

**Municipal Scorecard 2008: Country Report for Colombia –
Construction Permits and Municipal Inspections**

Estudio adelantado por Anif y Fedesarrollo para la Corporación Financiera Internacional

Bogotá, Noviembre 2008

I. Introducción

El objetivo de este estudio es brindarle a la Corporación Financiera Internacional (IFC) y al sector de la construcción en general un diagnóstico de las barreras burocráticas que enfrentan los empresarios de este sector y que impiden una mayor competitividad dentro del mismo. Este diagnóstico servirá de herramienta para la focalización de futuras políticas públicas cuyo objetivo sea reducir la congestión y tramitología dentro del sector. Así mismo, el estudio analizará el proceso de inspecciones que se realizan a las empresas con el fin de brindar una estrategia de simplificación aplicable a cinco de las principales ciudades de Colombia.

Este primer reporte se focaliza en proveer un marco analítico de la importancia del sector de la construcción en la actividad económica del país e identificar, basados en estudios realizados por la Secretaría de Hábitat Territorial de Bogotá, el Consejo Privado de Competitividad y la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), cuáles son las posibles estrategias a implementar. Este es el primer reporte de este estudio y se refiere al primer punto de la agenda resumida así:

1. *Antecedentes*: examina el estado actual de las barreras burocráticas dentro de este sector y analiza la importancia de reducir la tramitología dentro de este sector dado la alta participación que este representa dentro de la actividad económica nacional.
2. *Análisis de datos*: con base en los resultados de las encuestas realizadas por la Universidad ICESI a empresarios de diferentes ciudades se hará una aproximación al costo monetario en el que debe incurrir el empresario para estar al día con la licencia de construcción e inspecciones.
3. *Perspectivas*: analizar estudios de casos exitosos en el que se haya logrado reducir las barreras burocráticas y facilitar la competitividad en la creación de empresa y formalidad de éstas.

Los puntos dos y tres de esta agenda se estarán abordando entonces en el próximo reporte.

II. Antecedentes

En la última década, Colombia ha venido adelantando un importante proceso para incentivar el emprendimiento y la apertura de empresas dentro de su población económicamente activa. De esta forma en el año 2000 se expidió la Ley 590, conocida como la Ley MiPyme, cuyo objetivo fue crear un conjunto de instrumentos de apoyo para la creación de nuevas empresas. Asimismo, en 2006 se dictó la Ley 1014 y se publicó el Documento Conpes 3484 con el propósito de fomentar la cultura del emprendimiento en Colombia.

Es así como hoy en día, el sector público en conjunto con el sector privado ha venido desarrollando una importante agenda de emprendimiento, no sólo con el fin de educar a los nuevos empresarios sino también para agilizar los procesos de apertura de empresas. Así, se establecieron unos mecanismos de apoyo como las garantías para poder acceder al crédito bancario a través del Fondo Nacional de Garantías (FNG) y el Fondo Emprender del SENA.

En conjunto con las Cámaras de Comercio de las diferentes ciudades, los gobiernos locales crearon los Centros de Apoyo Empresarial (CAE) para promover y facilitar los procesos de creación y constitución de empresas, al igual para que acompañar y apoyar de forma tangible a los emprendedores en la creación de las mismas. De esta forma, se logró reducir a un solo paso el proceso de formalización de empresas y se unificó una serie de procesos con el fin de reducir los costos para los emprendedores. Hoy en día, la apertura de una empresa en Colombia tarda 42 días, de los cuales 12 responden al tiempo que toma el CAE y los 30 restantes al registro laboral.

No obstante lo anterior, los trámites de operación de las empresas continúan siendo un obstáculo para la gestión empresarial y siguen representando un costo significativo. Entre estos, las licencias de construcción y los procesos de inspección son los trámites más demorados y costosos para los empresarios. Por lo general, dichos trámites se ejecutan tanto a nivel nacional como municipal, lo que algunas veces entorpece los procesos. Es así como una buena coordinación entre las autoridades nacionales y locales puede ser una herramienta de descongestión para los empresarios.

Actualmente se han identificado dos problemas en el trámite para la obtención de una licencia de construcción. En primer lugar, existe un gran número de trámites asociados

a la obtención del permiso, lo cual genera un alto costo de oportunidad (medido en tiempo de espera y desplazamientos). Por ejemplo, el tiempo que transcurre entre la expedición de la licencia y el inicio de la obra está entre tres y seis meses, mientras que la sola obtención de la licencia puede durar más de seis meses. El segundo problema se refiere a la falta de confianza de los constructores en el sistema, en la medida que las señales que éste da a los agentes y al mercado no son claras. En otras palabras, el otorgamiento de la licencia no implica que efectivamente la construcción se vaya a desarrollar sin inconvenientes y bajo las condiciones planteadas. Lo anterior genera problemas de informalidad dentro del sector.

A pesar de que el nivel de urbanización en Colombia (74% a 2006) es similar al observado en los países latinoamericanos e industrializados, según el Departamento Nacional de Planeación (DNP), el país cuenta con un sistema urbano diversificado compuesto por 38 ciudades con más de 100 mil habitantes y diferentes polos de desarrollo. Así mismo, el crecimiento de las ciudades colombianas ha seguido un patrón desequilibrado, con fenómenos espaciales relacionados con: i) asentamientos precarios en las periferias, en los cuales se estima habitan 1.3 millones de hogares (16% de los hogares urbanos); ii) escasez del suelo urbanizable frente al requerido teniendo en consideración el déficit de vivienda y la formación anual de hogares; y iii) baja cantidad y calidad de espacio público (4 m² por habitante).

Como veremos más adelante, la construcción ha sido uno de los principales motores de crecimiento de la actividad económica en el país. De hecho, esta actividad representa cerca del 5.4% de Producto Interno Bruto (PIB) y genera cerca de 900.000 empleos entre directos e indirectos. Por lo anterior, y teniendo en cuenta la difícil situación externa y los altos riesgos de desaceleración que enfrenta la actividad económica, es importante evaluar cómo se podría llegar a simplificar la tramitología en el proceso de licencias de construcción para así continuar impulsando dicho sector.

La simplificación del trámite también hace más transparente y confiable el sistema en general. De esta forma, el indicador de licencias de construcción aprobadas podría ser utilizado por los analistas como una aproximación a la evolución futura del sector de la construcción, ya que el progreso de éste depende directamente de las operaciones de pre-venta de unidades.

Estrategias de simplificación

La Secretaría Distrital del Hábitat Territorial (SDHT) de Bogotá, en asocio con la IFC, ha venido desarrollando una estrategia de simplificación para el trámite de licencias de construcción. Para fines de este estudio analizaremos el caso de Bogotá, ya que esta ciudad cuenta con información completa sobre los obstáculos en el trámite y las posibles estrategias de mejora. Por su magnitud y dado que Bogotá es la capital de Colombia, es de esperarse que los problemas en el trámite de la licencia de construcción en las ciudades intermedias sean similares a los de esta ciudad, aunque de menor dimensión.

En este punto vale la pena mencionar dos hipótesis acerca de las similitudes y diferencias de la tramitología en Bogotá y otras ciudades intermedias. Por una parte, se puede considerar que, dado el mayor número de construcciones en Bogotá, la ciudad ha logrado importantes avances en la simplificación de los trámites. La segunda hipótesis contempla la posibilidad que la mayor densidad de construcciones de Bogotá pueda generar a su vez más demora y mayor tramitología que en ciudades intermedias donde el nivel de construcción es menor. Para fines de este estudio, adoptaremos la primera hipótesis, es decir, consideraremos a Bogotá una ciudad más eficiente en términos de simplificación de trámites dada la mayor concentración del comercio, la industria y la construcción.

Según el diagnóstico de la SDHT, en promedio existen 65 trámites asociados a las licencias de construcción, los cuales tardan 19.2 meses (584 días) en total. De estos, el 40% ha sido considerado “traumático” por parte de los constructores. Y es que en total hay 19 entidades involucradas en el proceso de obtención de la licencia de construcción, donde el 40% de todos los trámites se concentran en sólo 3 de ellas (Secretaría Distrital de Planeación, Empresa de Acueducto y Alcantarillado y Empresa Comercializadora de Energía de Bogotá).

Dentro la problemática identificada por la SDHT en la obtención de licencias de construcción se encontraron seis grandes agrupaciones: tiempo, cobro de impuestos, capacitación e información, coordinación entre las entidades y dualidad en los procesos, información y culturización del empresario y normativa.

Frente al problema de la demora en la obtención de la licencia de construcción se encontró que un gran porcentaje del tiempo se gasta en comprobaciones innecesarias

entre entidades y duplicidad de requisitos entre éstas. Así mismo, los servicios de información y formularios no siempre son asequibles de forma sencilla por el empresario. Además, la cantidad de requisitos y el tiempo que tardan los supervisores en verificarlos implica que estos pasen por alto importantes características de la calidad de la construcción. Es importante anotar también que los tiempos de radicación de los proyectos no están reglamentados y que los trámites en las notarías atrasan considerablemente el tiempo de obtención de la licencia. Todos estos factores terminan generando informalidad en la expedición de los permisos de construcción, que en Bogotá alcanza el 70%.

Así mismo, frente al cobro de impuestos y la coordinación entre entidades y dualidad de los procesos, se encontró que el cobro de impuestos es un proceso poco transparente para el usuario, pues se estima que el tiempo que transcurre entre la estimación del monto a pagar y el pago de éste es cercano a los 195 días. Además, como se mencionó anteriormente, gran parte de la demora en los trámites está asociada con el número de entidades involucradas. Dichas entidades carecen de un sistema de información que facilite la coordinación entre éstas, lo que resulta en una duplicidad de trámites y mayor dilación del proceso.

