

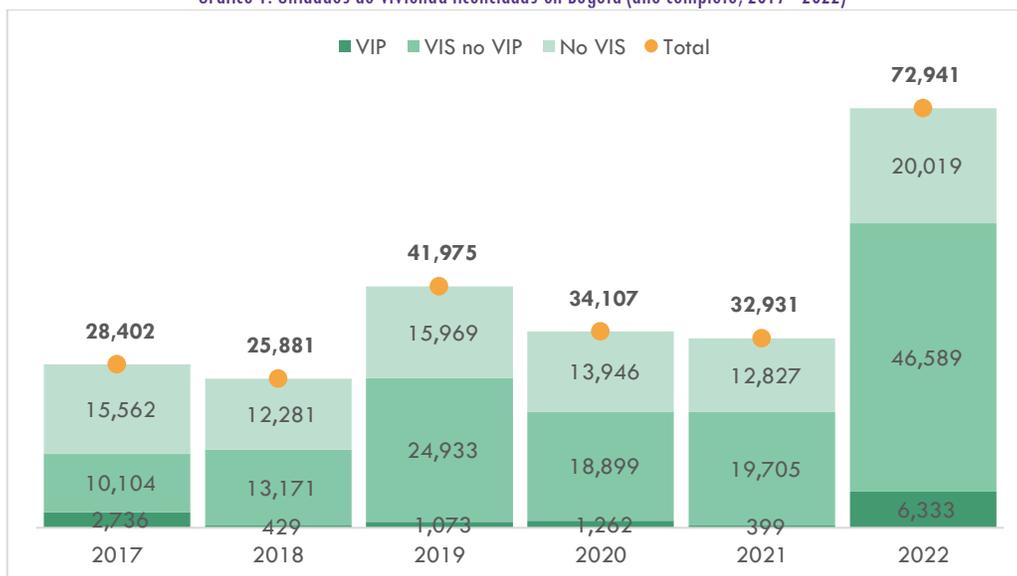
# Boletín de Licencias de construcción

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.

## Cuarto trimestre de 2022 - Bogotá

El año 2022 fue un año record para el licenciamiento de vivienda en la ciudad de Bogotá con la aprobación de la construcción de 72.941 viviendas, superando las cifras observadas en los últimos 15 años (promedio de 39 mil unidades entre 2007 y 2021). Frente al año 2021, en el que aprobaron 32.931 unidades, se tuvo un crecimiento del 121,5%. De las viviendas aprobadas en 2022, 10.098 fueron en el primer trimestre, 15.015 en el segundo trimestre, 24.284 en el tercer trimestre y 23.544 en el cuarto trimestre. El área promedio<sup>1</sup> fue de 67,4 metros cuadrados ( $m^2$ ).

Gráfico 1. Unidades de vivienda licenciadas en Bogotá (año completo, 2017 - 2022)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

Por segmento se tiene que en el cuarto trimestre las viviendas de todos los rangos de precios aumentaron el licenciamiento frente al año inmediatamente anterior. La Vivienda de Interés Prioritario (VIP) registró 1.419 unidades en 2022, frente a 83 de 2021 (variación positiva de 1609,6%), la Vivienda de Interés Social diferente de VIP (VIS) creció 196,4%, al pasar

<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.

