

# Boletín de Licencias de construcción

Las licencias de construcción forman parte de un conjunto de instrumentos de control administrativo público, cuyo propósito es controlar coordinadamente el crecimiento y desarrollo de las ciudades, municipios o territorios, así como, propender por el mantenimiento de las normas adoptadas en materia de la estructura de una construcción, las áreas de reserva, embellecimiento y la construcción de vías. Esta estadística solo mide los niveles de aprobación de proyectos constructivos, ya sean residenciales o no residenciales, es decir, mide aquellos proyectos cuya licencia de construcción fue aprobada.

## Primer trimestre de 2022 - Bogotá

Entre enero y marzo de 2022 en Bogotá se aprobó la construcción de 10.098 viviendas, 26,6% más que en el mismo periodo de 2021, cuando se aprobaron 7.978 unidades. El área promedio<sup>1</sup> fue de 73,3 metros cuadrados ( $m^2$ ). De igual forma, las unidades de vivienda que se licenciaron en el trimestre superan las cifras observadas en los primeros trimestres de los últimos seis años que fueron en promedio 8.561 unidades (2016-2021).

Gráfico 1. Unidades de vivienda licenciadas en Bogotá (primer trimestre, 2017 - 2022)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Por segmento, se tiene que la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) registró 992 unidades en 2022, frente a cero de 2022; la Vivienda de Interés Social diferente de VIP (VIS) creció 51,5%, al pasar de 4.498 unidades a 6.815 (2.317 viviendas más), mientras el rango de No VIS, reportó una caída de 34,2% (1.189 unidades menos) pasando de 3.480 unidades a

<sup>1</sup> Para el cálculo del área promedio se toma la suma del área licenciada en el periodo y se divide en el número de viviendas licenciadas durante el mismo periodo.

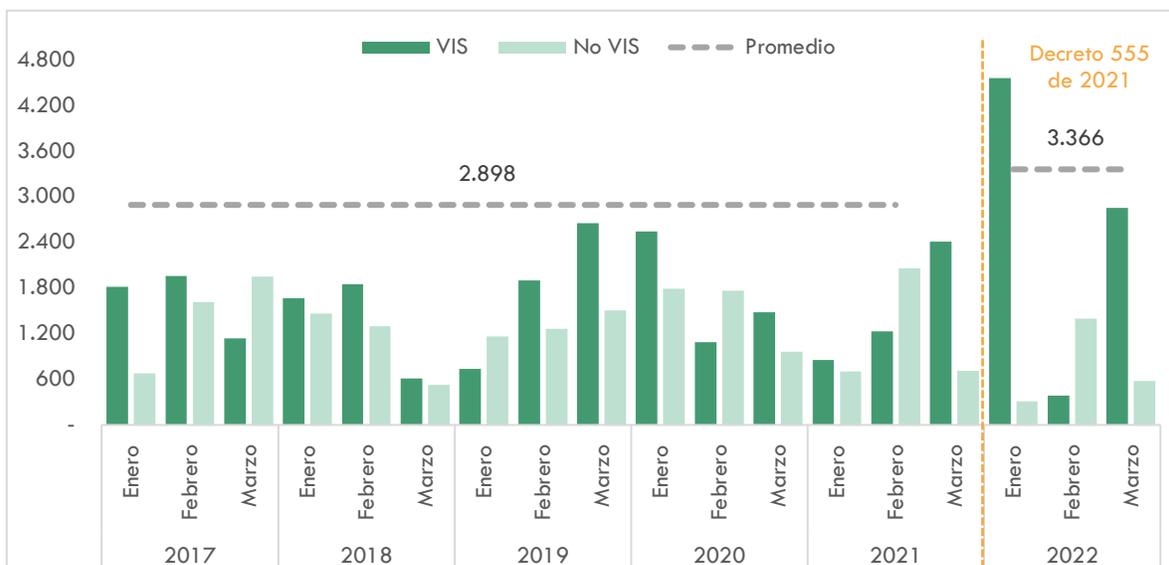
# Boletín de

## Licencias de construcción

2.291. El área promedio de las unidades VIP fue de  $62,3 m^2$ , para las VIS fue de  $59,9 m^2$ , mientras el de las No VIS fue de  $118,2 m^2$ .