Por último, la SDHT encontró que en la mayoría de casos los rechazos de las licencias de construcción están asociados con el desconocimiento del empresario acerca los procesos y sus requisitos. Esto es resultado de la complejidad de la actual normatividad. Lo anterior sugiere entonces que la información y capacitación para el empresario en este tipo de trámites es muy baja y requiere una pronta acción.

Una vez identificadas la problemáticas, la Secretaría definió los procesos en los cuales se deben focalizar los esfuerzos y se plantearon soluciones enmarcadas en tres grandes componentes: procesos, tecnología y personas.

Para reducir el tiempo que tarda el trámite se propuso, en primer lugar, prescindir de los requisitos repetidos por diferentes instancias o aquellos que son innecesarios, así como eliminar las revisiones repetidas y fomentar la integración del proceso para así reducir los costos de desplazamiento. También se planteó la categorización del riesgo de la obra según su impacto ambiental y/o vial, fortalecer el control preventivo durante la ejecución de la misma, estandarizar y unificar el formulario y finalmente fomentar la auto-regulación por parte de los empresarios. La estandarización y unificación de

formularios serviría también como medio de pago de impuestos, lo que a su vez reduciría para el empresario el costo asociado al trámite de estos últimos.

Por último, como herramienta para agilizar los procesos se sugirió el desarrollo de servicios a través de Internet y la creación y utilización masiva de herramientas tecnológicas. La falta de inversión en tecnología del sector es uno de los principales obstáculos hacia una mayor competitividad.

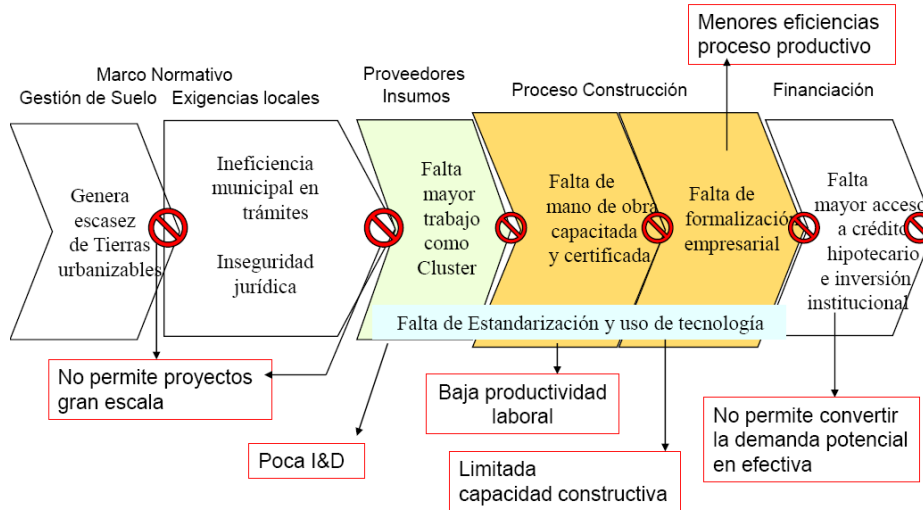
Frente al tema de las personas se formuló la necesidad de brindar una capacitación técnico- jurídica a los constructores que les permita entender el proceso legal de expedición de licencias y la dinámica de interacción con los puntos de contacto. Así mismo, se enfatizó la necesidad de capacitar a todas las entidades involucradas, a partir del nuevo modelo de procedimientos y de control de gestión del proceso.

Competitividad en el sector de la construcción

El estudio realizado por el Consejo Privado de Competitividad (CPC) y la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) analizó las partes de la cadena de la construcción en las cuales se presenta la mayor congestión de trámites, y estimó las implicaciones con respecto a la competitividad del sector. El gráfico 1 muestra el esquema resumido del trámite de licencias de construcción. Allí se observa que existen cuatro principales fases en el proceso de la construcción, que comprenden desde el trámite y normatividad de licencias hasta el proceso de construcción y financiación.

En primer lugar, el marco normativo actual y la gestión de suelos generan una alta escasez de tierras urbanizables, lo que a su vez encarece el costo de la tierra y restringe las posibilidades de proyectos de gran escala en las ciudades. Las exigencias legales municipales generan ineficiencia en los trámites, ya que como se comentó anteriormente, existen dualidades en los procesos para la licencia a nivel nacional y municipal. Frente al proceso de construcción, el CPC y Camacol identificaron escasez en la inversión y desarrollo del sector, lo cual resulta en menor cantidad de insumos y mano de obra capacitada y certificada, así como falta de formalización empresarial. Por último, se observa una alta restricción al crédito hipotecario e inversión institucional en la fase de financiación de proyectos.

Gráfico 1. Agenda de Competitividad: la eliminación de las brechas de productividad de la cadena edificadora podrían reducir su vulnerabilidad al ciclo



Fuente: Camacol y Consejo Privado de Competitividad (2007)

Dichas congestiones e ineficiencias hacen del sector de la construcción colombiano un sector poco competitivo tanto a nivel nacional como internacional. Específicamente, CPC y Camacol identificaron seis grandes focos de congestión en la cadena del sector constructor y sus causas.

En primer lugar, está la escasez de suelo urbanizable en los grandes centros urbanos, que por razones normativas y geográficas encarece el costo de la tierra. Lo anterior es resultado de las deficiencias administrativas a nivel local en la habilitación de suelo urbanizable; falta de gestión para redensificación y renovación urbana, carencia de instrumentos urbanísticos para la planificación de áreas metropolitanas; y ausencia de coordinación entre planes maestros de servicios públicos y los Planes de Ordenamiento Territorial (POT)

Teniendo en cuenta lo anterior, el suelo disponible para desarrollo de vivienda de acuerdo con el POT en Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Pereira y Bucaramanga sólo sería suficiente para 5 ó 6 años. Sin embargo, si se mantiene el nivel de construcción en estas cinco ciudades que se observó en el año 2006 (48.000 viviendas por año), el suelo de expansión alcanzaría para 11 años, pero el déficit cuantitativo de vivienda se incrementaría en 525.000 unidades.

Dada la complejidad del marco regulatorio, este es el segundo componente que mayor congestión genera en la cadena de la construcción. Los códigos legales de construcción son dispersos y ambiguos, los procesos son lentos y costosos a nivel local y existe desarticulación institucional sectorial a nivel nacional.

En cuanto a los procesos de edificación, se encontró una baja producción a escala debida a la baja estandarización de los materiales, poca industrialización del proceso constructivo, e insuficiente articulación con los proveedores de insumos. Así mismo, la mano de obra tecnificada es escasa y el segmento del mercado laboral constructor es altamente informal, carece de certificación y se presentan problemas de asimetrías de información entre constructores y empleados.

A esto debe añadirse la poca formalización empresarial, la falta de segmentación y especialización, la carencia de planeación a largo plazo dentro de las empresas; y la baja utilización de recursos tecnológicos en el proceso constructivo. Lo anterior resulta en la baja inversión institucional en bienes inmuebles y en un reducido nivel de acceso a crédito hipotecario, lo que reduce la demanda efectiva especialmente en la vivienda de interés social (VIS).

Por último, la ineficiencia ya mencionada que resulta del marco regulatorio está relacionada con la gestión de las curadurías. Según Camacol, no existe una relación proporcional entre el número de curadores en las ciudades y el número de unidades de vivienda iniciadas. Por ejemplo, en el caso de Bogotá existen cinco curadores que deben diligenciar cerca de 32.000 licencias al año, mientras en Medellín cuatro curadores se encargan de 10.000 licencias al año. Así mismo, Bogotá cuenta con tres veces la población de Medellín y Cali, por lo cual los procedimientos y trámites toman más del tiempo debido y a su vez la labor de los curadores se hace menos eficiente.

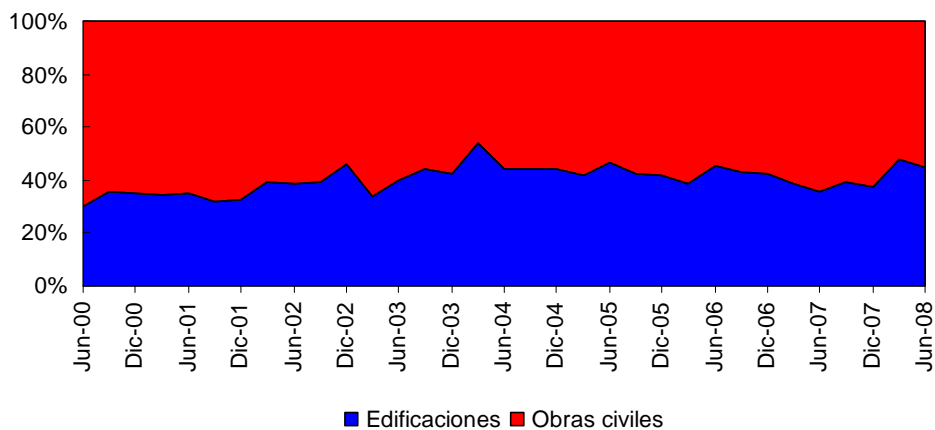
III. El sector de la construcción en Colombia: dinámica y perspectivas

Desde 2001, el sector de la construcción, pese a tener sus altas y bajas, ha mantenido un crecimiento anual promedio de un poco más de 11%. Esto ha hecho que el sector haya pasado de representar un 3.7% del PIB colombiano en 2000 a ser 5.4% del mismo en el segundo trimestre de 2008. Esta mayor participación implica una mayor absorción de mano de obra y una mayor oferta de industrias paralelas, lo que convierte a la construcción en un motor de crecimiento importante para la economía colombiana.