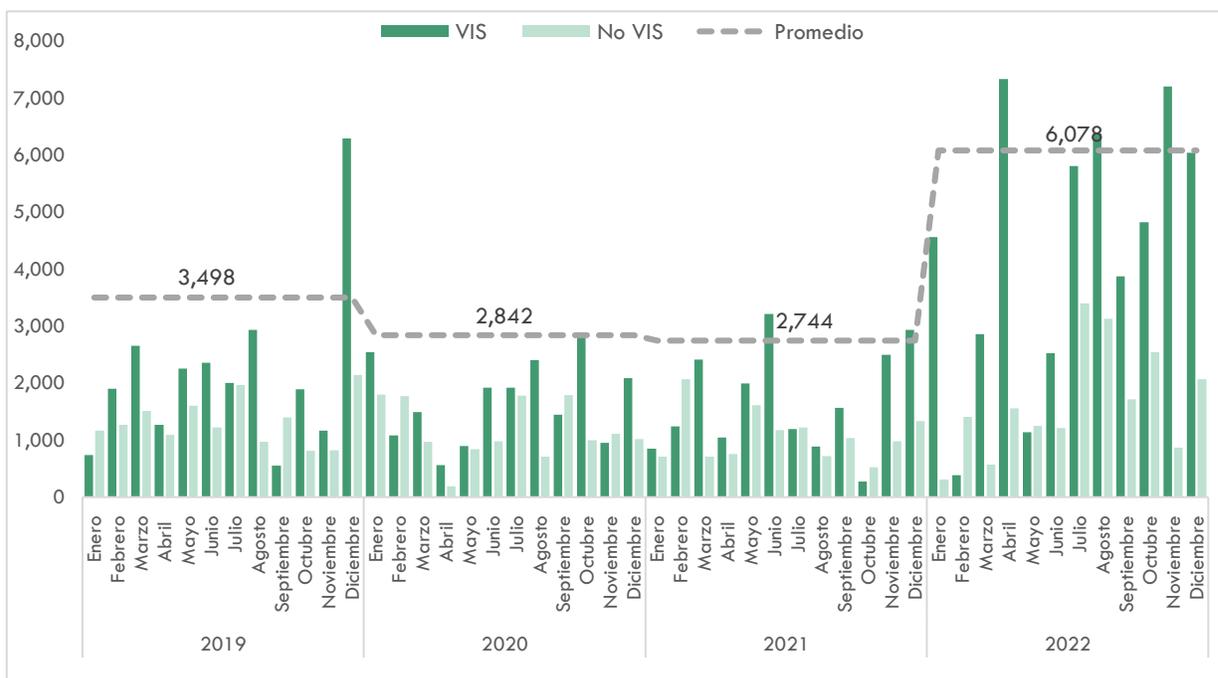
# Boletín de

## Licencias de construcción

de 5.618 unidades a 16.649 (11.031 viviendas más) y el rango de No VIS, reportó un crecimiento de 93,5% (2.646 unidades más) pasando de 2.830 unidades a 5.476. El área promedio de las unidades VIP fue de 57,1 m<sup>2</sup>, para las VIS fue de 55,4 m<sup>2</sup>, mientras el de las No VIS fue de 97,5 m<sup>2</sup>.

En el año 2022 el promedio mensual de viviendas licenciadas fue de 6.078 unidades, lo cual supera la cifra promedio de los últimos tres años (3.498 en 2019, 2.842 en 2020 y 2.744 en 2021), explicado en su mayor parte por las unidades de vivienda de interés social que obtuvieron su licencia de construcción en los meses de abril, agosto y noviembre de 2022. En particular, se registró un pico en el licenciamiento de la vivienda social en el mes de abril con 7.331 unidades y 382.633 metros cuadrados, cifra que no se registraba para un solo mes desde diciembre del 2010 (7.363 unidades). Al desagregar por segmentos, fueron 4.549 unidades VIS y 2.782 unidades VIP. De acuerdo con el DANE, este pico se debe a un nuevo proyecto de vivienda social en la ciudad que para este mes licenció 4.470 unidades VIS (98,3% del total de VIS del mes) y 2.350 unidades VIP (84,5% del total de VIS del mes). Al buen comportamiento del licenciamiento del segmento VIS en el mes de abril, lo siguen los meses de agosto y noviembre con 6.373 y 7.203 unidades VIS, respectivamente. Además, es de destacar que el licenciamiento del segmento No VIS en julio y agosto con 3.395 y 3.124 unidades. En el 2022 se licenciaron un total de 52.922 viviendas de interés social, con una variación positiva del 163,2%. De igual manera, el segmento No VIS mostró un comportamiento favorable en 2022, pues la cifra total de viviendas con licencia de construcción es superior a la registrada en 2021 por 7.192 unidades (variación positiva de 56,1%).

