,59 hectáreas destinadas a VIS y 0,62 hectáreas a VIP.

Gráfica 1. Número de licencias y hectáreas de suelo para el cumplimiento de la obligación de VIS y VIP, por semestre



Fuente: SDHT, Dirección de Información de Políticas Públicas, a partir del informe de licencias de urbanismo y construcción SDP, Julio 2024 – Junio 2025.

Boletín

Julio 2024 - junio 2025

En términos comparativos, el primer semestre de 2025 concentró el mayor número de licencias con obligación, con un aporte de suelo balanceado entre VIS y VIP. Por su parte, el segundo semestre de 2024, con un menor número de licencias, presentó una mayor concentración del área destinada al cumplimiento de la obligación de VIS, lo que permite identificar dinámicas diferenciadas entre cantidad de licencias y magnitud del suelo aportado en cada semestre del periodo analizado.

Participación por localidades

La distribución del número de licencias con obligación VIS y VIP por localidad evidenció que Suba, Puente Aranda y Usaquén concentraron la mayor cantidad, con 3 licencias cada una. En Suba la obligación se asoció exclusivamente a VIP (3 licencias), mientras que las localidades de Puente Aranda y Usaquén registraron 2 licencias con obligación VIS y 1 con obligación VIP cada una. En un segundo nivel, Fontibón y Usme reportaron 2 licencias cada una: Fontibón con una distribución de 1 VIS y 1 VIP y Usme con 2 licencias con obligación VIS. Por su parte, Barrios Unidos, Chapinero y Engativá registraron 1 licencia cada una, en todos los casos únicamente asociada a la obligación VIP. En conjunto, se observa que algunas localidades concentraron mayor volumen y diversidad de obligaciones, mientras que otras se focalizaron en una sola modalidad (VIS o VIP).

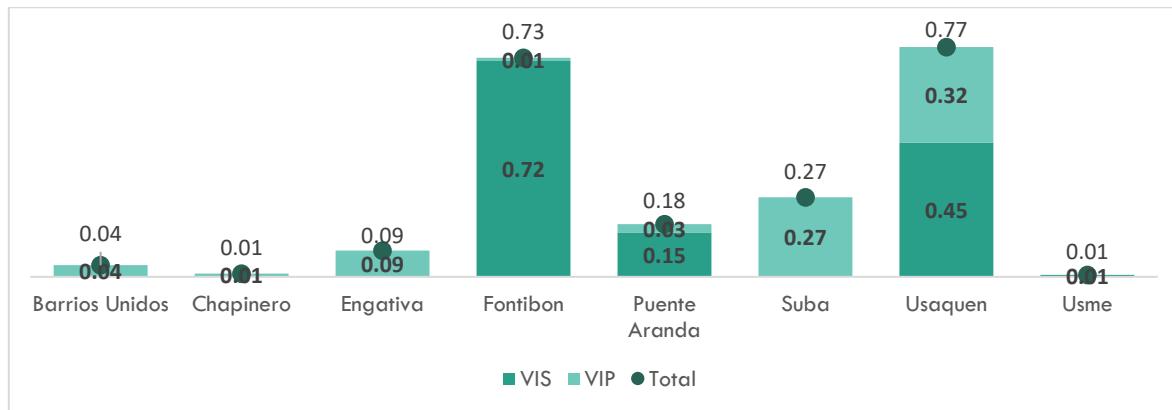
Al contrastar este comportamiento con el análisis de las hectáreas licenciadas resultado de la obligación, se identificó que Usaquén registró el mayor valor (0,77 ha), con 0,45 ha por la obligación de VIS y 0,32 ha de la obligación VIP, seguida por Fontibón con 0,73 ha, explicadas principalmente por 0,72 ha de VIS y un marginal de 0,01 ha de VIP. La localidad de Suba, pese a concentrar tres licencias urbanísticas, alcanzó 0,27 ha que corresponden exclusivamente a VIP. Puente Aranda sumó 0,18 ha (0,15 ha VIS y 0,03 ha VIP), mientras que Engativá, Barrios Unidos y Chapinero reportaron únicamente hectáreas VIP, con 0,09 ha, 0,04 ha y 0,01 ha, respectivamente. Finalmente, Usme registró 0,01 ha asociadas a la obligación VIS.