En los últimos dos años al segundo trimestre de 2008, el sector de la construcción ha superado significativamente la dinámica de otros sectores como el comercio y la industria manufacturera. Durante este periodo, la construcción presentó una tasa de crecimiento anual promedio de 10.4%, mientras que la industria creció 7.4% y el comercio 8.2%.

La participación de las obras civiles (obras financiadas por el gobierno que prestan servicio a la comunidad como puentes, alcantarillado, represas, etc) se ha mantenido por encima de la de las edificaciones (construcciones destinadas para vivienda, comercio, instituciones, industria, educación, salud, hotelería, entre otros) en el total de la construcción. Así, durante los dos años al segundo trimestre de 2008, estas últimas han representado el 41.6% del total, mientras que las obras civiles tuvieron un porcentaje de 58.4%.

Gráfico 2. Edificaciones y obras civiles (% del total del sector construcción)



Evolución del PIB y su relación con el sector de la construcción

El 2007 fue un año excepcional para el sector de la construcción y en general la economía colombiana. El sector de la construcción registró un crecimiento anual de 13.9%, 40 puntos básicos superior al crecimiento registrado un año atrás (19.5%). De hecho, este fue el sector que registró la mayor tasa de crecimiento seguido del sector de transporte (10.1%), comercio (9.9%) e industria manufacturera (9.5%).

Los buenos resultados obtenidos durante ese año se debieron principalmente al impulso generado por las obras civiles, que crecieron 23.4%. Esto se puede vincular al incremento en inversiones de infraestructura generado por la ejecución del presupuesto acumulado de los funcionarios públicos salientes. Las edificaciones, aunque tuvieron un desempeño positivo, solo crecieron 1.2% en 2007.

La primera mitad del 2008 no mostró continuidad con los resultados observados el año anterior tanto a nivel agregado como en el sector constructor. De esta forma, se registró una moderación significativa en la dinámica de la economía colombiana, pues esta presentó un crecimiento, a segundo trimestre de 2008, de 3.7% anual, lo cual es menos de la mitad del observado en el mismo periodo de 2007 (8%). La construcción, de igual manera, redujo su crecimiento en más de 18 puntos porcentuales, pasando de 19% en el segundo trimestre de 2007 a apenas 0.3% el año siguiente.

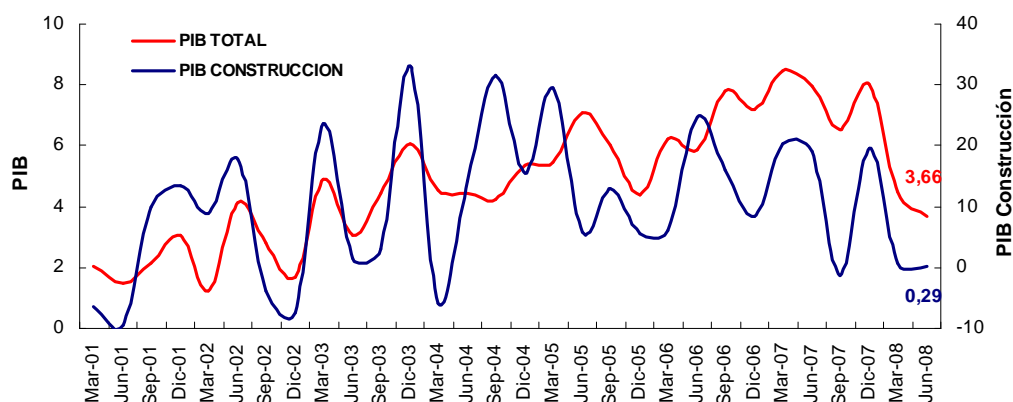
El sector de la construcción fue el que mayor desaceleración en el año comprendido entre el segundo semestre de 2008 y de 2007, pues su dinámica disminuyó en casi 19 puntos porcentuales. Le siguieron industria manufacturera (9.5 puntos porcentuales), comercio (5.7 puntos porcentuales) y transporte (5.5 puntos porcentuales).

El decepcionante desempeño del sector durante 2008 obedece a las contracciones observadas durante los dos primeros trimestres en las obras civiles (-14.6% anual en el primer trimestre y -13.8% en el segundo). Las edificaciones se han mantenido con buenas variaciones, promediando un crecimiento de 25.5% en lo que va del año. El contraste con los excelentes resultados del año anterior tienen dos explicaciones. Como se mencionó anteriormente, 2007 fue un año de campaña electoral, lo cual impulsó a los mandatarios territoriales y locales a hacer mayores inversiones en infraestructura. Conforme los nuevos gobernadores y alcaldes son elegidos y se organizan en sus despachos, las inversiones en obras civiles tienden a disminuir, lo que explica las reducciones en el crecimiento de este componente. Por otra parte,

dado que los valores registrados durante 2007 fueron anormalmente grandes, las reducidas tasas de crecimiento del sector pueden ser en buena parte efecto estadístico.

El análisis del comportamiento del producto agregado y del sector, sugiere que entre estas dos variables se presenta una relación positiva (ver gráfico 3). Es decir, períodos de crecimiento económico están relacionados con alto dinamismo dentro del sector de la construcción. Este comportamiento es evidente al realizar un análisis de dispersión entre las dos series para el periodo 2000-2008.

**Gráfico 3. Producto Interno Bruto y Producto de la construcción
(crecimiento anual, %)**



Fuente: Dane y cálculos Anif

Se puede observar como durante el trimestre en el cual la economía colombiana presentó su máxima tasa de crecimiento del período (I-2007), la variación anual del sector de la construcción también fue una de las más altas registradas (20.9%). De manera contraria, la contracción de 9.5% en el sector en el segundo trimestre de 2001, vino acompañada de un crecimiento económico agregado de tan solo 1.5%.

Evolución intra-sectorial

Después de las contracciones observadas en el sector de edificaciones durante el segundo y tercer trimestre de 2007 (-6.3% y -9.8% anual, respectivamente), el comportamiento del subsector cambió radicalmente. La variación anual calculada al cuarto trimestre del mismo año fue de 5.6%, más de 15 puntos porcentuales superior a la del trimestre anterior. Con la llegada de 2008, el buen comportamiento de este tipo

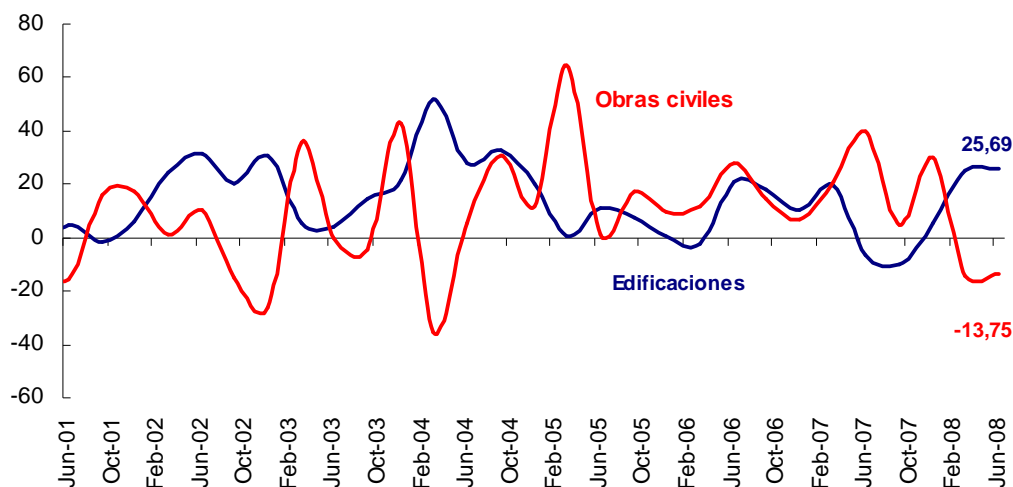
de construcción se consolidó, con lo que el segundo semestre mostró un crecimiento de casi 26% anual.

En general, desde el año 2000 las edificaciones han registrado una tendencia mucho más estable que la observada en las obras civiles, debido a las características inherentes a este tipo de construcción. El máximo crecimiento se dio en el primer trimestre de 2004, con una variación anual de 52.2%. Vale la pena destacar que, debido a la naturaleza de la crisis de finales de los noventas, las edificaciones sufrieron mucho más en la recuperación que las obras civiles.

Consecuentemente, los montos invertidos en obras civiles han tenido un comportamiento menos volátil que aquellos destinados a las edificaciones. Esto debido a que, al ser bienes públicos, el Estado debe continuar invirtiendo en infraestructura aun durante los años de crisis, mientras que el sector privado, focalizado en edificaciones, reduce su inversión temporalmente en los años difíciles. De esta forma, se puede decir que las obras civiles actuaron como un “amortiguador” frente a las caídas en las edificaciones.