Gráfico 2. Unidades de vivienda VIS y No VIS licenciadas en Bogotá (enero a diciembre, 2019 - 2022)

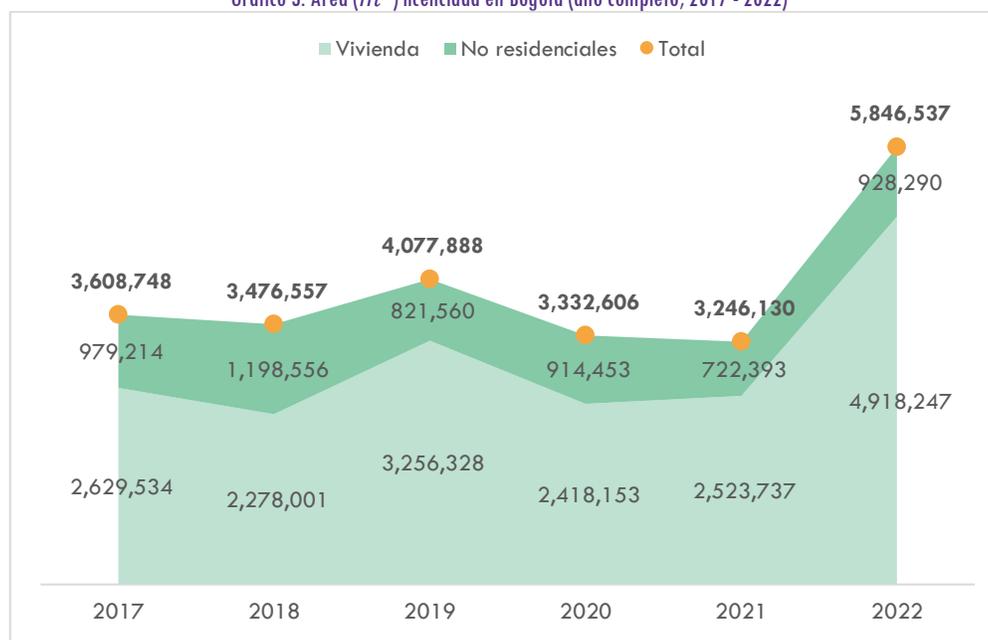


Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

# Boletín de Licencias de construcción

Durante los meses de octubre, noviembre y diciembre se licenciaron 1.758.904 m<sup>2</sup>, de los cuales el 87,4% correspondió a vivienda (1.538.087 m<sup>2</sup>), mientras los restantes 220.817 m<sup>2</sup> (12,6%) fueron de destinos no residenciales. El área total licenciada en el cuarto trimestre fue superior en 119,4% a la registrada en el mismo periodo de 2021, cuando se licenciaron 801.736 m<sup>2</sup> (957.168 m<sup>2</sup> más). Por destinos, la vivienda creció 140,7% (889.072 m<sup>2</sup> más) y finalmente, los destinos no residenciales crecieron 35,7% (58.096 m<sup>2</sup> más). Para el total del año el área total licenciada creció 80,1% debido al aumento del área de destinos residenciales (variación positiva de 94,9%) y en menor medida por el incremento en el destino no residencial que creció 28,5%.

Gráfico 3. Área (m<sup>2</sup>) licenciada en Bogotá (año completo, 2017 - 2022)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

## Resultados nacionales<sup>2</sup>

En el año 2022 se aprobó en el país la construcción de 319.429 viviendas, un 44,8% más (98.804 unidades más) que en el 2021 cuando se aprobaron 220.625 unidades, estas tuvieron un metraje promedio de 84,9 m<sup>2</sup>.

De manera desagregada, las unidades licenciadas para VIP crecieron 108,4% (16.458 en 2021 y 34.261 en 2022), las unidades VIS no VIP crecieron 69,9% (58.560 unidades más) pasando de 83.721 unidades en 2021 a 142.281 en 2022. Por su parte, las unidades licenciadas para No VIS crecieron 18,6% (22.441 unidades más) pasando de 120.446 en

<sup>2</sup> Se toma como resultado nacional la cobertura de 302 municipios, cobertura incluida en el año 2015