Boletín

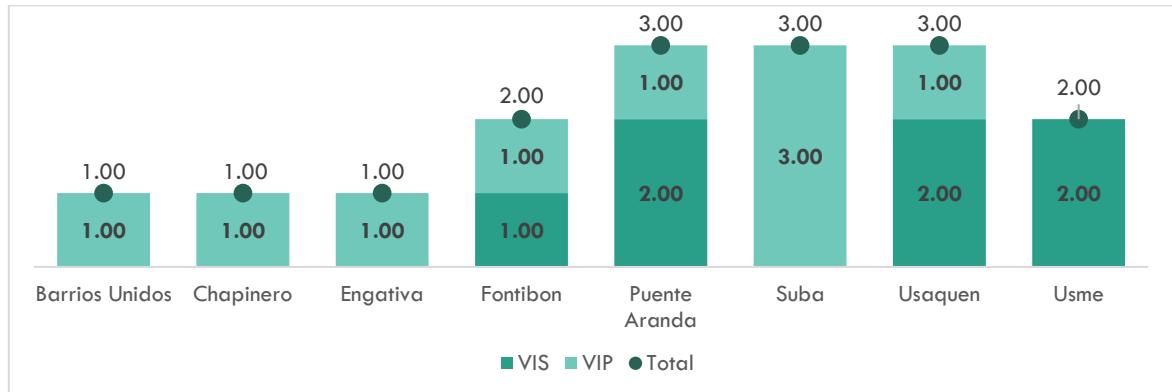
Julio 2024 - junio 2025

Gráfica 2. Participación por localidades por cantidad de licencias y hectáreas de suelo para el cumplimiento de la obligación de VIS y VIP

Hectáreas de suelo para el cumplimiento de la obligación de VIS y VIP, por localidad.



Número de licencias con la obligación de VIS y VIP, por localidad.



Fuente: SDHT, Dirección de Información de Políticas Públicas, a partir del informe de licencias de urbanismo y construcción SDP, Julio 2024 – junio 2025.

Normatividad

En relación con el marco normativo que regula las licencias urbanísticas asociadas al cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil a VIS y VIP, se identificó que el área total licenciada por esta obligación asciende a 2,08 hectáreas. De este total, 0,05 ha (2,2%) corresponden a licencias tramitadas bajo el Decreto Distrital 190 de 2004, con una distribución de 0,04 ha para VIP y 0,01 ha para VIS.

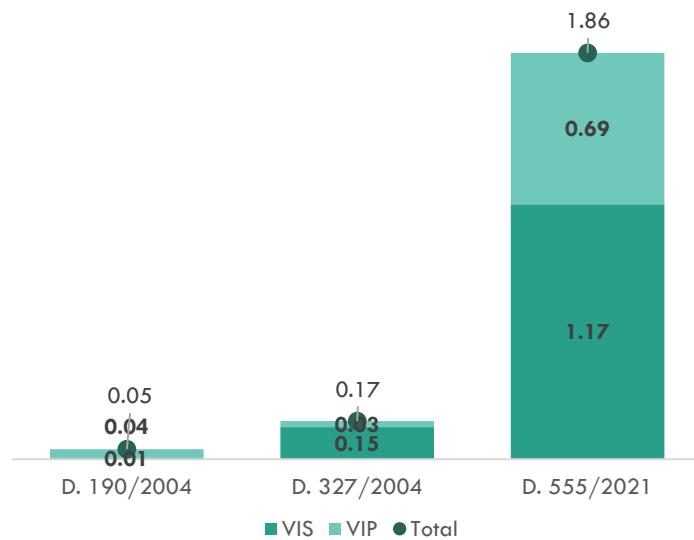
Boletín

Julio 2024 - junio 2025

Por su parte, bajo las disposiciones del Decreto Distrital 327 de 2004, “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”, se licenciaron 0,17 ha (8,4%), distribuidas en 0,15 ha VIS y 0,03 ha VIP.

Finalmente, el mayor volumen de suelo destinado al cumplimiento de la obligación VIS y VIP se enmarca en el Decreto Distrital 555 de 2021 (POT vigente), con 1,86 ha (89,4%), de las cuales 1,17 ha corresponden a VIS y 0,69 ha a VIP.

Gráfica 3. Hectáreas de suelo para el cumplimiento de la obligación de VIS y VIP, según la normatividad



Fuente: SDHT, Dirección de Información de Políticas Públicas, a partir del informe de licencias de urbanismo y construcción SDP, Julio 2024 – junio 2025

