



Octubre de 2017

Reporte sobre Estadísticas de Licencias de Construcción -ELIC-

Este boletín describe los resultados más significativos asociados a las licencias de construcción a nivel nacional y local durante el mes de agosto de 2017. La información de las Estadísticas de Licencias de Construcción - ELIC tiene el propósito de dar a conocer el potencial de la actividad edificadora del país, cuantificando el total de metros aprobados para construcción. Dicha recopilación incluye las licencias de construcción en suelo urbano, suburbano y rural, sea del tipo de solicitud nueva o modificación, así como de construcción nueva y ampliación.

El segmento de licencias de construcción¹ forma parte de un conjunto de instrumentos de control administrativo público, cuya finalidad es coordinar el crecimiento y desarrollo de las ciudades, municipios o territorios, asimismo, velar por el mantenimiento de las normas adoptadas en materia de estructuras de construcción, las áreas de reserva, de construcción de vías y embellecimiento.

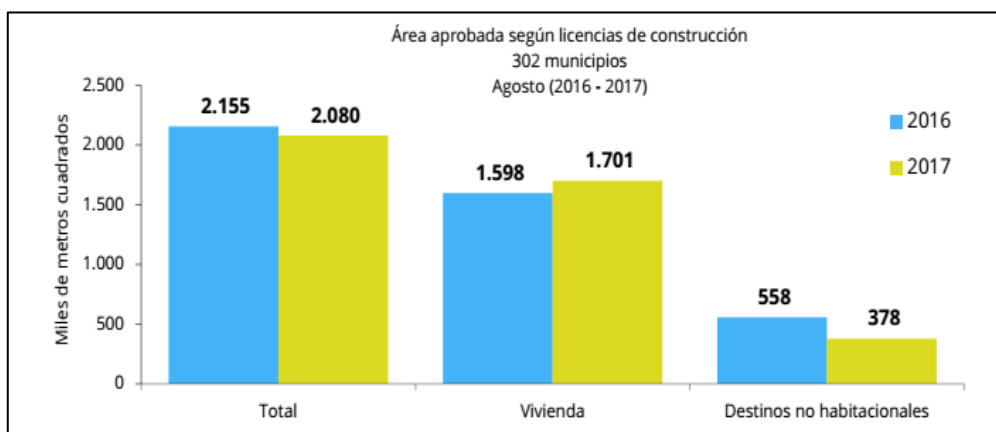
El documento se refiere además al área aprobada a construir (en metros cuadrados) bajo licencia de construcción y se incluye también las unidades de vivienda aprobadas (casas o apartamentos). La información es reunida mensualmente en las Curadurías Urbanas o en instituciones alternativas encargadas de estudiar, tramitar y expedir las licencias de construcción en cada municipio dentro de los límites geográficos de la operación estadística.

1. Nivel nacional.

La variación anual del área licenciada para el mes de agosto de 2017 es de -3.5%. En este mismo periodo, Se han licenciado 18.444 unidades para vivienda, una variación anual de 2,2%, en el mismo período. En contraste, la primera variación es 9,4 % en el mismo mes de 2016 y se registra una aprobación de 1.701.480 m² en el rubro de vivienda, representando una variación de 6,5 %.

Se ha licenciado 14.988.567 m² para construcción en el periodo comprendido entre enero y agosto de 2017, con una variación de -3,4%, mientras que existe registro de 15.510.550 m², una variación de -19,7%, para el mismo período de 2016.

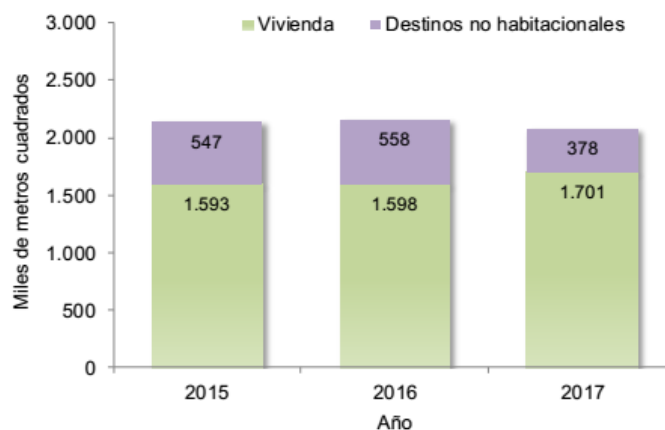
¹<http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/licencias-de-construccion>