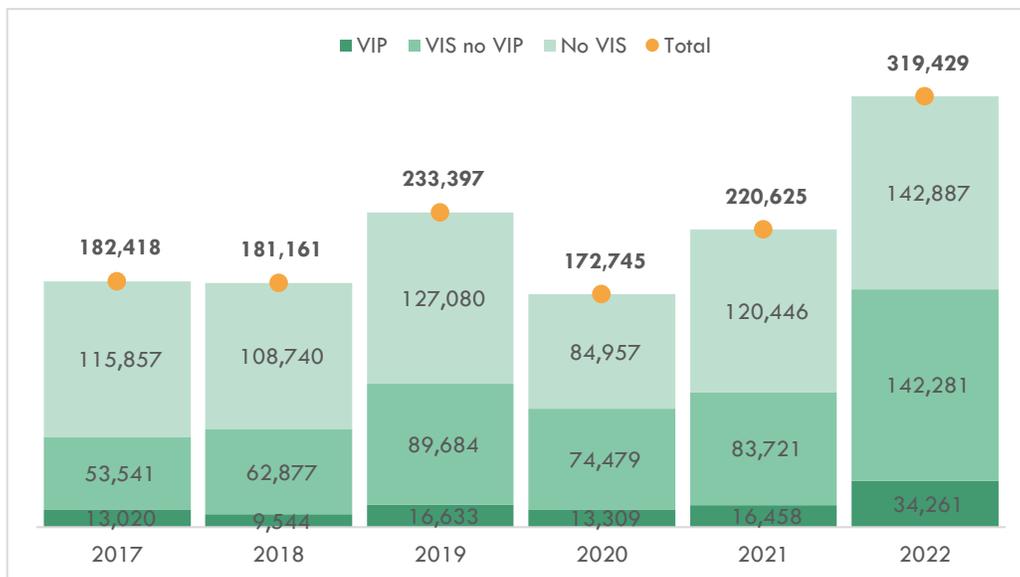
# Boletín de

## Licencias de construcción

2021 a 142.887 en 2022. Las viviendas licenciadas reportaron un promedio de área de  $53,8 m^2$  para VIP, de  $64,1 m^2$  para VIS y de  $113,1 m^2$  para No VIS.

Durante el 2022, la ciudad de Bogotá reportó un peso respecto al total nacional de 22,8% dentro de las unidades aprobadas para vivienda, y de manera desagregada se reporta un peso de 18,5% en VIP, 32,7% en VIS no VIP y 14,0% en No VIS.

Gráfico 4. Unidades de vivienda licenciadas Nacional (año completo, 2017 - 2022)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

## Destinos no residenciales

En el 2022, en la ciudad se licenciaron  $928.290 m^2$  para los destinos no residenciales, los cuales representan el 15,9% del total del licenciamiento en Bogotá. La mayoría de los destinos no residenciales tuvieron un comportamiento positivo para este periodo con una variación de 28,5% ocasionada por el crecimiento del licenciamiento en 7 de los 11 destinos no residenciales que en conjunto tienen una participación del 77,3%. Los destinos que más incrementaron el área licenciada en el total del año fueron bodega (973,1%), administración pública (192,6%), recreacional (174,5%) y religioso (132,8%). Los únicos tres destinos que disminuyeron el área licenciada fueron industria (-12,4%), comercio (-17,1%) y hospital-asistencial (-43,5%).

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

Destino	2021-IV	2022-IV	Var %	Año completo 2021	Año completo 2022	Var %
Residenciales	639.015	1.538.087	140,7%	2.523.737	4.918.247	94,9%
No residenciales	162.721	220.817	35,7%	722.393	928.290	28,6%
Industria	9.904	241	-97,6%	38.196	33.478	-12,4%
Oficina	73.564	71.208	-3,2%	188.838	306.798	62,5%

# Licencias de construcción

Destino	2021-IV	2022-IV	Var %	Año completo 2021	Año completo 2022	Var %
Bodega	183			1.707	18.317	973,1%
Comercio	35.809	26.593	-25,7%	147.574	122.380	-17,1%
Hotel		27.168		64.600	87.039	34,7%
Educación	12.729	31.694	149,0%	132.182	164.545	24,5%
Hospital-Asistencial	21.753	9.467	-56,5%	97.139	54.864	-43,5%
Administración pública		12.006		18.789	54.979	192,6%
Religioso	1.124			9.559	22.257	132,8%
Recreacional	7.655	42.440	454,4%	23.178	63.633	174,5%
Otro				631		

Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

A nivel nacional, de manera similar al comportamiento de Bogotá, los destinos no residenciales tuvieron un comportamiento positivo para el año 2022 con una variación de 13,7% ocasionada por el crecimiento del licenciamiento en 8 de los 11 destinos no residenciales (industria, oficina, bodega, comercio, hotel, recreacional, religioso y otros destinos). En total, para este mismo periodo se licenciaron 5.571.981  $m^2$  para los destinos no residenciales en todo el país, los cuales representan el 17,0% del total de metros licenciados. Los destinos que tuvieron contracciones en el área licenciada fueron: administración pública (-4,4%), hospital-asistencial (-12,3%) y educación (-17,9%).

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

Destino	2021-IV	2022-IV	Var %	Año completo 2021	Año completo 2022	Var %
Residenciales	5.283.831	6.717.262	27,1%	20.463.701	27.116.767	32,5%
No residenciales	1.327.952	1.423.505	7,2%	4.898.896	5.571.981	13,7%
Industria	129.897	174.487	34,3%	442.420	859.213	94,2%
Oficina	90.265	97.372	7,9%	294.110	427.969	45,5%
Bodega	108.403	131.635	21,4%	455.615	570.184	25,1%
Comercio	432.900	480.529	11,0%	1.694.369	1.720.376	1,5%
Hotel	54.883	128.545	134,2%	337.366	447.744	32,7%
Educación	225.961	179.925	-20,4%	775.966	637.266	-17,9%
Hospital-Asistencial	126.738	65.455	-48,4%	379.047	332.549	-12,3%
Administración pública	59.570	42.057	-29,4%	174.421	166.718	-4,4%
Religioso	15.722	15.162	-3,6%	57.666	84.462	46,5%
Recreacional	78.992	107.953	36,7%	274.053	306.914	12,0%
Otro	4.621	385	-91,7%	13.863	18.586	34,1%

Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

# Boletín de

# Licencias de construcción

## Municipios aledaños: Región<sup>3</sup>

Entre enero y diciembre de 2022 en la ciudad-región se aprobó la construcción de 99.508 viviendas, 113,7% más que en 2021 cuando se aprobaron 46.574 unidades. De total el 73,3% se ubicó en Bogotá (72.941 unidades) y el restante 26,7% en 17 municipios de Cundinamarca, siendo el 17,6% en los municipios de Tocancipá, Mosquera, Cajicá, y Soacha, los que acumulan 17.543 unidades. El crecimiento reportado en la ciudad región está explicada por las variaciones positivas en los municipios de: Tocancipá (26.200,0%), Sopó (1.030,4%), Cajicá (329,5,1%) y Soacha (188,5%).

Durante el 2022 se licenció la construcción de 70.078 VIS, en la ciudad región, 178,8% más que en 2021. De este total, el 75,5% (52.922 unidades) se encontraban en Bogotá y el restante 25,5% (17.156 unidades) se reportó en los 16 municipios de la región: Tocancipá (4.464), Soacha (4.046 unidades), Mosquera (3.366 unidades), Madrid (1.312 unidades), Sopó (1.020 unidades), Chía (954 unidades), La Calera (836 unidades), Zipaquirá (672), Cajicá (454 unidades), Funza (25 unidades), Sibaté (5 unidades) y Facatativá (2 unidades).

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

Destino	Año completo 2021	Año completo 2022	Var %
<b>Bogotá</b>	<b>32.931</b>	<b>72.941</b>	<b>121,5%</b>
<b>Cundinamarca</b>	<b>13.643</b>	<b>26.567</b>	<b>94,7%</b>
Bojacá	33	62	87,9%
Cajicá	909	3.904	329,5%
Chía	3.841	2.128	-44,6%
Cota	348	544	56,3%
Facatativá	140	126	-10,0%
Funza	104	205	97,1%
Gachancipá	412	22	-94,7%
La Calera	1.079	1.217	12,8%
Madrid	955	1.389	45,4%
Mosquera	2.628	4.159	58,3%
Sibaté	136	106	-22,1%
Soacha	1.736	5.009	188,5%
Sopó	102	1.153	1030,4%
Tabio	129	147	14,0%
Tenjo	169	94	-44,4%
Tocancipá	17	4.471	26200,0%
Zipaquirá	905	1.831	102,3%
<b>Ciudad región</b>	<b>46.574</b>	<b>99.508</b>	<b>113,7%</b>

