

Presidente Ejecutiva: Sandra Forero Ramírez

Editor: Edwin Chirivi Bonilla

Investigadores: Karen Ortega Burgos, Daniela Sanabria Guerrero

SECTOR INMOBILIARIO E INFORMACIÓN

Algunas reflexiones sobre su importancia en el desarrollo sectorial

Contenido

1. Introducción.....	1
2. La importancia de la información sectorial.....	2
2.1 Implicaciones para fortalecer la planificación del territorio.....	3
3. Datos abiertos: una estrategia fundamental.....	6
4. Reflexiones finales.....	8

1. Introducción

La actividad edificadora ha crecido considerablemente. En los últimos quince años la construcción de vivienda y de edificaciones no residenciales ha tenido un desempeño muy positivo, por lo que el valor agregado del sector de construcción de edificaciones se ha triplicado en términos reales. En este entorno, el número de

proyectos puestos a disposición de los hogares en el mercado es un 122% mayor respecto al año 2008, con este nuevo volumen de actividad el desarrollo de los mercados regionales se ha fortalecido, es así como actualmente el 43% de la construcción de vivienda en el país se efectúa en mercados emergentes y en municipios aledaños de las capitales del país.

Frente a esta nueva escala de producción y alcance regional de la actividad edificadora, el desarrollo institucional del país ha quedado rezagado. Por esta razón, algunos análisis internacionales destacan a Colombia como un país con un mayor grado de riesgo relativo en la inversión inmobiliaria.

Uno de los elementos más importantes para el fortalecimiento institucional es la información, la cual debe estar caracterizada por un alto grado de disponibilidad, confiabilidad, accesibilidad y oportunidad para que los agentes del mercado y los planificadores urbanos tomen decisiones con más certidumbre.

El presente informe abordará de manera general la importancia de contar con mecanismos de información asociados a las condiciones y características del territorio, para que se conviertan en la línea base para la toma de decisiones de política y la ejecución de instrumentos de planificación, así mismo, se destacarán algunos avances del país en materia de *Datos Abiertos*.

2. La importancia de la información sectorial

En la actualidad, la economía se halla en un auge del conocimiento, donde la información se ha convertido en un activo importante que tiene el potencial de producir valor. Los emprendedores y las firmas más innovadoras han visto la disponibilidad de información como un mecanismo para encontrar nuevas oportunidades de negocio, métodos más

eficientes de producción y ventajas competitivas.

Muchos modelos de negocios no podrían ser posibles sin datos. Todo apunta a que el uso de datos será clave para que las firmas permanezcan siendo competitivas en el futuro. Así, en una economía con un alto nivel de información, los sectores pueden disminuir brechas de productividad y conectarse más con las necesidades del mercado, para dar nuevas soluciones por medio de un conocimiento mayor de los consumidores, de otras industrias, y de las prácticas empresariales que se encuentran a la vanguardia.

La información también permite segmentar poblaciones objetivo, facilitar la detección de ineficiencias, desarrollar experimentos controlados en el mercado y automatizar o mejorar la toma de decisiones con los avances en los métodos de análisis de datos, es decir que la información conduce a un manejo de riesgos más óptimo.

Las ventajas de la disponibilidad de información van más allá de los beneficios económicos. De esta manera, se ha evidenciado que la información abierta

contribuye a hacer a las instituciones y al sector privado más transparentes y abiertos al escrutinio de los ciudadanos, con lo cual se genera un efecto positivo en la confianza de los individuos y en la credibilidad del Gobierno.

Así, la disponibilidad de datos les da mayores herramientas a los encargados de la política pública para diseñar medidas y regulaciones más favorables para el desarrollo económico y social del país.

La firma consultora McKinsey & Co¹ estimó que los datos abiertos tienen el potencial de generar 3 trillones de dólares anuales de valor agregado adicional a nivel mundial². Los principales beneficiarios de este crecimiento económico, explica el documento, son los consumidores, que ahorrarán más dinero a través de una mayor transparencia de precios y de un uso creciente de información para tomar mejores decisiones.