A la luz del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá,<sup>2</sup> el gobierno distrital aclaró en la asamblea anual de afiliados de Camacol Bogotá y Cundinamarca realizada en el mes de abril de 2022, que considera dentro del rango de lo normal que ante este cambio normativo haya un año de adaptación al sistema de licenciamiento y que una vez pasado este periodo y se tenga la reglamentación del POT, se vuelva a un periodo grueso de licenciamiento activo.<sup>3</sup> En los primeros tres meses tras la expedición del Decreto 555 el promedio mensual de viviendas licenciadas superó la cifra promedio de los últimos cinco años por 468 unidades (3.366 en 2022 y 2.898 desde 2017 hasta 2021), explicado en su mayor parte por las unidades de vivienda de interés social que obtuvieron su licencia de construcción en los meses de enero y marzo de 2022. Por el contrario, el segmento No VIS mostró un comportamiento no favorable en 2021, pues el promedio mensual de 2022 fue de 764 vivienda en la ciudad, mientras que venía con cifras de 1.300 unidades hasta el 2021.

Gráfico 2. Unidades de vivienda VIS y No VIS licenciadas en Bogotá (enero a marzo, 2017 - 2022)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

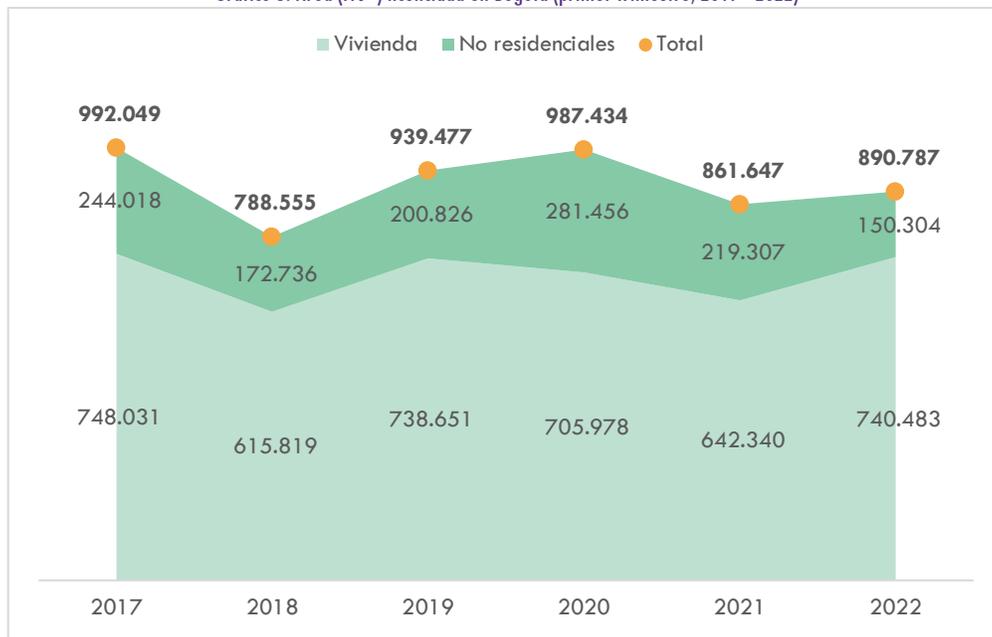
Durante los meses de enero, febrero y marzo se licenciaron  $890.787 m^2$ , de los cuales el 83,1% correspondió a vivienda ( $740.483 m^2$ ), mientras los restantes  $150.304 m^2$  (16,9%) fueron de destinos no residenciales. El área total licenciada en el primer trimestre fue superior en 3,4% a la registrada en el mismo periodo de 2021, cuando se licenciaron  $861.647 m^2$  ( $29.140 m^2$  más). Por destinos, la vivienda creció 15,3% ( $98.143 m^2$  más), mientras que los destinos no residenciales cayeron -31,5% ( $69.003 m^2$  menos).