Entre el segundo trimestre de 2005 y el mismo periodo de 2007, las obras civiles mantuvieron una tasa de crecimiento promedio de 16.8% anual. Sin embargo, a partir del tercer trimestre de 2007, la tendencia de esta serie se volvió negativa, con lo que a segundo trimestre de 2008, se observa una contracción cercana al 14% anual. Como se mencionó antes, las administraciones locales y territoriales salientes a finales de 2007 se apresuraron a ejecutar sus presupuestos durante ese año, lo que fomentó mayores crecimientos en la construcción de infraestructura y un deterioro del ahorro público territorial al cierre de ese año. En cambio, la transición de las nuevas administraciones que llegaron a principios de 2008, ha demorado la ejecución de obras civiles, especialmente en las de agua y alcantarillado, que habían experimentado un gran auge. Así mismo, dicha transición y demora en la ejecución presupuestal de obras civiles permitió que en el primer trimestre de 2008 las finanzas territoriales presentaran un superávit de 0.5% del PIB, mejorando en 0.2% frente al balance de un año atrás.

**Gráfico 4. Obras civiles y edificaciones
(crecimiento anual, %)**



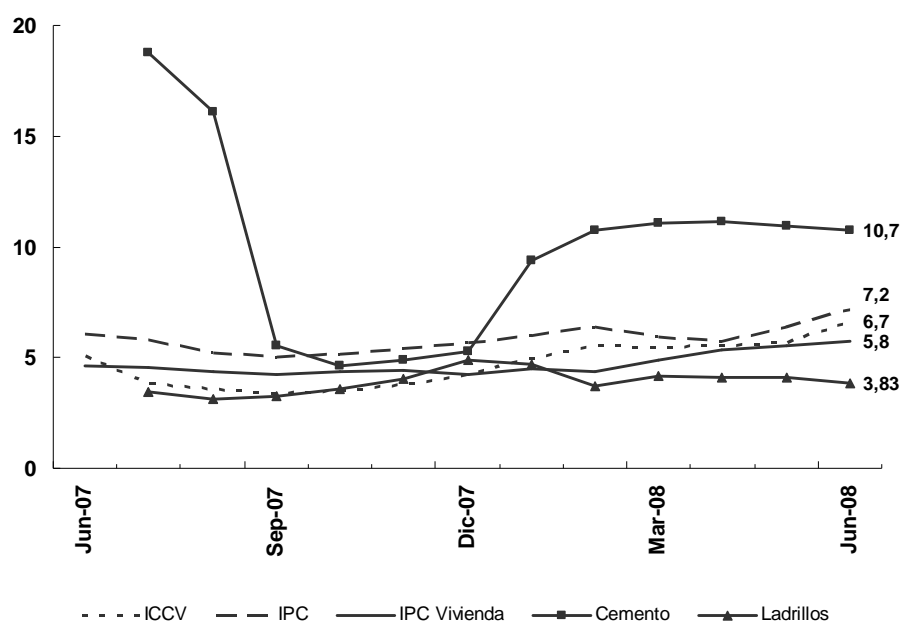
Fuente: Dane y cálculos Anif

El Dane calcula de manera trimestral el Indicador de Inversión en Obras Civiles (IIOC), el cual establece la evolución de la inversión en este rubro a través del comportamiento de los pagos y el manejo de las fiduciarias que administran las ejecuciones de obras. Entre el año 2000 y el 2005, el IIOC registró una tendencia positiva, alcanzando una tasa máxima de crecimiento en doce meses de 43.4%. Sin embargo, desde entonces este indicador a empezado a reducir su crecimiento, de tal forma que a segundo trimestre de 2008, la variación de doce meses es 5.8%, más de 20 puntos porcentuales menor a la registrada un año atrás (20%). Según estadísticas del Dane las obras civiles que mayor desaceleración registraron en el segundo trimestre del año fueron: obras de ingeniería que incluyen estadios y otras instalaciones deportivas para el juego al aire libre, parques, etc. (-25.2%) y tuberías y cables (-15.7%).

El Índice de Costos de la Construcción Pesada (ICCP), ha tendido a incrementarse durante lo corrido de 2008. Después de un crecimiento de 2.7% anual en octubre de 2007, en junio de 2008 llegó a 9.5%, y todo parece indicar que seguirá incrementándose en lo que resta del año. Esta tendencia está determinada principalmente por un incremento en los materiales, que pasaron de crecer 0.3% anual en septiembre de 2007, a hacerlo a tasas de 13.9 en junio de 2008.

En cuanto a la vivienda, el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) se ha incrementado levemente en lo que va de 2008, de la mano con la tendencia de los costos de los materiales. De esta forma, el índice general a junio de 2008 mostró una variación anual de 6.7% anual, mientras que los materiales crecieron 6.2%. Se observa que los costos de la mano de obra han tendido a aumentar, con lo que a junio de 2008, su tasa de crecimiento anual fue de 9.5%, cuando un año atrás había sido de 6.3%.

Gráfico 5. Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV)
(variación anual, %)



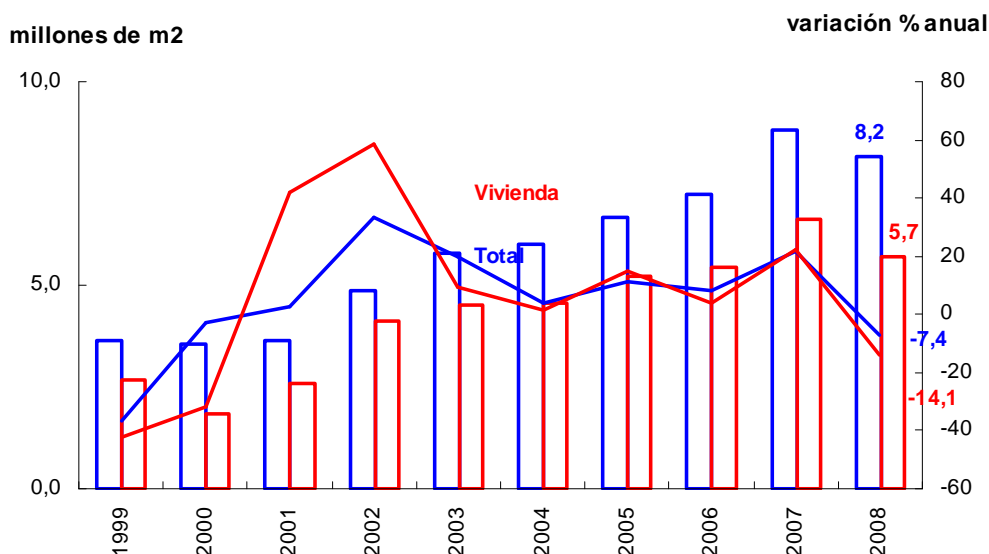
Licencias de construcción

Las licencias de construcción pueden considerarse como una variable *proxy* del comportamiento futuro del sector de la construcción. Así, los cambios en el comportamiento de las primeras, afectarán ostensiblemente las áreas construidas y en proceso de serlo durante los meses siguientes. Esto se puede observar en el periodo comprendido entre el tercer trimestre de 2005 y el cuarto trimestre de 2007. A partir del tercer trimestre de 2005, las ciencias de construcción totales empezaron a recuperarse contracciones de hasta 20% registradas en el año anterior. En el año siguiente, se observó una tendencia creciente para el área licenciada, que llegó a su máximo en el cuarto trimestre de 2006, cuando creció 45% anual. Este periodo de expansión se vió reflejada en la recuperación de las áreas en proceso de construcción, presentada en el

año comprendido entre los cuartos trimestres de 2006 y 2007. Durante esos doce meses, el crecimiento de los metros cuadrados en proceso de construcción pasó de -4.8% anual a más de 82%.

En lo corrido a junio de 2008, las licencias de construcción aprobadas han acumulado un total de 8.1 millones de m², lo que representa una contracción de 8% respecto a los casi 8.9 millones licenciados un año atrás. Las áreas licenciadas para vivienda son las que han presentado una mayor contracción, pues la variación del acumulado doce meses a junio de 2008 fue de -14.6% anual. Sabiendo que el lapso entre la obtención de la licencia y la entrega del proyecto es de unos dos años, es posible inferir que el subsector de edificaciones ya alcanzó su máximo, y ahora se prevé que hacia el futuro se de una marcada desaceleración.

**Gráfico 6. Licencias de construcción
(millones de m2 y variación % anual)**



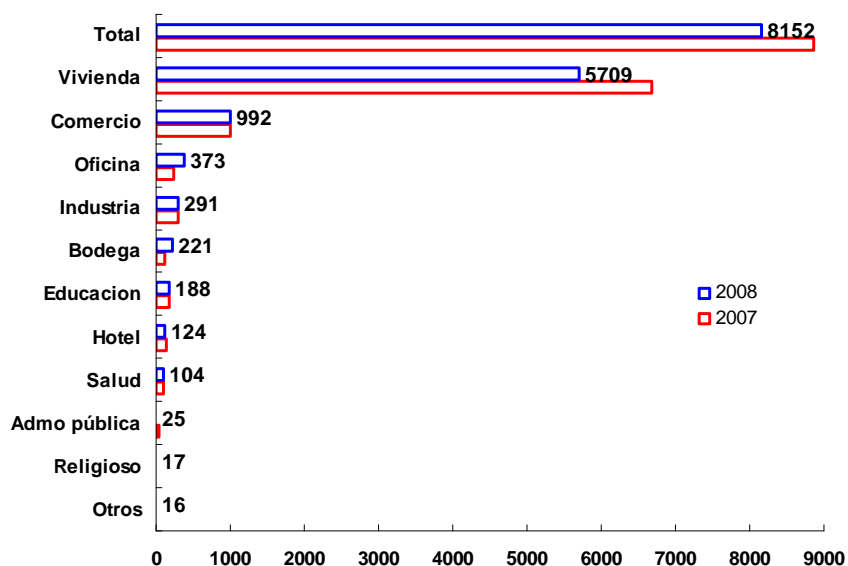
Fuente: Dane y cálculos Anif

El área licenciada para vivienda VIS es la principal responsable de la desaceleración del mercado de vivienda. En el acumulado corrido a junio de 2008, se aprobó un área cercana a los 655.000 metros cuadrados, lo cual implica una contracción de 34% respecto a la cifra reportada un año anterior (1.448.541 m²). Las licencias para viviendas no VIS también se han contraído, aunque en menor proporción, mostrando un decrecimiento de 24% en el acumulado entre enero y junio de 2008.