2.1 Implicaciones para fortalecer la planificación del territorio

La carencia de información actualizada y de calidad genera subjetividad en las decisiones sobre la planificación del territorio, con una actividad en la construcción de edificaciones que se intensifica y crece regionalmente, la calidad de la información es fundamental.

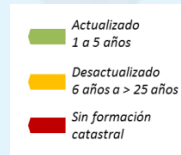
De acuerdo con el diagnóstico expuesto en el documento CONPES 3859 de 2016 “POLÍTICA PARA LA ADOPCIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE UN CATASTRO MULTIPROPÓSITO RURAL-URBANO”³, el 28% del territorio nacional no cuenta con formación catastral y el 64% del área formada tiene catastros desactualizados (722 municipios). Adicionalmente, en el 59% del territorio la cartografía no tiene la escala ni representación apropiada para la gestión catastral y demás usos de política pública (mapa 1).

¹ McKinsey. (2013). Open data: Unlocking innovation and performance with liquid information. McKinsey Global Institute.

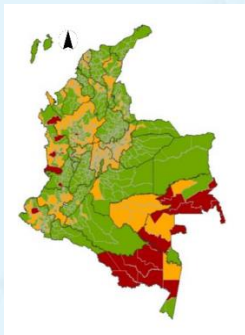
² Este resultado surgió de un análisis de siete dominios globales: educación, transporte, productos al consumidor, electricidad, petróleo y gas, salud y finanzas del consumidor (donde se incluye el sector inmobiliario).

³ <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3859.pdf>

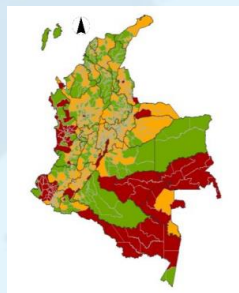
Mapa 1. Estado de actualización y formación catastral por zona



Zona urbana



Zona rural



Un adecuado sistema de información de tierras se convierte en una poderosa herramienta que permite identificar, caracterizar y medir con exactitud los predios que componen el territorio, además, contribuye a garantizar la seguridad jurídica de la propiedad, y a establecer la vocación del suelo. Así, una herramienta catastral soportada en información suficiente y de calidad, propende por un ordenamiento adecuado y un mayor aprovechamiento productivo del territorio.

De otro lado, el catastro es fundamental para fortalecer la gestión financiera de los gobiernos territoriales, ya que mejora los ingresos a través de un mayor recaudo, por ejemplo de impuesto predial. Al respecto, algunos análisis realizados por el DNP demuestran que, a excepción del predial, el recaudo asociado al uso del suelo no es representativo en el ranking de ingresos municipales (tabla 1).

Fuente: DNP con base en información del IGAC con corte a enero 2015. Tomado de documento CONPES 3859.

Tabla 1. Ranking sobre los ingresos corrientes

Puesto	Impuestos
1	Transferencias
2	Impuesto de Industria y Comercio
3	Impuesto Predial Unificado
4	Estampillas
5	Sobretasa a la Gasolina
14	Impuesto de Delineación
16	Contribución de Valorización
28	Participación en Plusvalía

Fuente: El Consolidador de Hacienda e Información Pública (CHIP) – Tomado de presentación DNP POT Modernos.

En lo que se refiere a los gastos de los gobiernos territoriales, se permite mejorar la formulación y ejecución de las políticas entre áreas urbanas y rurales, generando una asignación más eficiente de las inversiones.

La ausencia de información catastral ha

redundado en la imposibilidad de contar con herramientas técnicas robustas que respalden la definición y concreción de instrumentos de planificación importantes como los *planes de ordenamiento territorial* (POT).

