

# Comentario Económico del día

Director: Sergio Clavijo  
Con la colaboración de  
Alejandro Vera y María Paula Salcedo

Enero 30 de 2012

## Licencias de construcción e implicaciones de la Norma de Sismo-Resistencia NSR-10

Las licencias de construcción mostraron un dinámico comportamiento desde septiembre de 2010 y en todo el año 2011. Según datos del Dane, a octubre de 2011 se licenciaron 1.5 millones de m<sup>2</sup> para construcción, equivalente a una expansión del 54.8% acumulado anual. Aquí el segmento de vivienda, que tiene la mayor participación dentro del total (79.5%), creció un 61.7% anual, representado en 1.1 millones de m<sup>2</sup>.

En Anif consideramos que dicha dinámica del licenciamiento tiene que ver, por una parte, con el buen momento de la economía colombiana y el mantenimiento de la política de subsidios a la tasa de interés. En efecto, el crecimiento del PIB del país fue del 7.7% real anual en el tercer trimestre de 2011, donde justamente el sector de la construcción fue uno de los que más jalonó al alza (+18.1%), ver *Informe Semanal* No. 1106 de enero de 2012. Pero también consideramos que parte del crecimiento del licenciamiento es consecuencia de la Norma de Sismo-Resistencia NSR-10, la cual entró a regir el 15 de diciembre de 2010. Por ello, hemos realizado un ejercicio econométrico con el fin del indagar qué parte de este crecimiento se ve explicado por dicha norma.

En vista de que la NSR-10 contiene requisitos de construcción más exigentes frente a la normatividad anterior (NSR-98), nuestra hipótesis plantea que los agentes adelantaron el proceso de solicitud y radicación de licencias de construcción al segundo semestre de 2010. Esto para ser cobijados por la norma NSR-98.

Cabe destacar que existe un rezago entre el momento de radicación de una licencia de construcción y su respectiva aprobación. Dicho esto, con base en Anif-Fedesarrollo (2008) "*Municipal Scorecard 2008.....*" (ver página Web Anif: [www.anif.co](http://www.anif.co)) estimamos que una licencia de construcción tarda, en promedio, seis meses para ser aprobada. Por lo tanto, suponemos que una licencia que fue solicitada y radicada en el mes de septiembre de 2010 tuvo su respectiva aprobación en el mes de marzo de 2011. Así, un incremento en el número de radicaciones en un mes particular se verá reflejado en un aumento de las aprobaciones seis meses después.

Continúa

Con base en esto, hemos querido cuantificar el impacto de la norma NSR-10 sobre el crecimiento de las licencias de vivienda desde septiembre de 2010 a la fecha. Así, asumimos que la serie previa a septiembre de 2010 sólo depende de cuestiones estructurales. En cambio, el incremento adicional en el número de licencias radicadas entre septiembre de 2010 y diciembre de 2010 es el resultado de la norma; choque que condujo a un aumento en las licencias aprobadas en los primeros seis meses de 2011.

El gráfico adjunto muestra los resultados de nuestra predicción. La línea azul indica la serie original (observada) de las licencias y la serie roja nuestra proyección. Como se observa, el modelo predice de manera acertada la serie original hasta septiembre de 2010. A partir de allí, suponiendo ausencia del impacto de la norma NSR-10 (línea roja), el número de licencias aprobadas habría sido de 939.814m<sup>2</sup> y su crecimiento del 16.6% acumulado anual a marzo de 2011. Estos resultados contrastan con el crecimiento observado (línea azul) del 52.6% acumulado anual, superior en 36 puntos porcentuales.

Al comparar el comportamiento de las licencias en el mes de junio de 2011 también encontramos diferencias importantes en magnitud entre la serie observada (con NSR-10) y la proyectada (sin NSR-10). En los primeros seis meses de 2010, las licencias venían mostrando una recuperación, con un crecimiento del 12.4% acumulado anual. Un año después, éstas se expandieron al 69.1% anual. Sin embargo, en el escenario contrafactual (sin NSR-10), las licencias de viviendas habrían crecido alrededor del 13.1% anual en junio de 2011, equivalente a 55.9 puntos porcentuales por debajo de la cifra observada.

En síntesis, el área licenciada para vivienda a nivel nacional tuvo un muy buen desempeño durante el año 2011. Nuestros cálculos indican que parte de esa buena dinámica (entre 36 y 55.9 puntos porcentuales adicionales de crecimiento) se debe al efecto de una sola vez de la Norma de Sismo-Resistencia (NSR-10). En el año 2012, el crecimiento del área licenciada debería volver a ser guiada por sus factores estructurales. Por ello, cabría esperar una leve desaceleración en sus tasas de crecimiento.



Fuente: cálculos Anif con base en Dane.