Pese a que como ya se mencionó, la vivienda está jalonando a la baja el crecimiento de las licencias de construcción, se observa que, en lo corrido a junio de 2008, las oficinas y bodegas registran variaciones muy altas, siendo estas de 58.2% y 92.4%, respectivamente.

En términos regionales, se observan reducciones en las tasas de crecimiento para casi todos los departamentos. En lo corrido a junio de 2008, en Bogotá se licenciaron 2.8 millones de m2 totales, lo cual es apenas un incremento de 1.5% respecto al mismo periodo del año anterior. Antioquia, por su parte, muestra contracciones de 31.4% anual en el mismo periodo, Bolívar ha decrecido 16.4% y Valle casi un 21%. SE observan tasas positivas para Norte de Santander (44.4%), Santander (21.9%) y Magdalena (25.7%).

**Gráfico 7. Distribución del área aprobada por destino
(enero-junio de 2008)**



Fuente: Dane y cálculos Anif

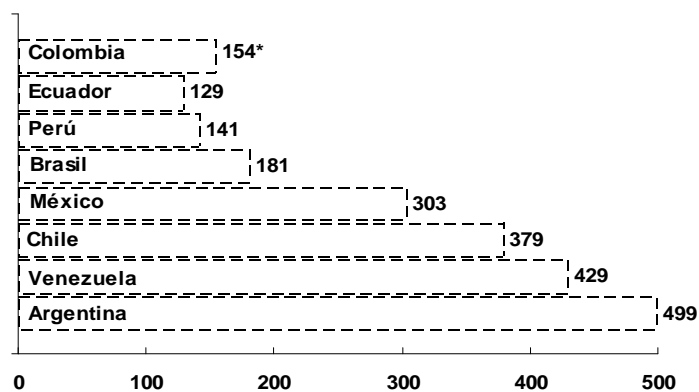
IV. El sector de la construcción: una comparación internacional

Al comparar la situación del sector de la construcción frente a otros países de la región se observa como pese a la importancia de este sector dentro del producto total, en términos per cápita su aporte es muy inferior al de otros países. Según el Centro de Estudios de la construcción y el desarrollo urbano regional (CENAC), a junio de 2008 el PIB per cápita de la construcción en Colombia bordeaba los US\$155. En el 2006 dicho indicador era cercano a los US\$130. Argentina por su parte, registró un PIB per cápita de la construcción de US\$500, convirtiéndose en el país con el mayor aporte de la construcción en términos per cápita. A éste le siguen Venezuela (US\$430), Chile (US\$380) y México (US\$303). Por otro lado, Brasil, Perú, Ecuador y Colombia se encuentran entre los países con un PIB per cápita de la construcción inferior a los US\$200.

Así mismo, al comparar el número de unidades de vivienda construidas por cada mil habitantes, Colombia continúa estando rezagada frente a otros países de la región. En el 2006 el indicador de viviendas por cada 1.000 habitantes fue de 3.1 para Colombia, la mitad del índice registrado por Chile (6.1). De igual forma, en lo corrido de 2008 (con corte a junio) dicho indicador cayó a 1.7. Países desarrollados como España registran indicadores del orden de 16.9 unidades de vivienda por cada 1.000 habitantes, mientras México mostró un índice de 9.9 unidades de vivienda por cada 1.000 habitantes.

Por último, al analizar conjuntamente el indicador de viviendas construidas por cada 1.000 habitantes y el número de unidades licenciadas por cada 1.000 habitantes, se hace evidente el déficit de vivienda que enfrenta el país. En 2006, se aprobaron 22 licencias por cada 1.000 habitantes en España y cerca de 6 unidades en Estados Unidos. Para Colombia, dicho índice está alrededor de 3.3 licencias por cada 1.000 habitantes en el acumulado doce meses a junio de 2008. Este resultado es consistente con el número de hogares vs. el número de viviendas. Según el censo de 2005, en Colombia existen 10.7 millones de hogares y sólo 10.5 millones de viviendas.

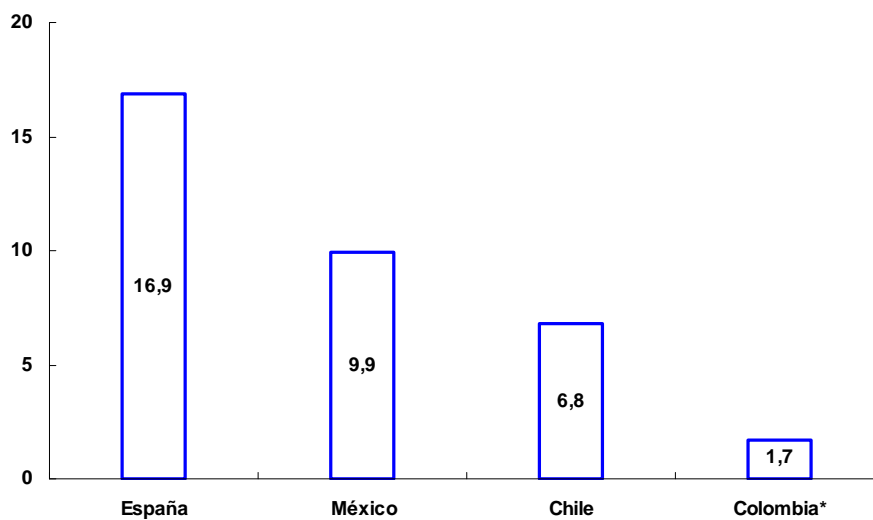
**Gráfico 8. PIB de la construcción total per cápita 2006
(dólares constantes 2000)**



*Los calculos para Colombia corresponden al Producto de la construcción acumulado doce meses a junio de 2008

Fuente: Camacol y Consejo Privado para la Competitividad (2007)

Gráfico 9. Unidades de vivienda construidas por cada 1.000 habitantes



*Acumulado doce meses a junio de 2008.

Fuente: Camacol y Dane.

V. Empleo

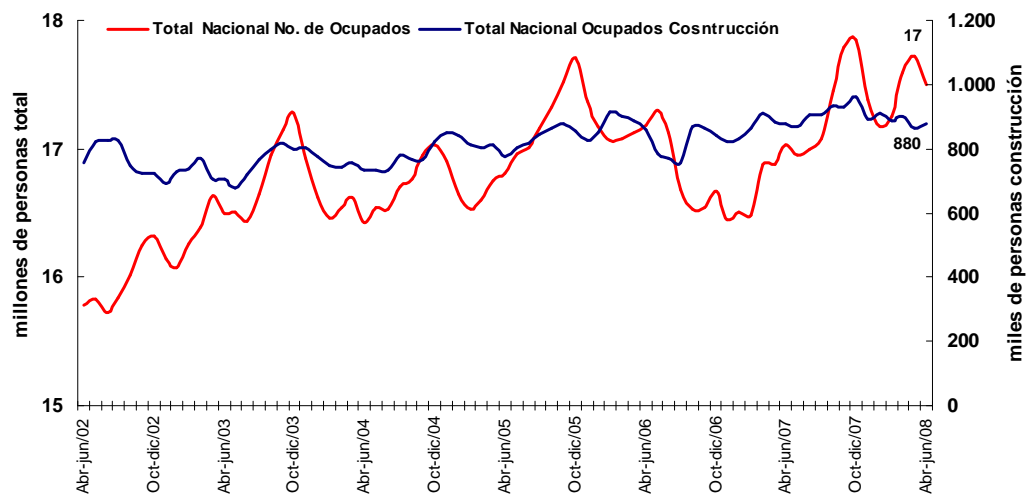
De acuerdo a los resultados de la Encuesta de Percepción Sectorial a junio de 2008 realizada por la Cámara Colombia de Infraestructura, la excelente dinámica del sector de la construcción durante los últimos años ha llevado a un aumento significativo en el número de empleados del sector. De hecho, dicha tendencia positiva se observa desde el segundo semestre de 2001 cuando el número de empleados en este sector representó el 3.9% del total de ocupados en la economía. En el 2007, el sector de la construcción absorbió en promedio 5% del total de ocupados en el mercado laboral, siendo los períodos de febrero-abril, junio-agosto y octubre-diciembre los que registran mayor absorción de mano de obra. Entre marzo y mayo de 2008, el número total de ocupados en el sector de la construcción representó 4.6% del total de ocupados, cerca de 30 puntos básicos inferior al empleo registrado un año atrás.

Así mismo, cabe resaltar la correlación positiva entre el ciclo de la construcción, en especial el de obras civiles, y la absorción de mano de obra del sector. Durante el período junio-agosto de 2007 se presentó una gran participación de población ocupada (5.1%), lo cual coincide con un crecimiento de 67.2% en las obras civiles durante los mismos tres meses. En contraste, para el primer trimestre de 2008 los resultados fueron menos favorables, ya que la dinámica del sector se vio parcialmente afectada por la aplicación de la Ley 1150 de 2007 (artículo 78), por medio de la cual se introdujeron medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictaron disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos. Así mismo, el comportamiento de los precios de insumos como asfalto y acero, utilizados de forma constante en el sector de obras civiles, influyó en su desaceleración.