Actualmente, el 81% de los municipios (886) cuentan con POT que superaron su vigencia y requieren actualización⁴. Algunos hechos revelan los problemas que se han generado a partir de la desactualización de estos instrumentos; por ejemplo, el 52,5% de la población se encuentra localizada en áreas con escasez de recurso hídrico⁵, 33% en zonas en riesgo de deslizamiento y 48% en áreas sujetas a inundaciones⁶. Además, el recaudo asociado a uso del suelo no es representativo en los ingresos municipales, ya que solo el 12% de los municipios capturan valor a través de los instrumentos económicos de ordenamiento⁷.

⁴ PROGRAMA NACIONAL PARA LA FORMULACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: POT MODERNOS. CONPES 3870.

⁵ IBID

⁶ Misión Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales, 2014. Tomado de <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/387>

[0.pdf](#)

⁷ PROGRAMA NACIONAL PARA LA FORMULACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: POT MODERNOS. CONPES 3870.

La limitada capacidad administrativa, institucional y financiera de las entidades territoriales para adoptar instrumentos de ordenamiento del territorio se justifica en la ausencia de conocimiento, experiencia y capacidades técnicas de las entidades que hoy lideran estos temas. El acervo de información sobre las condiciones y estructura del territorio y los instrumentos de ordenamientos, son pilares fundamentales para fortalecer la inversión pública y el desarrollo integral de las regiones.

3. Datos abiertos: una estrategia fundamental

El Gobierno, a través del Ministerio de Tecnologías de la Información y las Telecomunicaciones habilitó el portal de “Datos abiertos. Gobierno en Línea”, con el propósito de poner a disposición de la sociedad información libre, sin restricciones y sin reservas para que pueda ser reutilizada y transformada en valor agregado por la academia, la industria de las tecnologías de la información, las comunidades en desarrollo y

la población en general⁸.

Los objetivos de esta plataforma entre otras cosas se orientan a fomentar la transparencia en el Estado e impulsar el crecimiento económico a través de los servicios que surgen por la utilización de la información publicada.

Los datos publicados se consideran abiertos al cumplir con los siguientes principios (Gráfico 1):

Gráfico 1. Principios de los datos abiertos



Fuente: Ministerio de Tecnologías de la Información y las Telecomunicaciones Guía para la apertura de datos en Colombia.

⁸ Ministerio de Tecnologías de la Información y las Telecomunicaciones

Guía para la apertura de datos en Colombia.

Completos: No contemplan datos privados ni limitaciones de seguridad o privilegios.

Primarios: Recolectados en la fuente de origen, sin modificaciones ni agregaciones

Oportunos: Disponibles tan rápido como sea posible

Accesibles: Disponibles para el rango más amplio de usuarios

Procesables por máquinas: Estructurados para ser procesados automáticamente

No discriminatorios: Disponibles sin registro alguno

No propietarios: Disponible en un formato al que cualquiera pueda acceder.

Libres de licencias: No deben tener derechos de autor, marca registrada, regulaciones de acuerdo secreto. Se permiten restricciones razonables de privacidad, seguridad o privilegios.

La información disponible en *Datos Abiertos* se agrupa en 29 categorías (Tabla 2) y puede consultarse por departamento, entidad, municipio, así como filtrarse por el tipo de dato que se necesite: gráfica, formulario, mapa entre otros.

Tabla 2. Categorías Datos abiertos. Colombia

Número	Categoría
1	Agricultura y Desarrollo Rural
2	Ambiente y Desarrollo Sostenible
3	Ciencia, Tecnología e Innovación
4	Comercio, Industria y Turismo
5	Cultura
6	DataJam - Desarrollo Rural
7	Datathon Latam 2017
8	Deporte y Recreación
9	Economía y Finanzas
10	Educación
11	Estadísticas Nacionales
12	Función Pública
13	Gastos Gubernamentales
14	Hacienda y Crédito Público
15	Inclusión Social y Reconciliación
16	Innova6k
17	Justicia y Derecho
18	Mapas Nacionales
19	Minas y Energía
20	Ordenamiento Territorial
21	Organismos de Control
22	Participación ciudadana
23	Presupuestos Gubernamentales
24	Resultados Electorales
25	Salud y Protección Social
26	Seguridad y Defensa
27	Trabajo
28	Transporte
29	Vivienda, Ciudad y Territorio