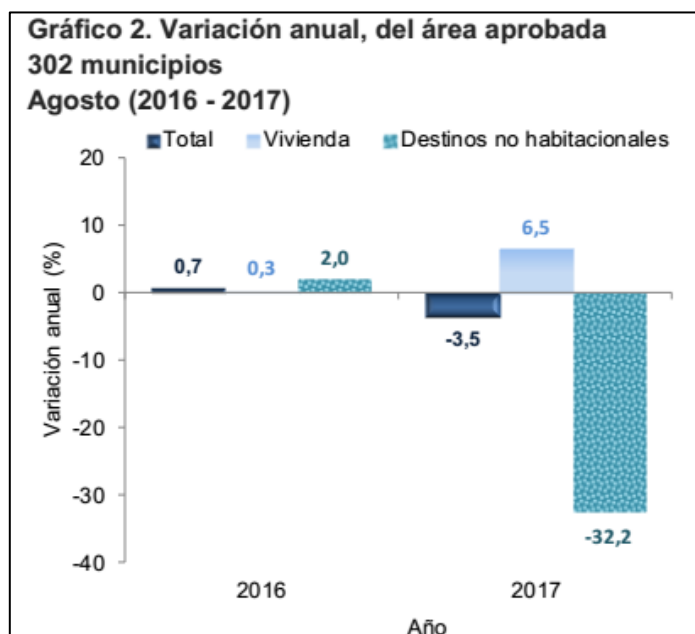
Fuente: ELIC – Dane.

Se ha autorizado 2.079.792 m² para construcción en agosto de 2017, 75.518 m² menos que en el mismo mes del año precedente, implicando una disminución de 3,5% en el área licenciada. Este resultado se explica por la reducción de 32,2% en el área aprobada de destinos no habitacionales. En materia de vivienda, el área aprobada se incrementa 6,5%. Paralelamente, se ha aprobado 378.312 m² para la construcción de destinos no habitacionales en agosto de 2017, una reducción de 179.396 m² con respecto al mismo mes de 2016. Por otra parte, se ha aprobado 1.701.480 m² para vivienda, registrándose un crecimiento de 103.878 m² frente a agosto del año inmediatamente anterior (Gráfico 2 y Anexo A1).

Gráfico 1. Área aprobada para vivienda y destinos no habitacionales 302 municipios Agosto (2015 - 2017)



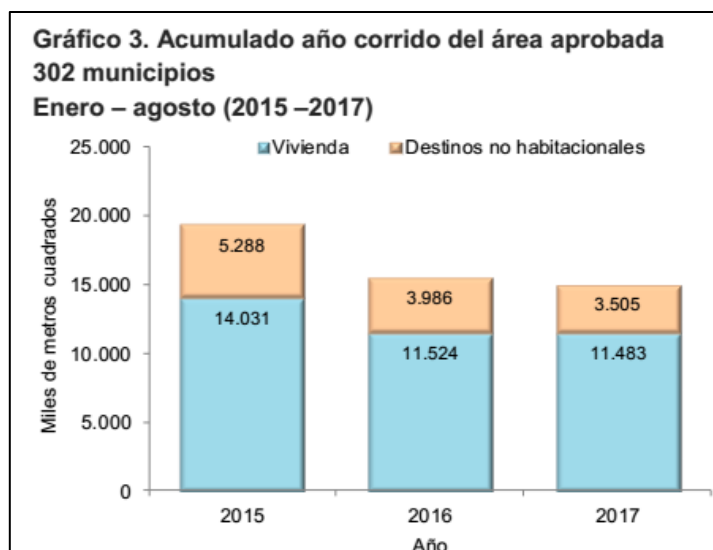
Fuente: DANE – ELIC



Fuente: ELIC – Dane.