Tratamiento urbanístico y modalidad de cumplimiento

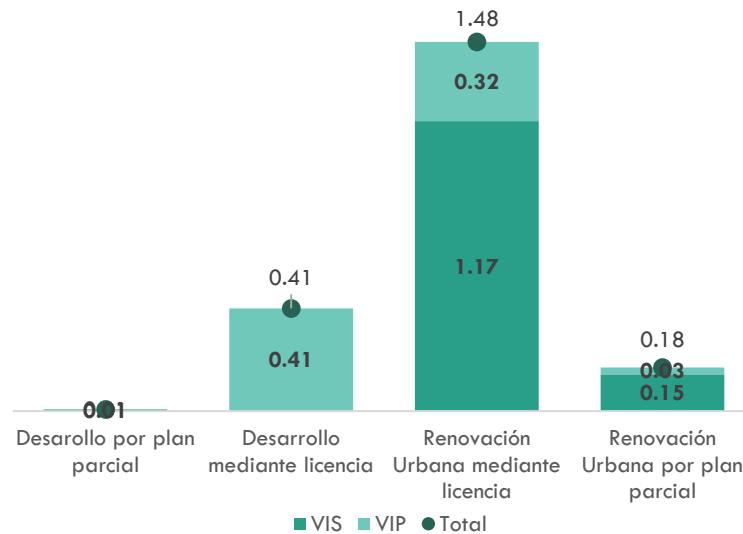
En cuanto al comportamiento de las obligaciones de VIS/VIP según el tratamiento urbanístico, se observa que la mayor proporción de hectáreas licenciadas se concentró en el tratamiento de Renovación urbana con licenciamiento directo, con 1,48 ha (71,4% del total), distribuidas en 1,17 ha de la obligación VIS y 0,32 ha de la obligación VIP.

En segundo lugar se ubicó el tratamiento de Desarrollo mediante licencia, con 0,41 ha (19,9%), destinadas exclusivamente a VIP. Por último, la obligación de VIS y VIP en planes parciales de Renovación Urbana ascendió a 0,18 ha (8,4%), con 0,15 ha VIS y 0,03 ha VIP y en los planes parciales de Desarrollo se registraron 0,01 ha (0,3%) de VIP.

Boletín

Julio 2024 - junio 2025

Gráfica 4. Número de licencias y hectáreas de suelo para el cumplimiento de la obligación de VIS y VIP, por tratamiento urbanístico



Fuente: SDHT, Dirección de Información de Políticas Públicas, a partir del informe de licencias de urbanismo y construcción SDP, Julio 2024 – junio 2025

En relación con la modalidad de cumplimiento, se identificó que 1,44 ha (69,4%) se ejecutaron en el mismo proyecto, con 1,00 ha de VIS y 0,44 ha de VIP. El traslado a otro proyecto representó 0,64 ha (30,6%), con 0,32 ha tanto en la obligación de VIS, como en la obligación de VIP.

Tabla 1. Hectáreas de suelo para el cumplimiento de la obligación de VIS y VIP, según la modalidad de cumplimiento

Modalidad de cumplimiento	Obligación VIS	Obligación VIP	Total
En el mismo proyecto	1,00	0,44	1,44
Traslado a otro proyecto	0,32	0,32	0,64
Total	1,32	0,76	2,08

Fuente: SDHT, Dirección de Información de Políticas Públicas, a partir del informe de licencias de urbanismo y construcción SDP, Julio 2024 – junio 2025

Cifras económicas - Nacionales

Indicador	Variable	2021	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
PIB Nacional (Crecimiento anual)	Crecimiento año corrido PIB total	13.3	7.5	-0.7	1.8	3.6	II trimestre de cada año	Cuentas nacionales - DANE

Boletín

Julio 2024 - junio 2025

Tasa de interés de referencia - Banco de la República	Tasa de interés (REPO)	3.0 %	12.0 %	13.00 %	9.50 %	9.25 %	octubre-25	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	VIS PESOS	10.46	14.4	14.56	11.62	11.69	septiembre de cada año	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la adquisición de vivienda (efectiva anual)	NO VIS PESOS	8.97	14.56	17.07	11.79	12.02	septiembre de cada año	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	VIS UVR*	7.9	5.46	7.15	6.04	6.05	septiembre de cada año	Banco de la República
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	NO VIS UVR*	6.92	5.13	8.09	7.61	7.7	septiembre de cada año	Banco de la República
Salario Mínimo	VIS PESOS	10.27	11.57	16.98	12.31	12.68	Diciembre	Ministerio de Trabajo
Tasa de interés nominal para la construcción de vivienda (efectiva anual)	NO VIS PESOS	8.93	11.45	18.1	12.65	12.8	septiembre de cada año	Banco de la República
Salario Mínimo	VIS UVR*	2.93	7.81	9.83	6.09	6.35	Diciembre	Ministerio de Trabajo
Salario Mínimo	NO VIS UVR*	3.02	6.97	10.76	7.79	8.12		
IPC	Incremento Salario Mínimo	3.5%	10.1%	16.0%	12.1%	9.5%		
IPC	Inflación Total	4.51	11.44	10.99	5.81	5.18	septiembre de cada año	DANE
Tasa de desempleo	Tasa de desempleo (mensual)	14.6	11.3	9.3	10.3	8.6	junio-25	DANE - GEIH