En este orden de ideas, los datos del Dane revelaron que durante el período marzo-mayo el sector de la construcción perdió 16.400 empleos respecto al mismo período de 2007. Lo anterior luce consistente con los datos antes analizados de actividad económica, en donde se observa una desaceleración en el sector de la construcción. Igualmente, de acuerdo al Dane, entre marzo y mayo de 2008, de los 18.8 millones de ocupados, 869.704 empleos correspondían al sector de la construcción, de los cuales 756.000 eran pertenecientes a zona urbana y 113.000 a la rural. De manera puntual, en las cabeceras municipales fue donde se produjo la mayor pérdida de empleos. En el total nacional, la variación anual en el número de empleados fue de 5.1%. Por el

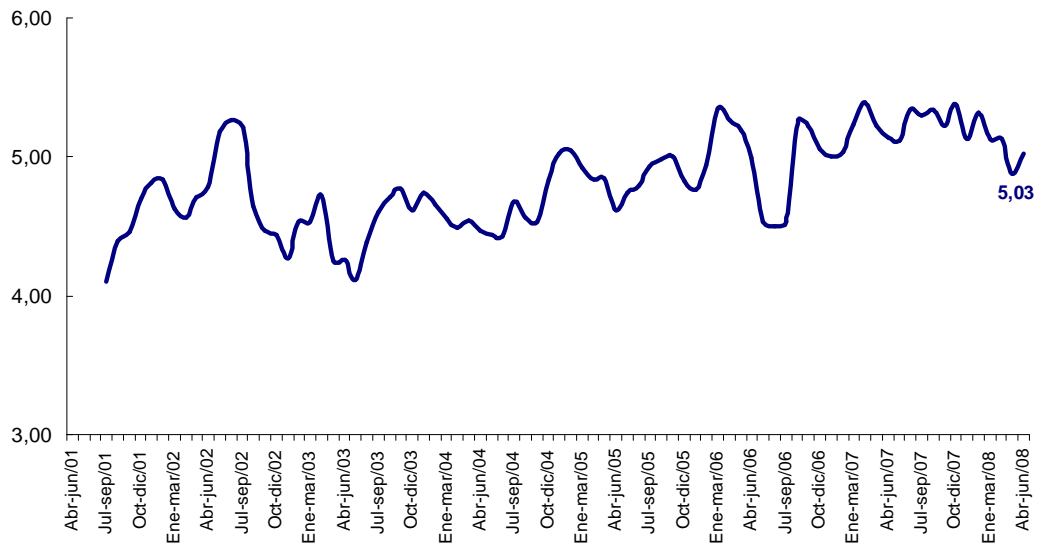
contrario, el sector de la construcción registró un descenso de 1.8% en el número de ocupados.

**Gráfico 10. Número de ocupados total y sector construcción
(2002-2008)**



Fuente: Dane y cálculos Anif.

**Gráfico 11. Empleados en el sector de la construcción
(% del total de ocupados)**



Fuente: Dane y cálculos Anif.

Entre las cinco ciudades que se concentra este estudio, Bogotá es la ciudad que cuenta con el mayor número de ocupados en el sector de la construcción (156.000 ocupados), y representa el 42.6% del total de ocupados en construcción de las cinco ciudades. Le siguen Medellín (89.000), Cali (68.000), Bucaramanga (30.000) y por último Cartagena (28.000). Así mismo, Bogotá ha sido la ciudad con mayor pérdida de empleos entre marzo y mayo de 2007 y 2008, pues en este período el número ocupados cayó en 15%. Por otro lado, Cali registró un descenso de 13.4% en igual período, mientras Bucaramanga, Cartagena y Medellín registraron expansiones de 36.5%, 17.2% y 1.8%, respectivamente.

VI. Evolución y dinámica de los sectores accesorios al sector de la construcción.

Cemento

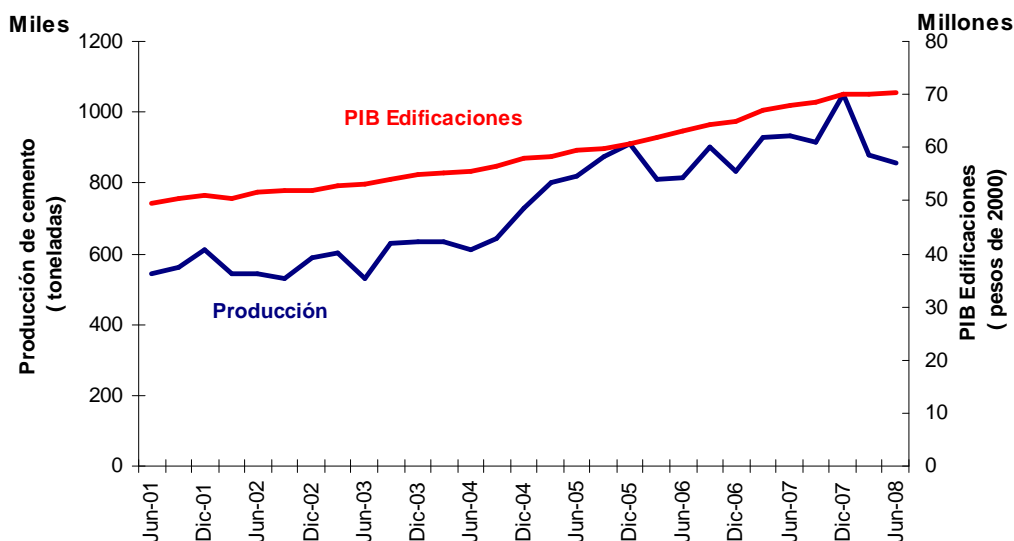
El cemento gris es uno de los principales insumos del sector de la construcción y el de mayor participación dentro del valor agregado de este sector. También son muy importantes los productos minerales no metálicos como el cemento blanco, las mezclas de concreto, el ladrillo y el asfalto. Teniendo en cuenta que estos productos están ligados a la dinámica de la construcción tanto en edificaciones como en obras civiles, se hará una breve descripción de este sector.

Según Fedesarrollo, el comportamiento del PIB de edificaciones y la producción de cemento, presentaron un comportamiento similar durante la primera mitad de la década de los noventa. Mientras el sector de la construcción presentaba un auge el crecimiento de la producción de cemento fue cercano al 10% anual. Sin embargo, la desaceleración económica entre 1999-2000 llevó a su vez a una fuerte caída en el sector de la construcción al pasar de 29.1% a 10.3% en un solo año. Desde entonces, el sector se ha venido recuperando entre 2001-2006 creciendo a tasas del 10.3%.

De forma paralela, la dinámica del mercado del cemento se ha caracterizado por tener una alta volatilidad. Por ejemplo, entre junio de 2004 y junio de 2005 el precio del cemento cayó un 40% real. Esta caída, fue resultado de la llamada “guerra de precios del cemento”. Sin embargo, debido a la intervención del gobierno, en el último trimestre de 2005 dicha tendencia se revirtió y el precio del cemento alcanzó de nuevo niveles cercanos a los \$200.000 por tonelada.

Por otra parte, en términos de producción, el sector de cemento registró uno de sus mejores momentos en marzo de 2006, cuando el índice de producción acumulado doce meses creció 22.4%, el máximo crecimiento de los últimos tres años. Dicha tendencia siguió registrándose en 2007, cuando la producción presentó un notorio crecimiento de 50.8% anual a mayo. Lo anterior va de la mano con los buenos resultados de la construcción que en el primer trimestre de 2007 registraron un crecimiento superior al 20%. Desde entonces, el crecimiento de la producción de cemento se estabilizó alrededor de un 17%, consistente con el comportamiento de la construcción durante el mismo período. Sin embargo, en el agregado anual y frente a 2006, en el 2007 la producción de cemento se desaceleró de forma significativa al pasar de crecer 40.8% a 18.9%.

**Gráfico 12. PIB edificaciones y producción de cemento gris
(producción mensual a junio de 2008)**



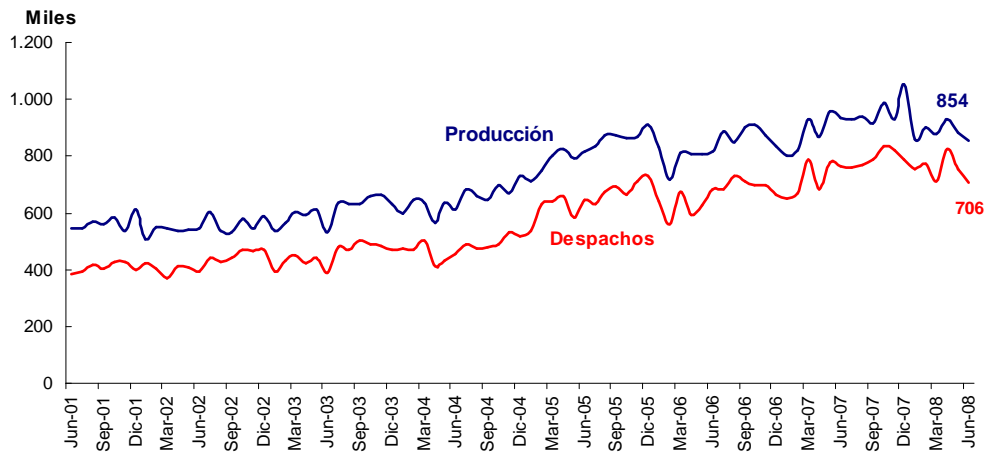
Fuente: Dane y cálculos Anif

Según los últimos datos publicados por el Instituto Colombiano de Productores de Cemento (ICPC) dicha desaceleración continuó acentuándose en el primer semestre de 2008. Los datos a septiembre, registran una caída anual de 6.1% en la producción total de cemento, mientras los despachos se contraen a una tasa anual de 8.6%.