2. De enero a agosto.

Desde enero hasta agosto de 2017, se ha acumulado un área aprobada de 14.988.567 m², significando una disminución de 3,4% en contraste con el mismo período del año anterior. De este metraje, corresponde 11.483.087 m² (76,6%) a viviendas, así como 3.505.480 m² (23,4%) a destinos no habitacionales.



Fuente: ELIC – Dane.



Esta caída es explicada principalmente por el peso de la ciudad de Bogotá, restando 4,1 puntos porcentuales a la variación del período. Por otra parte, el departamento de Atlántico reporta una variación de -29,7%.

Cuadro 2. Variación, contribución a la variación y distribución Acumulado año corrido a agosto (2017 / 2016), 302 municipios

Departamento	Variación año corrido (%)	Contribución a la variación	Distribución del área aprobada
Bogotá, D.C.	-21,0	-4,1	16,1
Atlántico	-29,7	-2,2	5,3
Bolívar	-31,0	-1,5	3,5
Santander	-14,9	-0,6	3,3
Cauca	-24,0	-0,4	1,2
Córdoba	-11,8	-0,3	2,1
Sucre	-26,7	-0,2	0,6
Cundinamarca	-0,9	-0,1	11,1
Chocó	-38,3	0,0	0,1
Tolima	1,4	0,1	4,1
Boyacá	1,6	0,1	3,7
Caquetá	35,6	0,1	0,2
Magdalena	4,9	0,1	1,5
Cesar	17,8	0,1	1,0
Caldas	15,1	0,2	1,8
La Guajira	118,3	0,3	0,5
Huila	17,7	0,3	1,9
Valle del Cauca	3,3	0,3	9,1
Meta	18,3	0,4	2,7
Risaralda	13,5	0,4	3,6
Norte de Santander	25,6	0,4	2,3
Nariño	23,2	0,6	3,1
Quindío	91,7	1,3	2,8
Ansoquia	12,5	1,9	17,7
Resto	-36,8	-0,4	0,8
Total	-3,4	-3,4	100,0

Fuente: ELIC – Dane.

3. Anual.

La disminución de 3,5% en el área total aprobada bajo licencias de agosto obedece principalmente a la variación del área licenciada en la ciudad de Bogotá, la cual ha restando 5 % a la variación anual. Además, la variación del área aprobada en los departamentos de Valle del Cauca y Quindío agrega conjuntamente 6,9% al proceso. La variación reportada para el departamento del Atlántico es -24,6%.



**Cuadro 1. Variación, contribución a la variación y distribución
Agosto (2017 / 2016), 302 municipios**

Departamento	Variación anual (%)	Contribución a la variación	Distribución del área aprobada
Bogotá, D.C.	-22,0	-5,0	18,3
Antioquia	-14,8	-2,2	13,2
Cesar	-60,0	-1,3	0,9
Santander	-33,6	-1,2	2,4
Atlántico	-24,6	-0,9	2,8
Tolima	-25,7	-0,8	2,5
Magdalena	-25,5	-0,7	2,1
Bolívar	-18,9	-0,7	2,9
Boyacá	-6,9	-0,5	6,7
Norte de Santander	-10,1	-0,3	2,5
Caquetá	-30,0	-0,1	0,3
Cundinamarca	-0,8	-0,1	13,3
Cauca	-5,4	-0,1	1,0
Córdoba	2,1	0,0	1,8
Risaralda	2,2	0,1	3,7
Chocó	375,2	0,1	0,1
Huila	4,6	0,1	2,8
Sucre	37,2	0,2	0,6
Nariño	26,2	0,2	1,2
La Guajira	221,4	0,5	0,7
Meta	35,3	0,8	3,2
Caldas	142,5	2,0	3,5
Quindío	500,8	3,4	4,2
Valle del Cauca	74,9	3,5	8,4
Resto	-39,7	-0,6	0,9
Total	-3,5	-3,5	100,0

Fuente: ELIC – Dane.

4. Doce meses hasta agosto.

En el período septiembre de 2016 - agosto de 2017, El grupo conformado por los departamentos de Cundinamarca,Atlántico y Santander registra la mayor contribución en la disminución del área aprobada con 8,2 puntos porcentuales dentro de la variación del área aprobada (-11,2%) en el período comprendido entre septiembre de 2016 y agosto de 2017. Paralelamente, el conjunto de los departamentos de Quindío, Risaralda y Boyacá suma 0,4 puntos porcentuales por cada uno de los integrantes a la variación de los últimos doce meses. Dicha variación es -36,1% para el departamento del Atlántico.