<sup>2</sup> Decreto distrital 555 de 2021

<sup>3</sup> Revista Semana, 19 de abril de 2022. <https://www.semana.com/nacion/articulo/claudia-lopez-reconoce-que-el-pot-afectara-las-iniciaciones-de-vivienda-hasta-junio-de-2023/202247/>

# Boletín de Licencias de construcción

Gráfico 3. Área ( $m^2$ ) licenciada en Bogotá (primer trimestre, 2017 - 2022)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

## Resultados nacionales<sup>4</sup>

En el primer trimestre de 2022 se aprobó en el país la construcción de 53.487 viviendas, un 10,5% más (5.075 unidades más) que en el mismo periodo de 2021 cuando se aprobaron 48.412 unidades, estas tuvieron un metraje promedio de  $87,9 m^2$ .

De manera desagregada, las unidades licenciadas para VIP crecieron 104,5% (4.040 en 2021 y 8.261 en 2022), mientras las unidades VIS no VIP cayeron -7,7% (1.668 unidades menos) pasando de 21.731 unidades en 2021 a 20.063 en 2022. Por su parte, las unidades licenciadas para No VIS crecieron 11,1% (2.522 unidades más) pasando de 22.641 unidades en el primer trimestre de 2021 a 25.163 en 2022. Las viviendas licenciadas reportaron un promedio de área de  $60,2 m^2$  para VIP, de  $67,3 m^2$  para VIS y de  $113,5 m^2$  para No VIS.

Durante este trimestre, la ciudad de Bogotá reportó un peso dentro del área aprobada nacional para vivienda de 18,9%, y de manera desagregada se reporta un peso de 12,0% en VIP, 34,0% en VIS no VIP y 9,1% en No VIS.

<sup>4</sup> Se toma como resultado nacional la cobertura de 302 municipios, cobertura incluida en el año 2015

# Boletín de Licencias de construcción

Gráfico 4. Unidades de vivienda licenciadas Nacional (primer trimestre, 2017 - 2022)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

## Evolución del área promedio de la vivienda

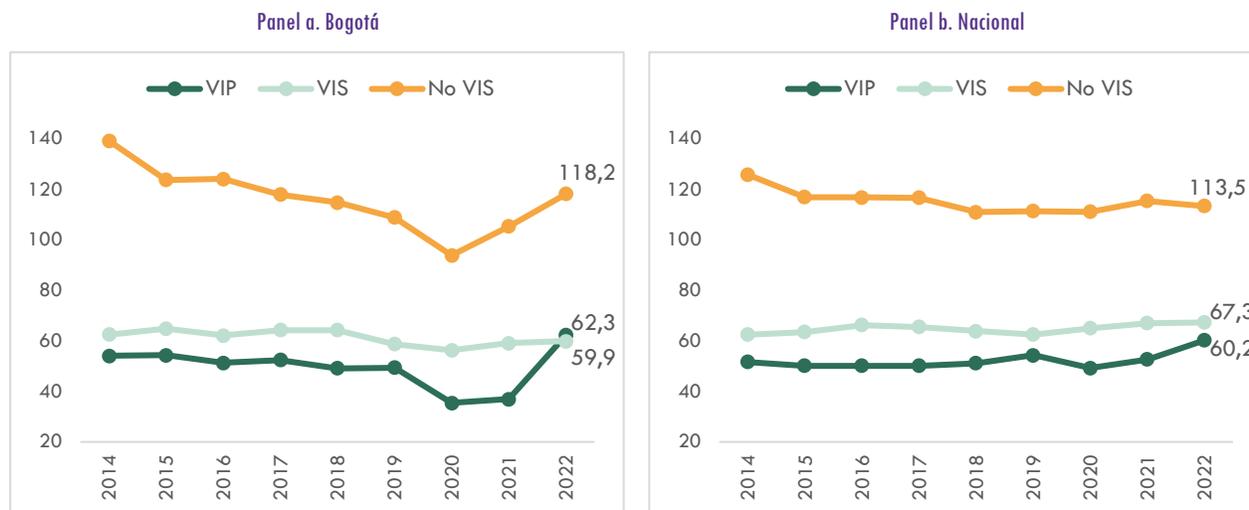
De acuerdo con el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá<sup>5</sup> y la circular 007 de 2022 de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) que aclara la aplicación e interpretación de las normas sobre área mínima, la vivienda VIP y VIS unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar debe tener un área mínima habitable de 42 m<sup>2</sup>. Así mismo, se establece que la vivienda no VIS unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar debe tener un área mínima habitable de 36 m<sup>2</sup>. En este contexto resulta interesante revisar la evolución del área promedio para los diferentes tipos de vivienda. Según las cifras del DANE a partir de la ELIC, La vivienda No VIS, tuvo en el primer trimestre de 2022 un promedio de 118,2 m<sup>2</sup> en Bogotá y 113,5 m<sup>2</sup> en el total nacional (diferencia de 4,7 m<sup>2</sup>). Esta diferencia de mayor área en Bogotá, se observa desde el año 2014 al 2017, año en el que empezó a disminuir el área promedio de la vivienda No VIS en Bogotá, llegando a su mínimo en el 2020 con 93,9 m<sup>2</sup> y recuperándose en los dos años siguientes. Por su parte, la tendencia a nivel nacional ha sido estable.