Bogotá es una de las ciudades donde el despacho de cemento ha registrado la mayor caída, en septiembre de 2008 este se contrajo en 12.6%, al pasar de 161.026 a 140.798 toneladas despachadas. A este le siguieron el departamento del Magdalena con una caída anual de 10.7%, Santander (5.5%) y Antioquia (5.3%).

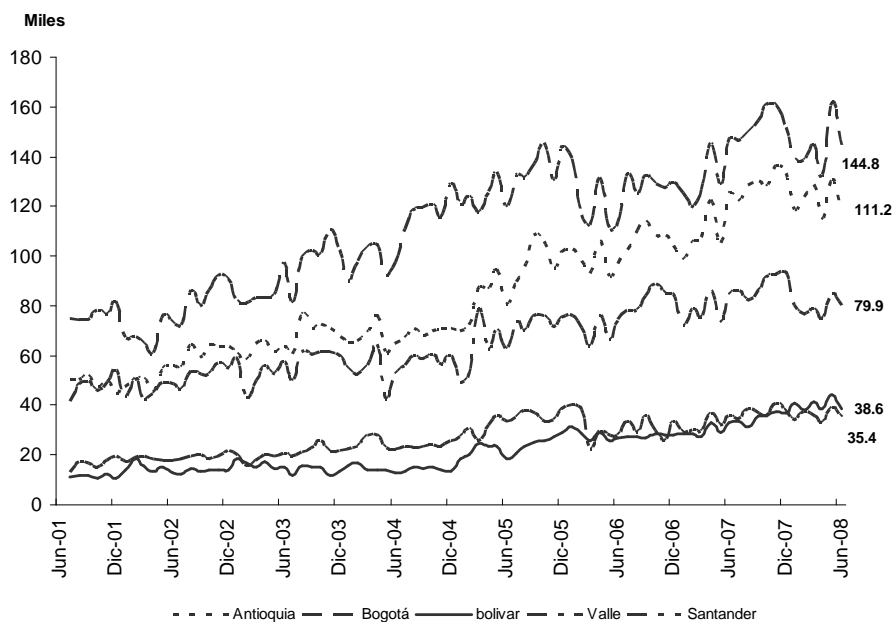
Según el ICPC, en este período de desaceleración en la construcción de vivienda y licencias aprobadas, el auge en obras civiles viene operando como un “amortiguador”, logrando mantener el dinamismo de la construcción como un todo. Sin embargo, cabe anotar que la producción del sector de productos minerales no metálicos ya muestra una desaceleración.

**Gráfico 13. Producción y despacho de cemento
(miles de toneladas)**



Fuente: Dane y cálculos Anif.

**Gráfico 14. Despacho de Cemento gris por departamento
(miles de toneladas, 2001-2008)**



Fuente: Dane y cálculos Anif.

Minerales no metálicos

Además del cemento gris y blanco que ya analizamos antes, el grupo de productos minerales no metálicos incluye las mezclas de concreto y ladrillos, los cuales son insumos del sector de la construcción, por ende la importancia del análisis de su más reciente evolución y dinámica. De esta forma, se puede observar cómo los malos resultados obtenidos en el primer semestre de 2008 por la construcción (crecimientos de apenas 0.8% y 0.3% anual) se ven reflejados en decrecimientos tanto en la producción como en las ventas y el nivel de empleo del sector de productos minerales no metálicos. También es importante resaltar cómo el inicio de las nuevas administraciones municipales y departamentales ha reducido las inversiones en tuberías para transporte a larga distancia, las líneas de comunicaciones y energía, así como la construcción de carreteras, calles y puentes. Todo lo anterior afectó el desempeño del sector durante el primer semestre de 2008.

La producción del sector comenzó el año 2008 creciendo a tasas cercanas a 10% anual, que se fueron reduciendo con el correr de los meses hasta llegar a una variación calculada mínima de -11.3% en mayo. En junio, la producción se recuperó levemente, con lo que terminó el primer semestre de 2008 con una contracción de

6.8% anual. Esta variación representa una caída de más de 40 puntos porcentuales al compararse con la obtenida durante el mismo mes de 2007 (34.5% anual).

El comportamiento de las ventas durante los primeros meses de 2008 fue muy similar al observado para la producción. El año inició con una muy buena dinámica, creciendo a tasas entre 14% y 20% anual. Sin embargo, el mes de marzo registró tasas de crecimiento negativas por primera vez en los últimos dos años, ubicándose en -9.5% anual. En abril se pensó que el registro del mes anterior había sido un comportamiento aislado al observarse una variación anual de 14.3%; sin embargo, mayo y junio continuaron con las contracciones en las ventas, de tal forma que el dato de junio fue un decrecimiento de casi 7% anual. Comparando con la situación que se observaba un año atrás, se tiene una impresionante caída, pues la diferencia es de más de 30 puntos porcentuales.

El empleo del sector se vio claramente afectado por la desaceleración en las ventas y la producción. Durante los tres primeros meses de 2008 el empleo total mostró tasas de crecimiento positivas, aunque muy pequeñas, fluctuando alrededor de 1.3% anual. Sin embargo, a partir del primer trimestre, las variaciones anuales indicaron contracciones, terminando en junio de 2008 con un decrecimiento de 4.3% anual. El principal responsable de la contracción en el empleo total es el empleo temporal, que a junio de 2008 decreció 10% anual, frente a la variación de 17% observada en el mismo mes del año anterior. El empleo permanente, si bien se mantiene en crecimiento, ha reducido fuertemente su dinámica: a junio de 2008 se encontraba creciendo a tasas de 0.5% anual, mientras que un año atrás lo hacía a tasas de 6.6% anual.

De esta forma, el enfriamiento que Anif prevé en la construcción implica que la producción de minerales no metálicos verá reducidas sus tasas de crecimiento durante el 2008, hecho que ya se evidencia.

Hierro y Acero

Si bien el último trimestre de 2007 y los primeros meses de 2008 mostraron una ligera reactivación de la producción de hierro y acero, esta tendencia se revirtió durante los meses siguientes. En marzo de 2008 se presentó una drástica contracción de la producción, con lo que la variación de ese mes fue de -43.1% anual. A partir de ahí, las tasas de crecimiento se recuperaron un poco, pero no lograron ubicarse en números positivos. Según el dato a junio de 2008, la producción del sector decreció

12.6% anual, lo cual implica una reducción de más de 70 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior, cuando el crecimiento observado fue uno de los máximos históricos del sector (61.2% anual).

Las ventas siguieron una tendencia similar a la producción. En el mes de marzo de 2008 también se produjo una severa reducción en su crecimiento, de tal forma que la variación calculada para ese mes fue de -49% anual, cuando en el mes de diciembre de 2007 se había presentado uno de los máximos crecimientos con casi 64% anual. Durante los meses siguientes a marzo, las ventas del sector comenzaron a decrecer menos rápidamente, aunque no pasaron a terrenos positivos. A junio de 2008, la variación anual calculada fue de -23.8%, muy inferior al 47.8% reportado para el mismo mes de 2007.

Por su parte, el empleo continuó presentando durante 2008 tasas de crecimiento negativas. Solamente en el mes de febrero la variación calculada fue positiva, logrando un 0.9% anual. Para junio, el empleo total decreció a tasas de 4.3% anual, cifra muy similar al -4.5% observado en junio de 2007. El empleo temporal es el principal responsable de la tendencia del empleo total, lo cual se explica debido a que en esta industria la proporción de empleados permanentes es muy baja. De esta forma, pese a que la tasa de crecimiento del empleo permanente a junio de 2008 fue de 23% anual, prima el comportamiento del empleo temporal, el cual se contrajo 38.8% anual al mismo mes.

Todo lo anterior está en línea con el comportamiento de la construcción durante el primer semestre de este año 2008. Las drásticas reducciones que se observaron en el subsector de obras civiles (-14.6 a marzo y -13.7 a julio) generaron una contracción significativa en la demanda por productos de hierro y acero, altamente demandados por este tipo de construcciones. Además, la desaceleración económica en Estados Unidos, impulsada por la crisis hipotecaria, también contribuyó a reducir la demanda en Colombia, así como la reducción en las ventas y la producción de vehículos y automotores, otro sector que utiliza en gran cantidad los productos de siderurgia.

VII. Diagnóstico del trámite de licencias de construcción

Luego de analizar los antecedentes del sector de la construcción y los resultados de los estudios realizados por la SDHT, CPC y Camacol, procedimos a complementar la información mediante una encuesta a los presidentes de curadores y a las secretarías de planeación de las ciudades en estudio (ver anexo 1). Pese a que las curadurías son una institución centralizada, se encontraron varias diferencias en su gestión y diligencia del trámite. A continuación se presentan los resultados de la encuesta.

Para la primera pregunta “¿Aproximadamente, cuántos días hábiles se demora en obtener la licencia de construcción en su ciudad?” la mayoría de presidentes y secretarios de planeación se refirieron al Decreto 564 de 2006 como el límite de tiempo para obtener la licencia de construcción.