Fuente: Consultado en <https://www.datos.gov.co/>

Este esfuerzo del Gobierno Nacional ha

llevado a que 935 entidades hayan publicado su información en el portal con lo que se han consultado los 6.747 datos disponibles y realizado a la fecha un total de 1.885 visualizaciones.

Con esta estrategia la competitividad y la generación de valor agregado en el país se traducirán rápidamente en una mayor confianza en el Gobierno y una velocidad mayor en las cifras del crecimiento económico.

4. Reflexiones finales

La disponibilidad de información brinda mayores herramientas tanto a los encargados de la política pública como al sector privado para diseñar instrumentos de gestión que fomenten el desarrollo del país.

La experiencia en Colombia sugiere que la acelerada velocidad de crecimiento de la actividad edificadora en el país demanda una mayor capacidad institucional y administrativa de los entes territoriales, lo cual se debe traducirse en decisiones objetivas sobre la planificación del territorio donde la información actualizada y de calidad debe ser el pilar fundamental.

La información del territorio es la base de las decisiones de los planificadores urbanos, los desarrolladores y el mercado inmobiliario, el acervo de datos y la información abierta, son pilares fundamentales para fortalecer la inversión pública y el desarrollo integral de las regiones.

INDICADORES ECONÓMICOS DE LA CONSTRUCCIÓN (Diciembre 2017)

	Valores	Fecha	Variación porcentual anual		
			2017-III	2017-II	2016-III
I. PIB 1/* (cifras en miles de millones de pesos)					
Total (1)	138.021	sep-17	2,0%	1,2%	1,2%
Construcción	10.004		-2,1%	0,3%	7,1%
a. Edificaciones	3.870		-15,9%	-7,7%	11,7%
b. Obras civiles	6.207		8,8%	7,0%	3,8%
	Valores	Fecha	Variación porcentual anual		
			Anual	Tres meses atrás	Año atrás
			Oct 16 - Oct 17	Jul 16 - Jul 17	Oct 15 - Oct 16
II. Número de ocupados 2/*					
Nacional	22.666	oct-17	0,5%	1,8%	1,0%
Construcción	1.365		-2,1%	-0,7%	2,8%
Trece áreas: Nacional	10.848		0,0%	0,5%	0,5%
Trece áreas: Construcción	677		-1,9%	-2,5%	5,9%
III. Licencias 3/* (2)					
Totales	1.690.922	oct-17	Oct 16 - Oct 17	Jul 16 - Jul 17	Oct 15 - Oct 16
Vivienda	1.237.124		-15,9%	-2,4%	-1,9%
a. VIS	286.959		-11,4%	0,9%	-1,8%
b. No VIS	950.165		14,4%	36,6%	-49,9%
Otros destinos	453.798		-17,0%	-14,1%	24,4%
a. Industria	29.744		-26,4%	-10,7%	-2,2%
b. Oficina	49.607		-2,8%	-26,3%	-13,6%
c. Bodega	52.337		-65,3%	-71,7%	58,1%
d. Comercio	206.554		-37,8%	-5,2%	-14,3%
e. Otros	115.556		15,8%	86,7%	-13,2%
		25,1%	-44,1%	-10,2%	
IV. Cemento 4/**					
Producción	1.082.276	oct-17	Oct 16 - Oct 17	Jul 16 - Jul 17	Oct 15 - Oct 16
Despachos	1.029.408		0,6%	18,0%	-8,6%
			3,6%	12,6%	-14,5%
V. Índice Costos Construcción (ICCV) *					
Total	233,2	oct-17	Nov 16 - Nov 17	Ago 16 - Ago 17	Nov 15 - Nov 16
Materiales	226,5		4,6%	3,5%	3,3%
Mano de obra	255,0		4,0%	2,4%	2,9%
Maquinaria y equipo	200,6		5,9%	5,8%	4,3%
			2,6%	2,7%	1,9%
	Valores	Fecha	Variación porcentual anual		
			2017-III	2017-II	2016-III
VI. Índice Precios de Vivienda Nueva 5/					
Vivienda	121,8	sep-17	6,6%	6,7%	8,5%