Cifras de vivienda- Bogotá

Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
PIB (Variación año corrido)	Total	9.6	0.6	1.9		Cuarto trimestre de 2024 variación año corrido.	Cuentas nacionales - DANE
	Construcción	34.5	-8.5	10.8			
	Actividades inmobiliarias	0.9	1.6	1.6			
Déficit habitacional (% de hogares)	Total	11.2%	11.1%	7.2%		2020-2024	DANE, Encuesta de Calidad de Vida - ECV
	Cualitativo	9.8%	10.4%	6.6%			
Hogares urbanos (miles)	Total**	2,931	3,018	3,088		2020-2024	DANE, Encuesta de Calidad de Vida - ECV

Indicador	Variable	2022	2023	2024	2025	Fecha de corte	Fuente
Desempleo (%)	tasa de desempleo	9.6%	9.3%	9.3%	7.7%	ago- oct 2025 (trimestre móvil)	DANE - GEIH
Empleo en construcción (personas)	Construcción	204,912	233,609	226,871	255,350	Información promedio mensual trimestre corrido	DANE - GEIH
	Edificaciones	131,615	123,505	123,184	150,591		
	Obras civiles	17,405	46,526	42,355	45,450		

Boletín

Julio 2024 - junio 2025

	Servicios de la Construcción	55,892	63,578	61,332	59,309	ago-oct 2025	
Empleo en construcción (personas y participación)	Mujeres	21.312 (11.3%)	50.048 (19.6%)	34.140 (15.6%)	50.361 (19.1%)	Información promedio mensual trimestre corrido ago-oct 2025	DANE - GEIH
	Hombres	168.061 (88.7%)	205.140 (80.4%)	185.195 (84.4%)	212.654 (80.9%)		
Licencias de construcción de vivienda (unidades)	TOTAL	49,555	26,801	13,275	20,641	Año corrido octubre 2022-2025	DANE - Estadística de Licencias de Construcción ELIC octubre 2025
	VIP+VIS	39,295	19,829	8,804	13,330		
	NO VIS	10,260	6,972	4,471	7,311		
Lanzamientos de vivienda (unidades)	TOTAL	45,124	30,565	26,417	34,739	enero-noviembre 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	35,038	23,824	15,128	24,440		
	NO VIS	10,086	6,741	11,289	10,299		
Ventas de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	46,993	36,413	36,049	43,599	enero-noviembre 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP + VIS	35,224	26,531	25,777	31,705		
	NO VIS	11,769	9,882	10,272	11,894		
Iniciaciones de vivienda nueva (unidades)	TOTAL	46,803	34,851	32,280	34,000	enero-noviembre 2022 a 2025	CAMACOL
	VIP+VIS	37,101	26,618	27,599	24,775		
	NO VIS	9,702	8,233	4,681	9,225		
Rotación de Inventarios* (meses)	TOTAL	11.8	14.8	12.8	9.7	noviembre 2022-2025	CAMACOL
	VIP + VIS	9.9	14.7	12.1	8.5		
	NO VIS	17.8	15.1	14.0	12.7		
Desembolsos para compra de vivienda (número)	Total	17,258	13,268	13,204	15,867	III trimestre de cada año	DANE - FIVI
	Vivienda nueva	11,914	9,013	8,884	10,695		
	Vivienda usada	5,344	4,255	4,320	5,172		
	VIS nueva	7,970	6,769	6,937	7,993		
	No VIS nueva	3,944	2,244	1,947	2,702		
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones	Materiales	ND	7.4	2.1	0.7	Var anual - octubre de cada año	DANE - ICOCED***
	Equipo Especial Para Obra	ND	1.6	-1.8	-2.0		
	Mano De Obra	ND	11.2	7.6	9.5		
	Equipo	ND	7.4	10.6	4.7		
	Maquinaria	ND	14.1	1.2	3.9		
	Transporte	ND	3.5	10.2	-1.4		
	Herramienta Menor	ND	5.6	12.0	0.4		
	Servicios Especializados De La Construcción	ND	7.6	4.7	3.0		

Secretaría Distrital del Hábitat - Dirección de Información y Políticas Públicas

Fecha de actualización: diciembre de 2025

*Rotación de inventarios=oferta/promedio ventas tres meses

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

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

Elaboró: Luis Montenegro y Juan Camilo Peña