El Decreto 564 de 2006, reglamenta las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas, el reconocimiento de edificaciones, a la función pública que desempeñan los Curadores, y la legalización de asentamientos humanos constituidos por vivienda de interés social, entre otras disposiciones. Los Artículos 27, 28 y 108 especifican que el Curador tendrá cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, mientras que el interesado tendrá treinta (30) días hábiles, con una prórroga de quince (15) días adicionales para dar con el cumplimiento del Acta de observaciones y sesenta (60) días hábiles para efectuar los pagos de expensas, pagos de los impuestos y gravámenes a que haya lugar.

Así las cosas, el tiempo máximo de expedición de una licencia sería de 150 días hábiles. Sin embargo, las ciudades de Medellín y Cali estimaron que en promedio una licencia de construcción toma 25 y 60 días hábiles, respectivamente. Por otro lado, Barranquilla, Bogotá y Bucaramanga dijeron que en promedio el curador se toma los 45 días hábiles establecidos en el Decreto 564 de 2006 para pronunciarse acerca del trámite.

La única ciudad que contempla una clasificación de riesgo según actividad económica para el trámite de licencias de construcción es Barranquilla, dicha clasificación categoriza las empresas entre comerciales, industriales e institucionales y las ordena de acuerdo a su escala geográfica (barrial, zonal, residencial, entre otros).

En el caso de Medellín existe una normatividad más fuerte para proyectos de mayor complejidad. En el caso de Bogotá, las normas actuales no tienen dicha clasificación por riesgo según actividad económica o tipo de construcción. Sin embargo, hacen referencia al Plan de Ordenamiento Territorial (POT), que cuenta con un instrumento de gestión conocido como Plan de Implantación para los Usos Dotacionales y Comerciales de Escala Metropolitana y Urbana, el cual es aprobado por la Secretaría Distrital de Planeación con el fin de mitigar los impactos urbanísticos que puedan generar esos usos. Cabe resaltar que el POT se refiere a la ubicación geográfica de las construcciones y su relación con el riesgo, mas no al riesgo intrínscico de las construcciones.

En tercer lugar, el nivel de coordinación entre el municipio y la curaduría en la mayoría de ciudades no arrojó resultados positivos, excepto en el caso de Medellín donde en una escala de 1-5 (siendo 5 una alta coordinación) se obtuvo una puntuación de 4. Bogotá, Cali y Bucaramanga calificaron su coordinación con el municipio en 3, y por último, Barranquilla fue la ciudad que presentó la menor coordinación con una calificación de 1 en la escala.

Actualmente según la información recolectada, no existen estudios de informalidad en ninguna de las ciudades. Así mismo, la única ciudad que reportó una estimación de la tasa de informalidad, fue la ciudad de Medellín, que teniendo en cuenta el porcentaje de trámites que se atienden en la curaduría, reporta una tasa de informalidad del 60%.

Bibliografía

- **Asociación Nacional de Instituciones Financieras ANIF**
Riesgo Industrial I-2008 (Productos minerales no metálicos)

- **Banco de La República**
Evolución Reciente Del Crédito Hipotecario. Nota editorial (revista Banco de la Republica) Mayo 06 de 2006
http://www.banrep.gov.co/documentos/publicaciones/revista_bco_notas/2006/may_06.

- **Banco Interamericano de Desarrollo (BID)**
“La crisis de financiamiento hipotecario en Colombia: Causas y consecuencias”
Research Department, Departamento de Investigación
Documento de Trabajo #500

- **Cámara Colombiana de La Construcción (Camacol)**
Construcción y crecimiento: *Un ajuste necesario* Beatriz Uribe Botero -Presidente Ejecutiva de CAMACOL- Octubre 1, 2007

Camacol, CPC 2007. “Competitividad De La Actividad Constructora De Edificaciones: Diagnósticos Y Recomendaciones Políticas”

Informe económico, 26 de febrero de 2008 No. 2 Actividad edificadora y crédito hipotecario en 2008
http://www.camacol.org.co/adminSite/Archivos/EE_Coy20080227050302.pdf

Tendencias, Cincuenta años del sector de la construcción Departamento de Estudios Económicos-Camacol 2008

- **Cámara Colombiana de la Infraestructura**
Resultados de la encuesta de percepción sectorial, Junio 2007 – Junio 2008
www.infraestructura.org.co/presentaciones/CCIINFORME_DE_LA_ENCUESTA_SECTORIAL_II-jun07-jun08.pdf

- **Cárdenas, Mauricio; Badel Alejandro.**
La crisis de financiamiento hipotecario en Colombia: causas y consecuencias;
Titularizadora Colombiana S.A.2006

- **Centro de Estudios de la construcción y el desarrollo urbano regional- CENAC**
Contexto Sectorial, Nacional, Internacional Colombia Y America Latina-mayo de 2008
<http://www.cenac.org.co>

- **Corporación de la Financiación Internacional (IFC)**
“Estructuración proyecto de simplificación de Construcción Bogota, Diseño de la estrategia para el plan Nacional de Simplificación en Colombia para inspecciones Municipales y Permisos de Construcción” –IFC

Inspección: “Presentación del Perfil de Propuesta de Mejora”

▪ **Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE)**

Boletín de Prensa Índice de Costos de la Construcción de Vivienda, Marzo 2007
Boletín de Prensa Índice de Costos de la Construcción de Vivienda, Junio 2007
Boletín de Prensa Índice de Costos de la Construcción de Vivienda, Marzo 2008
Boletín de Prensa Índice de Costos de la Construcción de Vivienda, Junio 2008
Boletín de Prensa Índice de Costos de la Construcción de Vivienda, Marzo 2007

Comunicado de Prensa, Licencias de Construcción, Marzo de 2007
Comunicado de Prensa, Licencias de Construcción, Junio de 2007
Comunicado de Prensa, Licencias de Construcción, Marzo de 2008
Comunicado de Prensa, Licencias de Construcción, Junio de 2008
Comunicado de prensa del “Censo de Edificaciones I & II trimestre de 2008

▪ **Departamento Nacional de Planeación**

Boletín virtual numero 30, junio 2006
www.dnp.gov.co/archivos/documentos/GCRP_Boletines_Virtuales/numero_30_junio_2006.pdf

Documento: Ciudades Amables, Visión Colombia II Centenario: 2019,
http://www.dnp.gov.co/PortalWeb/Portals/0/archivos/documentos/2019/Documentos/documento_ciudades_amables.pdf

▪ **El Espectador**

<http://www.elespectador.com/articulo-76-crecen-despachos-de-cemento-julio>
Documento en línea: artículo 76, crecen despachos de cemento (julio 2008)

▪ **Fedesarrollo**

CARDENAS, Mauricio; MEJIA, Carolina; GARCIA, Fabián.
La industria del cemento en Colombia, Documentos de Trabajo Enero de 2007 - No. 33 - <ftp://ftp.fedesarrollo.org.co/pub/wp/WP33.pdf>

▪ **Instituto Colombiano de Productores de Cemento (ICPC)**

Boletín de Prensa
<http://www.icpc.org.co/site/pages/boletinesprensa.html>

▪ **Portafolio**

“Crecimiento de desembolsos a usuarios se frenó y cartera vencida aumentó por encarecimiento de crédito”. Junio 6 de 2008

http://www.portafolio.com.co/economia/finanzas/2008-06-06/ARTICULO-WEB-NOTA_INTERIOR_PORTA-4236382.html

“Construcción, único sector que restó puntos al crecimiento de 4,1% del PIB en primer trimestre del año”. Julio 2 de 2008

http://www.portafolio.com.co/economia/economiahoy/2008-07-02/ARTICULO-WEB-NOTA_INTERIOR_PORTA-4356301.html

“Empleo comienza a verse afectado por caída en dinámica del sector de construcción”.
Julio 9 de 2008
http://www.portafolio.com.co/economia/economiahoy/2008-07-09/ARTICULO-WEB-NOTA_INTERIOR_PORTA-4367098.html

“Cayó el sector cementero del país 7,4% en junio del presente año frente al mismo mes de 2007”. Julio 16 de 2008
http://www.portafolio.com.co/economia/economiahoy/2008-07-16/ARTICULO-WEB-NOTA_INTERIOR_PORTA-4379641.html

▪ **SuperCade Virtual**

Guía de Trámites y Servicios: Licencias de construcción y urbanización
http://www.bogota.gov.co/portel/libreria/php/frame_detalle_scv.php?h_id=22955

▪ **Universidad de los Andes**

Revista de ingeniería de la Universidad de los Andes
Estado Del Sector Siderúrgico En Colombia, (2003)

Anexo 1

Encuesta a presidentes de curadores y secretarios de hábitat.

1. ¿Aproximadamente, cuántos días hábiles se demora obtener la licencia de construcción en su ciudad?
2. ¿Existe alguna clasificación por riesgo según actividad económica y tipo de construcción para el proceso de licencias de construcción? Si su respuesta es afirmativa haga una breve descripción de estas categorías.
3. Para el proceso de licencias de construcción, como califica usted el nivel de coordinación entre el municipio y las curadurías de su ciudad. (1 baja coordinación – 5 alta coordinación)
4. ¿Conoce usted si se han realizado estudios sobre informalidad en las construcciones o urbanizaciones ilegales en su ciudad? ¿Cuales?
5. Entendiendo la tasa de informalidad como: 1.) urbanizaciones ilegales con ausencia de servicios públicos; 2.) bienes inmuebles sin títulos de propiedad; y 3.) construcciones sin la respectiva licencia otorgada por alguna de la curadurías de la ciudad, ¿existe alguna estimación de la tasa de informalidad en el sector de la construcción de su municipio?