INDICADORES ECONÓMICOS DE LA CONSTRUCCIÓN (Diciembre 2017)

			Nov 16 - Nov 17	Ago 16 - Ago 17	Nov 15 - Nov16
VII. Inflación *					
IPC Total	138	nov-17	4,1%	3,9%	6,0%
IPC Vivienda	142		4,6%	4,4%	5,0%
			Oct 16 - Oct 17	Jul 16 - Jul 17	Oct 15 - Oct 16
VIII. Muestra Mensual Manufacturera *					
Índice producción real	110	oct-17	-0,3%	6,5%	0,3%
			Oct 16 - Oct 17	Jul 16 - Jul 17	Oct 15 - Oct 16
IX. Encuesta Mensual del Comercio al por Menor*					
Índice ventas reales total sin combustibles	110	oct-17	-0,7%	3,1%	0,5%
Índice ventas reales art. ferretería y pinturas	121		-6,2%	-4,4%	-5,4%
			Oct 16 - Oct 17	Jul 16 - Jul 17	Oct 15 - Oct 16
X. Financiación 6/***					
Cartera hipotecaria + titularizaciones	59	oct-17	11,6%	12,3%	14,7%
Desembolsos (cifras en millones de pesos)					
a. Constructor	385	oct-17	44,0%	25,1%	-3,7%
b. Individual	1184		12,7%	-6,4%	-12,3%
1. VIS	238		5,4%	-3,3%	11,9%
2. No VIS	946		14,7%	-7,3%	-17,2%
i. Pesos	1034		16,5%	-7,1%	-15,5%
ii. UVR	150		-7,9%	-2,5%	10,6%
			Oct 16 - Oct 17	Jul 16 - Jul 17	Oct 15 - Oct 16
			Valores Absolutos		
			nov-17	ago-17	nov-16
XI. Tasas interés hipotecarias (%) ****		Fecha			
Adquisición		nov-17			
a. VIS UVR			8,9%	8,8%	8,9%
b. No VIS UVR			7,5%	7,8%	8,1%
1. VIS pesos			11,9%	12,1%	12,9%
2. No VIS pesos			10,9%	11,3%	12,4%
Construcción					
a. VIS UVR			5,8%	6,4%	6,0%
b. No VIS UVR			5,5%	6,2%	5,2%
1. VIS pesos		12,6%	12,1%	13,0%	
2. No VIS pesos		11,8%	12,0%	12,3%	

Fuentes: * DANE; ** ICPC; *** Superintendencia financiera; **** Banco de la República. Notas: n.d.: no disponible; n.a.: no aplica; 1/ Cifras en miles de millones de pesos constantes 2005=100; 2/ Cifras en miles correspondientes al trimestre móvil; 3/ Cifras en metros cuadrados. 4/ Cifras en toneladas; 5/IPVN - 53 Municipios ; 6/ Cifras en billones de pesos corrientes. Incluye Leasing Habitacional. (1) p: pronóstico Ministerio de Hacienda pp: pronóstico elaborado por CAMACOL
1/ Cifras en miles de millones de pesos constantes 2005=100; (2) Licencias de Construcción/ Total 88 Municipios-Dane

CONDICIONES DE USO

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada “Informe Económico”, publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

NOTAS

No aplica