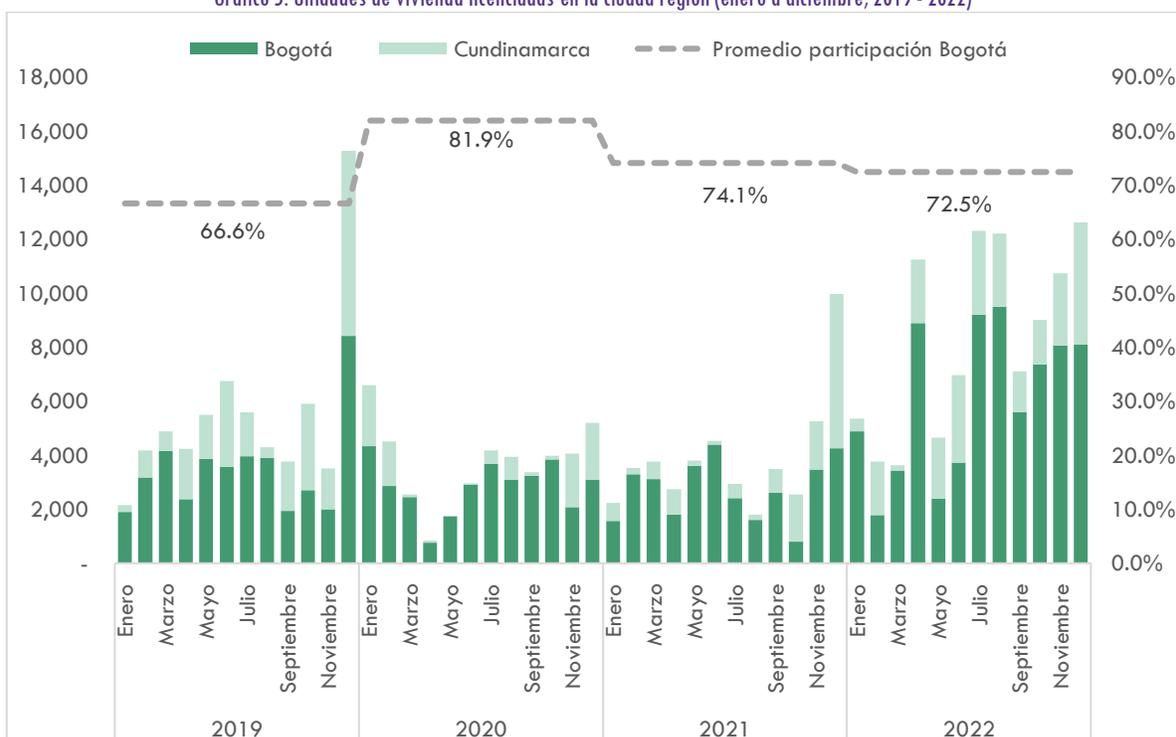
Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

<sup>3</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.

## Licencias de construcción

La distribución de las viviendas licenciadas entre Bogotá y el resto de municipios de Cundinamarca que conforman la ciudad-región, aumentó en los años 2020 y 2021, en comparación con la distribución que se tenía en el año 2019. En el 2022 Bogotá representó en promedio el 72,5% de las unidades licenciadas y la región el 27,5%. Lo anterior, refleja un comportamiento estable del porcentaje de las licencias de vivienda que representa la ciudad respecto a la región frente al 2021, pero una caída importante frente a lo observado en el 2020.