El caso de la vivienda VIS (diferente a VIP) la serie muestra un comportamiento similar a la No VIS, pues se mantiene estable a nivel nacional con un área promedio de 67,3 m<sup>2</sup> en 2022, mientras que en Bogotá evidencia una leve caída entre 2018 y 2020, seguida de una recuperación que la ubica en 59,9 m<sup>2</sup>. La diferencia entre Bogotá y el total nacional es de 7,4 m<sup>2</sup>. Finalmente, el comportamiento de la vivienda VIP en Bogotá es el segmento que reporta las variaciones de mayor magnitud, pues en 2022 llegó a un área promedio de 62,3 m<sup>2</sup>, incluso por encima de la vivienda VIS. A nivel nacional, el área promedio es de 60,2 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Decreto distrital 555 de 2021

# Boletín de Licencias de construcción

Gráfico 5. Área promedio  $m^2$  de las unidades de vivienda licenciadas (2017 - 2022)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

## Destinos no residenciales

Para el primer trimestre de 2022, en la ciudad se licenciaron  $150.304 m^2$  para los destinos no residenciales, los cuales representan el 16,9% del total del licenciamiento en Bogotá. La mayoría de los destinos no residenciales tuvieron un comportamiento negativo para este periodo con una variación de -31,5% ocasionada por la caída del licenciamiento en 6 de los 11 destinos no residenciales<sup>6</sup> que en conjunto tienen una participación del 38,8%. Los destinos que más redujeron el área licenciada en enero, febrero y marzo fueron la industria (-95,5%), recreacional (-89,7%), hotel (-86,3%) y oficina (-69,4). Sin embargo, se destacan los crecimientos de las edificaciones religiosas con una variación de 7.919,9%, que para el mismo periodo de 2021 solo tuvo un licenciamiento de  $106 m^2$  en comparación a los  $8.499 m^2$  del 2022. Le siguen los destinos de bodega (589,5%) al pasar de  $1.271 m^2$  a  $8.764$ , educación que pasó de  $36.029 m^2$  en 2021 a  $70.468$  en 2022 (95,6% más) y hospital-asistencial que aumentó en 18,2% ( $3.558 m^2$  en 2021 –  $4.204 m^2$  en 2022).

Tabla 1. Total área  $m^2$  licenciada en Bogotá (primer trimestre, 2021 - 2022)

Destino	2021-I	2022-I	Var %
Residenciales	642.340	740.483	15,3%
No residenciales	219.307	150.304	-31,5%
Industria	12.355	559	-95,5%
Oficina	68.016	20.783	-69,4%
Bodega	1.271	8.764	589,5%

<sup>6</sup> El destino no residencial "Otros" no se incluye en la tabla 1 debido a que no hubo licenciamiento en el primer trimestre del 2021 y 2022