Cuadro 3. Variación, contribución a la variación y distribución de la variación acumulada doce meses a agosto (2017 / 2016), 302 municipios

Departamento	Variación doce meses (%)	Contribución a la variación	Distribución del área aprobada
Cundinamarca	-28,6	-3,8	10,7
Atlántico	-36,1	-2,5	5,0
Santander	-36,9	-1,9	3,7
Bogotá, D.C.	-5,6	-1,0	19,0
Norte de Santander	-30,1	-0,8	2,0
Huila	-28,3	-0,6	1,8
Bolívar	-10,9	-0,5	4,5
Córdoba	-21,0	-0,4	1,8
Antioquia	-2,5	-0,4	15,9
Meta	-12,2	-0,3	2,5
Cauca	-15,9	-0,2	1,3
Nariño	-9,3	-0,2	2,5
Cesar	-4,3	0,0	0,8
Sucre	-2,4	0,0	0,7
Chocó	-18,9	0,0	0,1
Caquetá	-4,5	0,0	0,3
Valle del Cauca	0,0	0,0	9,4
La Guajira	0,6	0,0	0,5
Tolima	6,8	0,2	3,8
Magdalena	27,1	0,3	1,3
Caldas	23,1	0,3	2,0
Boyacá	11,9	0,4	3,9
Risaralda	13,8	0,4	3,5
Quindío	29,2	0,4	2,2
Resto	-36,9	-0,4	0,8
Total	-11,2	-11,2	100,0

Fuente: ELIC – Dane.

5. Mensual

En el mes de agosto de 2017, Un aumento de 8,1% es registrado en el área licenciada en el mes de agosto de 2017, frente a julio del mismo año, obedeciendo en mayor medida al incremento del área aprobada en el departamento de Cundinamarca, el cual aporta 7,5 puntos porcentuales a la variación frente al mes inmediatamente anterior. El grupo de los departamentos de Antioquia y Bolívar resta 4,5 puntos porcentuales por cada integrante a la variación mensual. El departamento del Atlántico describe un cambio de -52,3% en el mismo período.

Cuadro 4. Variación, contribución a la variación y distribución Agosto 2017 / julio 2017, 302 municipios (según departamentos)

Departamento	Variación mensual (%)	Contribución a la variación	Distribución del área aprobada
Cundinamarca	110,3	7,5	13,3
Bogotá, D.C.	47,6	6,4	18,3
Boyacá	117,7	3,9	6,7
Valle del Cauca	56,9	3,3	8,4
Caldas	247,7	2,7	3,5
Meta	182,5	2,2	3,2
Quindío	42,7	1,4	4,2
Huila	52,9	1,0	2,8
Santander	41,2	0,8	2,4
La Guajira	586,4	0,7	0,7
Risaralda	3,2	0,1	3,7
Caquetá	45,7	0,1	0,3
Chocó	87,2	0,1	0,1
Cesar	4,4	0,0	0,9
Cauca	-5,9	-0,1	1,0
Sucre	-29,8	-0,3	0,6
Norte de Santander	-19,5	-0,7	2,5
Magdalena	-39,5	-1,5	2,1
Nariño	-57,3	-1,7	1,2
Córdoba	-58,5	-2,7	1,8
Tolima	-54,5	-3,3	2,5
Atlántico	-52,3	-3,3	2,8
Bolívar	-59,1	-4,5	2,9
Antioquia	-24,1	-4,5	13,2
Resto	104,5	0,5	0,9
Total	8,1	8,1	100,0

6. Nivel local.

En línea con el comportamiento nacional, La recopilación de los indicadores de licencias de construcción en el departamento de Atlántico muestra señales de desaceleración en consonancia con los indicadores nacionales.

Área total aprobada - variación porcentual Julio 2017 - agosto 2017				
Departamentos y Bogotá	Julio 2017		Agosto 2017	
	Vivienda	Total	Vivienda	Total
Atlántico	49.989	71.403	46.114	55.163

Fuente: ELIC – Dane.

Existe caídas tanto a nivel de licencias para vivienda como a nivel de otros destinos, pasando de 49.989 m² en julio de 2017 a 46.114 m² licenciados para vivienda, una reducción mensual de 7.8%.

Variación mensual del área total aprobada Julio 2017 - agosto 2017				
Departamentos y Bogotá	Variación mensual (%)		Contribución a la variación	
	Vivienda	Total	Vivienda	Total
Atlántico	-7,8	-22,7	-0,3	-1,0

Fuente: ELIC – Dane.

ACTUALIZADO

Analizando el comportamiento del área total aprobada para vivienda y considerando el período de “año corrido” y “doce meses a mayo”, se describe 529.268 m² y 798.336m², respectivamente. Existe una variación anual de -10%, así como -31.6% por año corrido, -34.8% para doce meses hasta mayo y -7.8% mensual. Significando una corrección de importancia para el sector de la construcción, fenómeno presentado a nivel nacional.

Area total aprobada para vivienda Agosto 2017			
Departamentos y Bogotá	Mes	Año corrido	Metros cuadrados
			Doce meses a Agosto
Atlántico	46.114	529.268	798.336

Fuente: ELIC – Dane.

Variación porcentual del área aprobada para vivienda Agosto 2017				
Departamentos y Bogotá	Anual	Año corrido	Doce meses a Agosto	Porcentajes
				Mensual
Atlántico	-10,9	-31,6	-34,8	-7,8

Fuente: ELIC – Dane.

Con respecto al área total aprobada, se registra una caída en los valores anuales hasta el mes de agosto, aunque menor a la observada en el mes de mayo del mismo año. Existe una reducción de -10.7% en la variación anual de vivienda y de -18.1% para el total aprobado del periodo de referencia.

Área total aprobada Agosto (2016 - 2017)				
	Metros cuadrados			
Departamentos y Bogotá	Agosto 2016		Agosto 2017	
	Vivienda	Total	Vivienda	Total
Atlántico	51.784	67.325	46.114	55.163

Fuente: ELIC – Dane.

Variación anual del área total aprobada Agosto (2016 - 2017)				
Departamentos y Bogotá	Variación anual (%)		Contribución a la variación	
	Vivienda	Total	Vivienda	Total
Atlántico	-10,9	-18,1	-0,4	-0,7

Fuente: ELIC – Dane.

Sobre el indicador “doce meses” a agosto, se observa una contracción de -34.8% en el rubro de vivienda, pasando de 1.224.359m² hasta 798.336m². Mientras que el total de los destinos se reduce de 1.691.575 m² hasta 1.070.487 m² para el departamento del Atlántico, una caída de 36,7 %.

Área total aprobada para total y vivienda Doce meses a Agosto 2016 - 2017				
	Metros cuadrados			
Departamentos y Bogotá	Doce meses a Agosto			
	2016		2017	
	Vivienda	Total	Vivienda	Total
Atlántico	1.224.359	1.691.575	798.336	1.070.487

Fuente: ELIC – Dane.

**Variación del área aprobada total y vivienda
Doce meses a Agosto
2016 - 2017**

Departamentos y Bogotá	Variación doce meses (%)		Contribución a la variación (puntos porcentuales)	
	Vivienda	Total	Vivienda	Total
Atlántico	-34,8	-36,7	-2,4	-2,6

Fuente: ELIC – Dane.

Si bien es cierto que se registra comportamientos negativos en todos los indicadores relacionados con licencias de construcción, existe mejoras frente a meses anteriores. Usualmente, ocurre una reversión de



comportamientos negativos entre noviembre y primeros meses del año siguiente.

Asimismo, el gobierno nacional ha emprendido nuevas estrategias para favorecer la adquisición de vivienda en el último año, no obstante, cada una de tales estrategias necesita de varios semestres de consolidación entretanto se define tanto la oferta como la demanda en el sector de vivienda. A pesar de la existencia de proyectos disponibles en todos los estratos socioeconómicos, el segmento con poder de compra no logra reunir los requisitos de financiamiento tales como cuota inicial y capacidad de pago con suficiente rapidez. La eventual deceleración del sector de la construcción puede estar directamente relacionada con el deterioro de los indicadores financieros relacionados con el consumo de hogares, más que a fenómenos asociados con la oferta de inmuebles.

GLOSARIO

- **Apartamento:** unidad de vivienda que hace parte de una edificación mayor con acceso común desde el exterior y entradas independientes para cada unidad, comparten zonas comunes tales como corredores, pasillos, escaleras y ascensores, y zonas de recreación principalmente.
- **Casa:** se define como la unidad de vivienda construida directamente sobre el lote, separada de las demás edificaciones y con acceso independiente desde el exterior. En esta categoría se incluye la vivienda unifamiliar de dos pisos con altillo y la bifamiliar, disponga o no de lote propio.
- **Destino:** se considera el tipo de edificación según su destino: vivienda, industria, oficina, bodega, comercio, hotel, educación, hospital-asistencial, administración pública, social-recreacional, otro no residencial.
- **Destino administración pública:** edificios destinados al ejercicio de la función pública como: despachos para tribunales y juzgados, cárceles y penitenciarías, dependencias para las fuerzas militares, entre otros.
- **Destino bodega:** edificaciones y estructuras para el almacenamiento y depósitos de tipo comercial. Se incluyen los



silos. Es importante determinar que la estructura de la obra sea diseñada para este destino.

- **Destino comercio:** espacios físicos destinados a la compra, venta y reventa de mercancía y a servicios como: centros comerciales, tiendas, droguerías, restaurantes y estaciones de servicio.
- **Destino educación:** edificios que se destinan para uso directo en actividades de instrucción, que proporcionan cursos de enseñanza académica y técnica, tales como escuelas, institutos, universidades, etc. Se incluyen también los museos, galerías de arte, bibliotecas, etc.
- **Destino hotel:** edificaciones diseñadas para prestar los servicios de hospedaje. Incluye moteles, residencias, paradores.
- **Destino hospital - asistencial:** edificios que se destinan principalmente a proveer cuidados de la salud hospitalarios o institucionales, tales como hospitales, puestos de salud, clínicas, sanatorios, ancianatos, orfanatos y otros similares.
- **Destino industria:** todos los edificios destinados a las actividades de fabricación, armado y depósito de productos industriales, tales como fábricas, plantas, talleres, etc.
- **Destino oficina:** edificios destinados al ejercicio de actividades profesionales o servicios financieros; tales como oficinas de abogados, de ingenieros, bancos, corporaciones financieras, etc.
- **Destino religioso:** edificios y estructuras destinadas a servicios y funciones religiosas o para educar y albergar personal religioso. Incluye iglesias, conventos, residencias para religiosos, mausoleos, etc.
- **Destino vivienda:** es un espacio independiente y separado, habitado o destinado para ser habitado por una o más personas. Independiente, porque tiene acceso directo desde la vía pública, caminos, senderos o a través de espacios de circulación común (corredores o pasillos, escaleras, ascensores, patios). Separado, porque tiene paredes, sin importar el material utilizado para su construcción, que la delimitan y diferencian de otros espacios.
- **Licencia de construcción:** de acuerdo al decreto 1469 de 2010 se define como “la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación”.



- **Otro no residencial:** todos los edificios no residenciales que no se incluyen en las categorías anteriormente descritas. Por ejemplo edificios destinados a parqueaderos públicos. Social-recreacional: edificios para clubes, salas de reuniones y conciertos, cines, teatros, piscinas, estadios deportivos, y otros para esparcimiento.
- **Vivienda de Interés Prioritario – VIP:** es una subcategoría de la Vivienda de Interés Social – VIS y se define como la vivienda cuyo valor no excede los 70 salarios mínimos legales vigentes SMLMV.
- **Vivienda de Interés Social - VIS:** la clasificación de vivienda de interés social está definida de acuerdo a la ley 388 de 1997 que dicta que en cada Plan Nacional de Desarrollo, el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a este tipo de vivienda. De acuerdo a lo anterior, la Vivienda de Interés Social – VIS está definida como la vivienda cuyo valor no excede 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes SMLMV.