Gráfico 5. Unidades de vivienda licenciadas en la ciudad región (enero a diciembre, 2019 - 2022)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT

## Evolución del área promedio de la vivienda

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá<sup>4</sup> y la circular 007 de 2022 de la Secretaría Distrital de Planeación<sup>5</sup> (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 un año después de la entrada en vigencia de la medida. Según las cifras del DANE a partir de la ELIC, la vivienda No VIS, tuvo en el 2022 un promedio de 98,7 m<sup>2</sup> en Bogotá y 113,1 m<sup>2</sup> en el total nacional (diferencia de 14,4 m<sup>2</sup>). Esta diferencia de menor

<sup>4</sup> Decreto distrital 555 de 2021

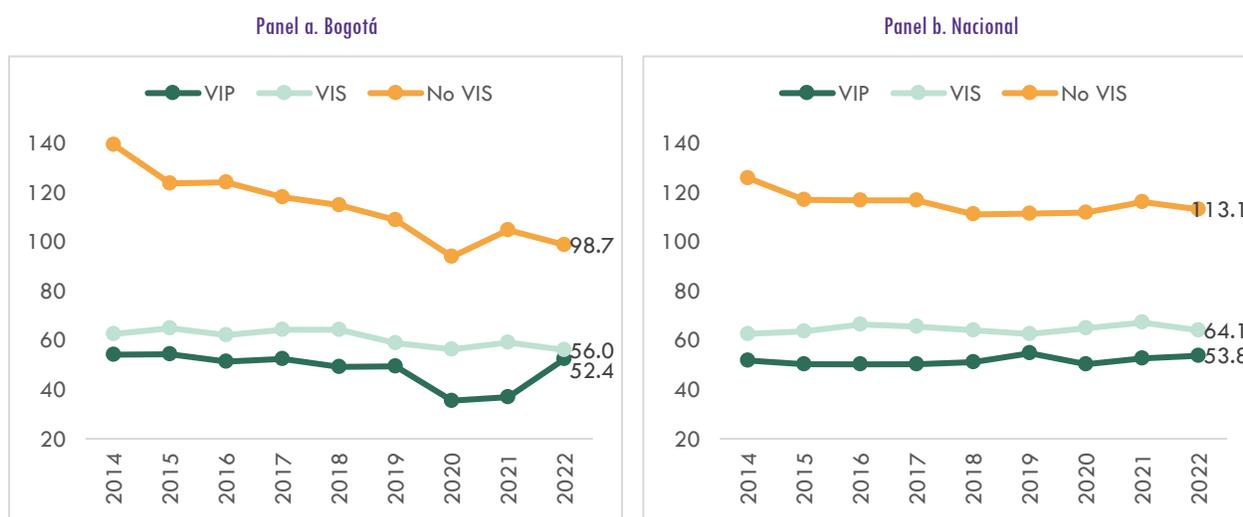
<sup>5</sup> Expedida el 25 de febrero de 2022

# Boletín de Licencias de construcción

área en Bogotá, se observa desde el año 2019 al 2022, años en los que disminuyó el área promedio de la vivienda No VIS en Bogotá, llegando a su mínimo en el 2020 con  $93,9 \text{ m}^2$  y recuperándose en los dos años siguientes. Por su parte, la tendencia a nivel nacional ha sido estable alrededor de los  $114 \text{ m}^2$ .

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  $64,1 \text{ m}^2$  en 2022, mientras que en Bogotá evidencia una leve caída entre 2018 y 2020, seguida de una recuperación que la ubica en  $56,0 \text{ m}^2$ . La diferencia entre Bogotá y el total nacional es de  $8,1 \text{ m}^2$ . 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  $52,4 \text{ m}^2$ . A nivel nacional, el área promedio es de  $53,8 \text{ m}^2$ . En general, al comparar el área promedio de la vivienda de interés social y prioritario, el año 2022 mostró un incremento del área VIP, en comparación a 2021, pero un retorno a los niveles que se observaban en 2019 y en años previos. Por el contrario, en el segmento VIS no VIP hubo una caída del área promedio frente a 2021 y se observaron valores menores a los que se tenían previos al 2020. Cabe resaltar que antes y después de la expedición del Decreto distrital 555 de 2021, el área promedio se encuentra de la vivienda VIS y VIP en Bogotá se encuentra por encima del umbral.

Gráfico 6. Área promedio  $\text{m}^2$  de las unidades de vivienda licenciadas (2017 - 2022)



Fuente: DANE - ELIC, elaboró SIS - SDHT