Destino	2021-I	2022-I	Var %
Comercio	47.095	28.130	-40,3%
Hotel	28.062	3.855	-86,3%
Educación	36.029	70.468	95,6%
Hospital-Asistencial	3.558	4.204	18,2%
Administración pública	9.777	3.695	-62,2%
Religioso	106	8.499	7917,9%
Recreacional	13.038	1.347	-89,7%

Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

A nivel nacional, a diferencia del comportamiento local de Bogotá, los destinos no residenciales tuvieron un comportamiento positivo para el primer trimestre de 2022 con una variación de 68,0% jalonado por variaciones superiores al 100% del licenciamiento en 5 de los 11 destinos no residenciales (industria, bodega, religioso, educación y otros destinos) que en conjunto tienen una participación del 47,7%. En total, para este mismo periodo se licenciaron 1.187.528  $m^2$  para los destinos no residenciales en todo el país, los cuales representan el 20,2% del total de metros licenciados. Los destinos que más aumentaron el área licenciada en enero, febrero y marzo fueron la industria (539,8%), bodega (183,7%), religioso (110,5%) y educación (107,7%). No obstante, 2 de los 11 destinos (recreacional y hotel) redujeron su área licenciada en -14,8% y -59,9%, aunque en conjunto solo tienen una participación del 5,1%.

Tabla 2. Total área  $m^2$  licenciada Nacional (primer trimestre, 2021 - 2022)

Destino	2021-I	2022-I	Var %
Residenciales	4.320.625	4.703.849	8,9%
No residenciales	706.939	1.187.528	68,0%
Industria	33.118	211.887	539,8%
Oficina	81.776	81.964	0,2%
Bodega	62.051	176.048	183,7%
Comercio	272.415	403.671	48,2%
Hotel	95.022	38.076	-59,9%
Educación	69.845	145.218	107,9%
Hospital-Asistencial	21.709	34.647	59,6%
Administración pública	35.216	39.436	12,0%
Religioso	9.005	18.954	110,5%
Recreacional	26.687	22.739	-14,8%
Otro	95	14.888	15571,6%

Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

# Boletín de

# Licencias de construcción

## Municipios aledaños: Región<sup>7</sup>

Entre enero y marzo de 2022 en la ciudad-región se aprobó la construcción de 12.739 viviendas, 34,2% más que en 2021 cuando se aprobaron 9.496 unidades. De total el 79,3% se ubicó en Bogotá (10.098 unidades) y el restante 20,7% en 16 municipios de Cundinamarca, siendo el 16,8% en los municipios de Sopó, Soacha, Chía, Mosquera y Cota, los que acumulan 2.141 unidades. El crecimiento reportado en la ciudad región está explicada por las variaciones positivas en los municipios de: Sopó (6.468,8%), Cota (4.424,0%), Soacha (4.255,6%) y Mosquera (2.937,5%).

Durante lo corrido del año en la ciudad región se licenció la construcción de 9.304 VIS, 73,6% más que en 2021. De este total, el 83,9% (7.807 unidades) se encontraba en Bogotá y el restante 16,1% (1.497) se reportó en 6 de los 16 municipios de la región: Sopó (1.020 unidades), Mosquera (240 unidades), Soacha (228 unidades), Funza (25 unidades), Cajicá (2 unidades) y Sibaté (2 unidades).

Tabla 3. Total unidades licenciadas en la ciudad región (primer trimestre, 2021 - 2022)

Destino	2021-I	2022-I	Var %
<b>Bogotá</b>	<b>7.978</b>	<b>10.098</b>	<b>26,6%</b>
<b>Cundinamarca</b>	<b>1.518</b>	<b>2.641</b>	<b>74,0%</b>
Bojacá	8	18	125,0%
Cajicá	51	109	113,7%
Chía	505	274	-45,7%
Cota	4	181	4425,0%
Facatativá	29	15	-48,3%
Funza	32	50	56,3%
Gachancipá	4	6	50,0%
La Calera	373	158	-57,6%
Madrid	16	11	-31,3%
Mosquera	8	243	2937,5%
Sibaté	32	30	-6,3%
Soacha	9	392	4255,6%
Sopó	16	1.051	6468,8%
Tabio	36	39	8,3%
Tenjo	12	13	8,3%
Tocancipá	12		
Zipaquirá	371	51	-86,3%
<b>Ciudad región</b>	<b>9.496</b>	<b>12.739</b>	<b>34,2%</b>

