



Bogotá aumentó los promedios históricos anuales de área licencia para construcción llegando a más de 6 millones de metros cuadrados

Bogotá D.C., marzo 26 de 2015. La Secretaría Distrital de Planeación reportó en su último informe de licenciamiento de construcción, un incremento en el promedio anual histórico (últimos 8 años) pasando de 5,4 millones a más de 6 millones de metros cuadrados de área habilitada para construcción.

“En el 2014 en total se licenciaron en Bogotá 6’225.119 metros cuadrados, que aún no han iniciado obra. Por ello, no es extraño observar una pérdida de dinamismo de las licencias incluso para el 2015, pues tenemos un remanente equivalente al área licenciada en un año y medio”, comentó Liliana Ospina, Subsecretaria de Planeación Territorial de la SDP.

En los últimos ocho años, en promedio se han aprobado 5,4 millones de metros cuadrados. Esto muestra que en el 2014 el área total licenciada superó en 16% el promedio histórico.

En relación con las solicitudes de licencias, éstas se han mantenido estables. Mensualmente en promedio se radican 800 solicitudes de construcción, en el 2014

el promedio mensual fue 853. En el año las radicaciones alcanzaron 10.231, es decir 18.5% más, frente a las solicitudes realizadas en el 2013.

“Es claro que las decisiones administrativas y las normas que viabilizan esas licencias, lo que muestran es que existen en este momento condiciones normativas favorables para licenciar. Otra cosa es el comportamiento del mercado”, enfatizó la subsecretaria.

Ventas e iniciaciones de vivienda

“Es importante diferenciar entre el comportamiento de las ventas al igual que las iniciaciones de obra en vivienda, y el comportamiento de las licencias en la ciudad”, indicó Ospina.

Frente al comportamiento de las **ventas y las iniciaciones de obra**, tal como lo muestra la información del DANE, existe una disminución en las condiciones del mercado para la vivienda, pero en particular para aquella de alto precio.

“Estamos hablando de vivienda estrato 4, 5 y 6. Esto se da porque el mercado de altos ingresos ya está saturado, es decir, los hogares que en Bogotá tienen la capacidad para acceder a una vivienda de ese rango, en general ya tienen inmueble. Por lo tanto el mercado se empieza a reacomodar y los proyectos inmobiliarios, que se están licenciando están dirigidos en mayor proporción a vivienda de bajo precio o para clase media”, explicó la vocera.

En los últimos cinco años, anualmente en promedio, en estrato cuatro se han generado 6000 nuevos hogares, y las ventas promedio anual de este estrato han superado las 7000 unidades; en estrato cinco se han generado 1800 nuevos hogares y las ventas superan las 2000 unidades; y en estrato seis se han generado 1400 hogares y las ventas superan las 1700 unidades. Esto significa que las ventas de vivienda nueva en estos segmentos han superado en más de 20% las necesidades de estos hogares.

El único segmento donde se incrementaron las ventas de vivienda nueva en la ciudad en 2014, fue en el estrato 2, que creció un 36%.

¿Inseguridad jurídica?

Con la suspensión del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 364 de 2013) se generaron alertas. “No obstante, esa inestabilidad no fue creada por la Administración Distrital. Fue la decisión apresurada del Consejo de Estado la que

generó esa supuesta inseguridad, pero para eso el Gobierno Distrital, en el marco de un plan de choque, tomó varias decisiones”, dijo la funcionaria.

Una de esas decisiones fue la adopción del Decreto 562 de 2014, que reglamentó el tratamiento de Renovación Urbana, el cual busca responder a las necesidades de la ciudad, por ejemplo que ya no tiene suelo para expandirse. “Ya llegamos a los límites en el Río Bogotá, en los Cerros Orientales, en la zona norte se está trabajando en el Plan de Ordenamiento Zonal e igual en la Zona de Usme”, comentó Liliana Ospina.

La ciudad, según sus indicadores de licenciamiento viene ya densificándose de una manera importante, pero lo ha hecho de manera desordenada y sin generar infraestructura o espacios públicos. En este sentido, el Decreto 562 propicia condiciones normativas favorables para generar una densificación ordenada y se espera que el mercado responda a estas nuevas decisiones.

Planes Parciales: opción de nuevas viviendas

Durante esta Administración se han adoptado 12 proyectos urbanísticos (planes parciales), a través de los cuales se han viabilizado cerca de 20 mil viviendas con más de 110 de hectáreas para espacio público, que darán solución a un estimado de 100 mil habitantes en la ciudad.

Estas viviendas, sumadas a las condiciones normativas ya mencionadas, que se traducen en un incremento importante en el porcentaje de licenciamiento en Bogotá, complementan una condición que ya se venía dando tiempo atrás, y es que actualmente en Bogotá existe una reserva de metros cuadrados licenciados de obras no iniciadas, que se acerca a los 6.5 millones de metros cuadrados.

[Entrevista: Liliana Ospina Arias](#)