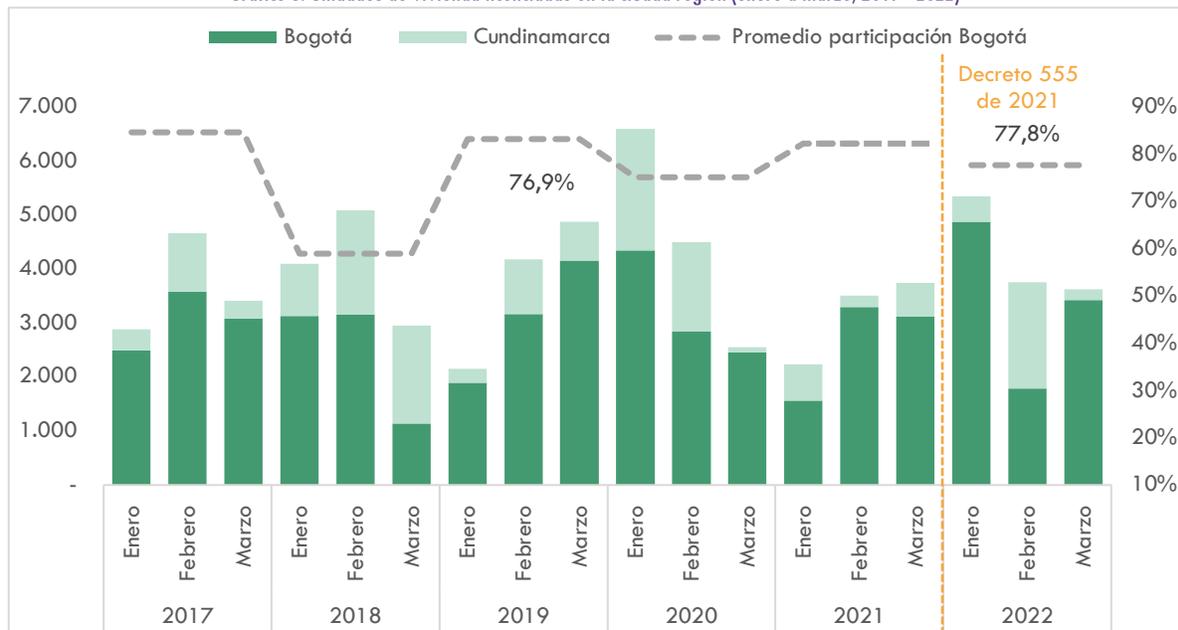
Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

<sup>7</sup> Se toma la definición utilizada en el documento Estado Bogotá – Región de la Cámara de Comercio de Bogotá. Los municipios son: Bogotá, Bojacá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, La Calera, Madrid, Mosquera, Sibaté, Soacha, Sopó, Tabio, Tenjo, Tocancipá y Zipaquirá

# Boletín de Licencias de construcción

La distribución de las viviendas licenciadas entre Bogotá y el resto de municipios de Cundinamarca que conforman la ciudad-región, se ha mantenido estable los tres primeros meses del año para el periodo de 2017 a 2021. Bogotá representó el 76,9% de las unidades licenciadas y la región el 23,1% en este periodo. En los años de 2018 y 2020, la participación de Bogotá se ubicó por debajo del promedio con proporciones de 59,0% y 75,2%, respectivamente. Por el contrario, en 2017, 2019 y 2021 la participación de Bogotá fue superior al promedio y se ubicó en los rangos del 82,3% al 84,7%. En 2022, tras la expedición del Decreto 555 de 2021 la participación de Bogotá fue 77,8%, 0.9 puntos porcentuales superior al promedio de los últimos 5 años. Sin embargo, si se compara con el año inmediatamente anterior la participación de Bogotá cayó 4,5 puntos porcentuales frente a la región.

Gráfico 6. Unidades de vivienda licenciadas en la ciudad región (enero a marzo, 2017 - 2022)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT