



Consejo Privado de Competitividad



Competitividad de la actividad constructora de edificaciones: diagnóstico y recomendaciones de política

CAMACOL-Presidencia Nacional
Consejo Privado de Competitividad
Marzo de 2008

Contenido

- **Justificación**
- Metodología
- Diagnóstico de competitividad macro
- Brechas de productividad y propuestas de política

Importancia de la construcción para la economía

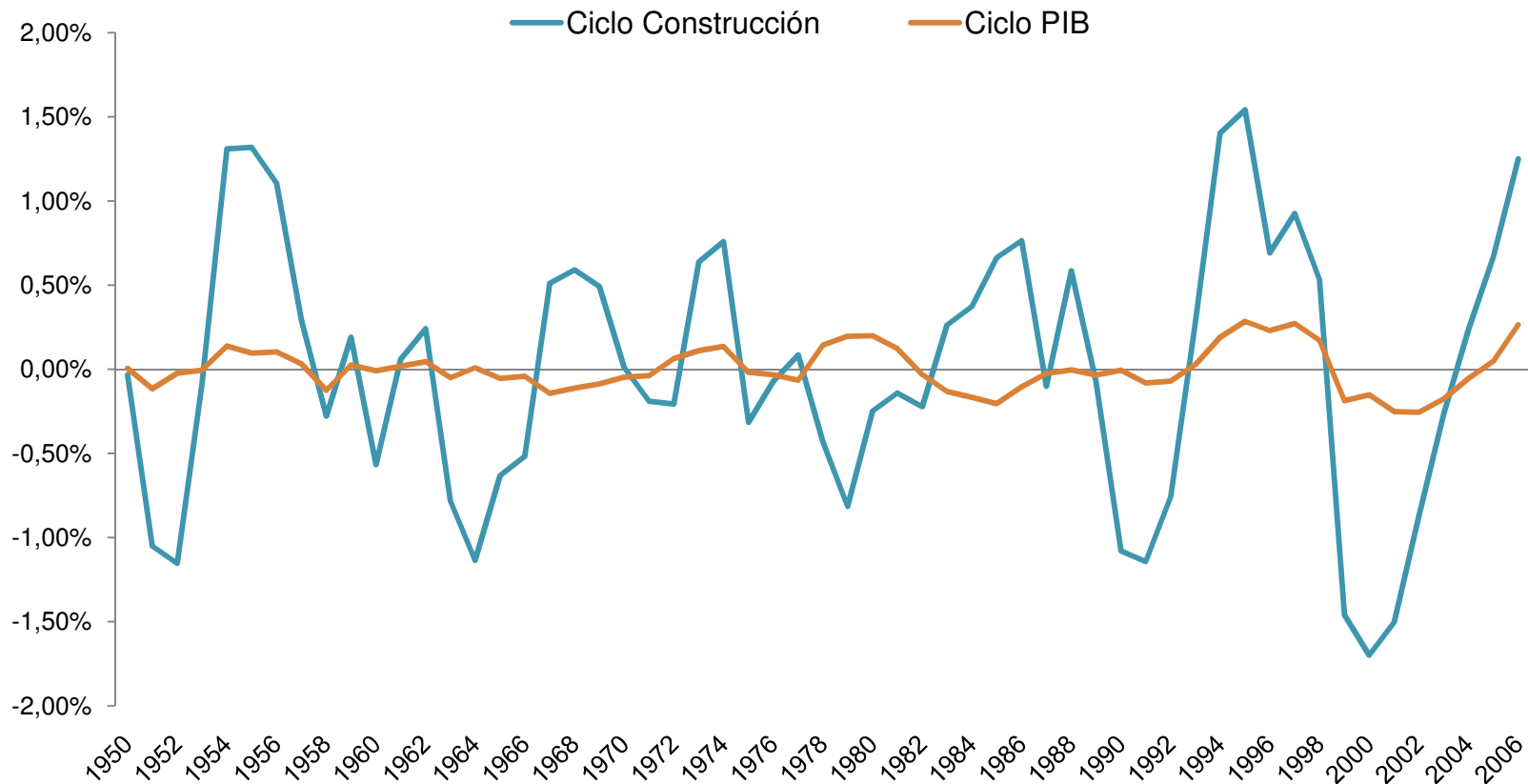
- En Colombia la construcción representa:
 - 6,1% del PIB
 - 11% del PIB incluyendo encadenamientos hacia atrás (minería) y hacia adelante (industria)
 - 5% del empleo (920.000 personas)

- La actividad edificadora representa:
 - 3,3% del PIB nacional
 - 4,7% del PIB incluyendo los encadenamientos hacia atrás y adelante

¿Cómo suavizar el ciclo económico de actividad edificadora para que tenga una producción más estable y sostenida?

El ciclo de la construcción es más pronunciado y más profundo en la era de la globalización

PIB a precios de 1994 (1950-2006), ciclos del PIB total y de la construcción.



El ciclo es calculado como la desviación porcentual de la tendencia

Fuente: Greco –Banco de la República- y cálculos Dto. Estudios Económicos CAMACOL.

El cluster de la construcción toca los tres pilares de la política nacional de competitividad

“En 2032 Colombia será uno de los tres países más competitivos de América Latina y tendrá un elevado nivel de ingreso por persona equivalente al de un país de ingresos medios altos, a través de una economía exportadora de bienes y servicios de alto valor agregado e innovación, con un Ambiente de negocios que incentive la inversión local y extranjera, propicie la convergencia regional, mejore las oportunidades de empleo formal, eleve la calidad de vida y reduzca sustancialmente los niveles de pobreza”

Transformación Productiva

1

Sectores de clase mundial

2

Salto en la productividad y el empleo

3

Formalización laboral y empresarial

4

Ciencia, Tecnología e Innovación

5 Estrategias de eliminación de barreras para la competencia y el crecimiento de la inversión (IED y nacional):

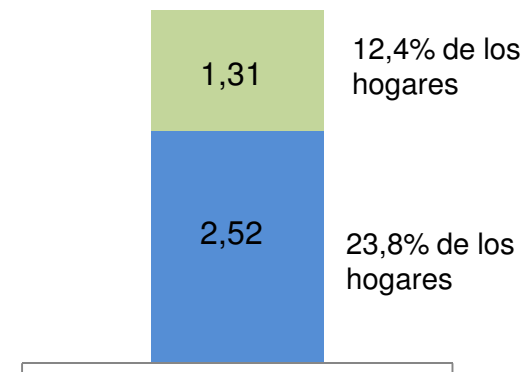
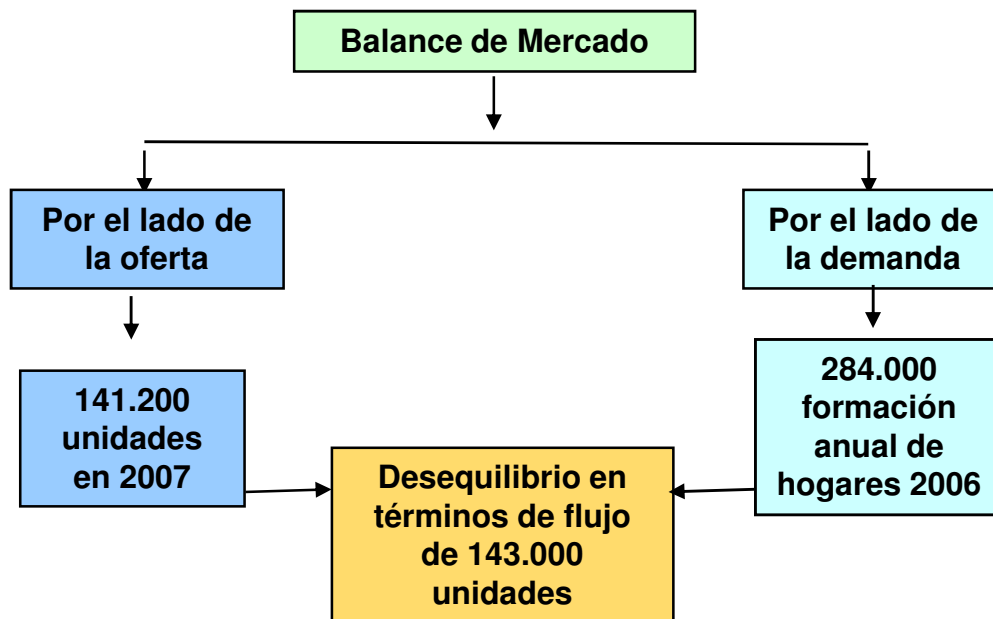
- Estabilidad macroeconómica y jurídica
- Internacionalización e integración económica
- Composición eficiente del stock financiero
- Aumento de la tasa de ahorro
- Educación y destrezas laborales
- Regulación e instituciones al servicio de la producción
- Uso de TICS para la productividad
- Provisión y respeto de derechos de propiedad
- Calidad de vida y ciudades amables
- Infraestructura física
- Tarifas y provisión de servicios públicos
- Formalización laboral y empresarial

A pesar del buen momento de la actividad edificadora, la oferta es menor a la demanda

- En Colombia se forman cada año 284.000 nuevos hogares
- Y el déficit habitacional colombiano persiste: 3,8 millones (2005):
 - Déficit cuantitativo de 1,3 millones
 - Déficit cualitativo (viviendas con problemas estructurales no susceptibles de mejora) de 2,5 millones

**Déficit habitacional: 3,83 millones
(36,2% de los hogares)**

■ Cualitativo ■ Cuantitativo



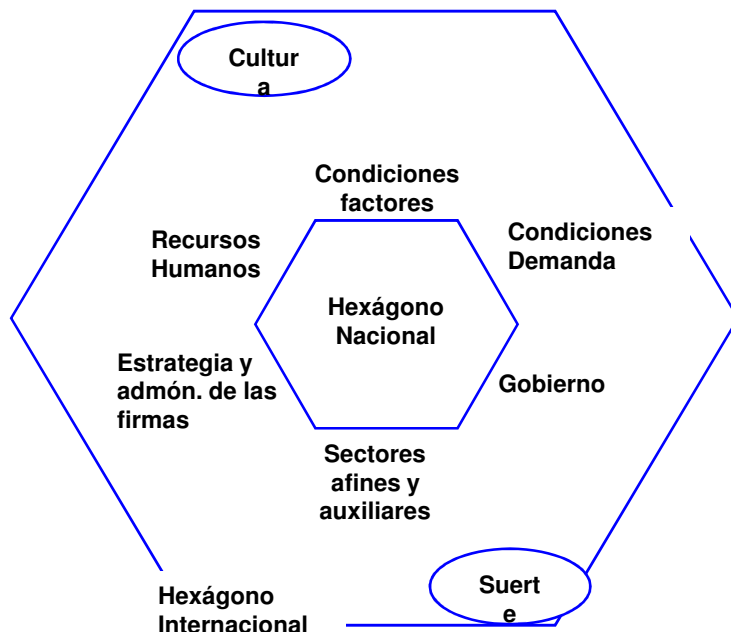
Fuentes: DANE, Supersociedades, DNP y SIVIS. Cifras de déficit habitacional corresponden a censo de población 2005.

Contenido

- Justificación
- **Metodología**
- Diagnóstico de competitividad macro
- Brechas de productividad y propuestas de política

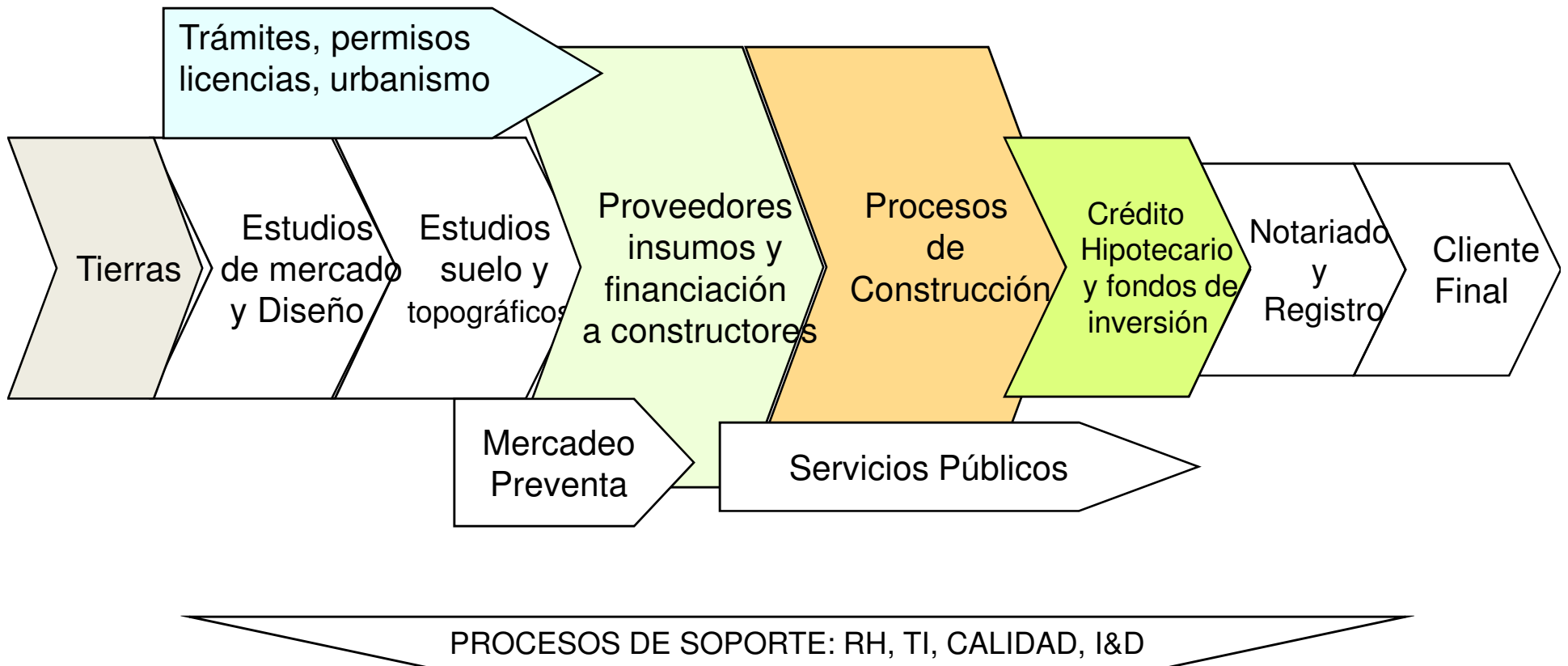
Metodología

- Identificación de brechas de productividad a lo largo de la cadena de valor
- Información cualitativa de entrevistas con actores de la cadena bajo perspectiva teórica de los clusters de Porter
- Análisis de información cuantitativa nacional e internacional



- Uso del diamante extendido de Porter con Recursos humanos y Gobierno como determinantes en si mismos
- Perspectiva de clúster (Bogotá, Cali, Medellín)

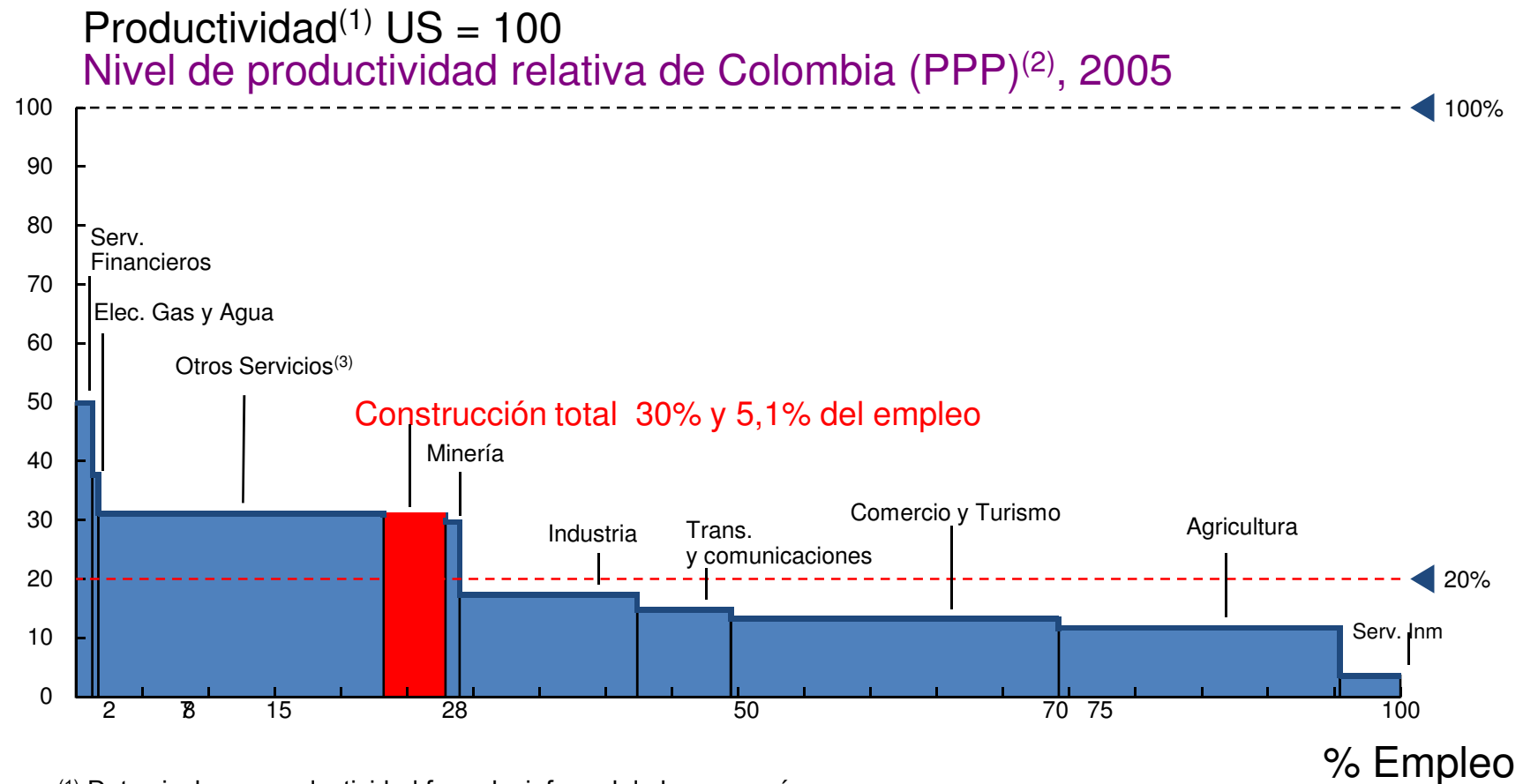
Cadena de Valor del Cluster



Contenido

- Justificación
- Metodología
- **Diagnóstico de competitividad macro**
- Brechas de productividad y propuestas de política

En Colombia, la baja productividad está generalizada en todos los sectores económicos, incluyendo construcción total



(1) Datos incluyen productividad formal e informal de la economía

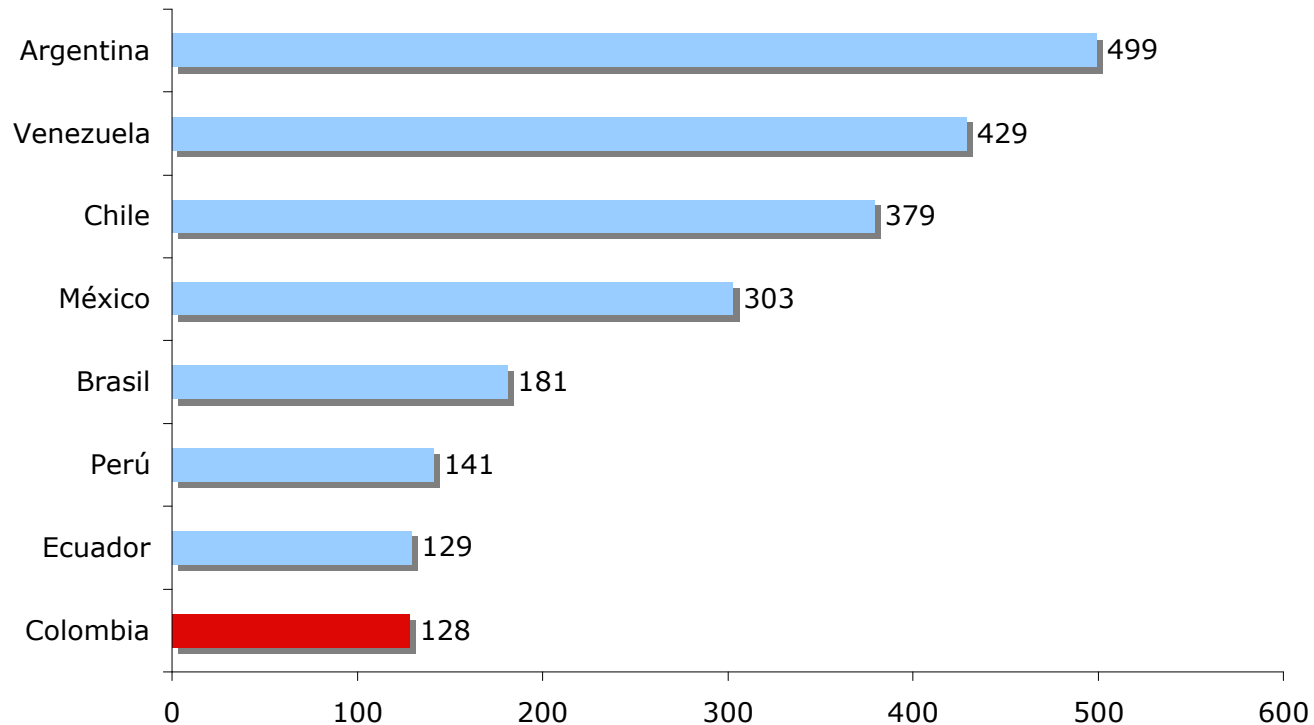
(2) Calculada como el Valor Agregado/número de empleados

(3) Incluye gobierno, servicios a las empresas, servicios sociales, comunales y personales

Colombia y Ecuador tienen los menores PIB per cápita de la construcción total en la región

Dólares
constantes
2000

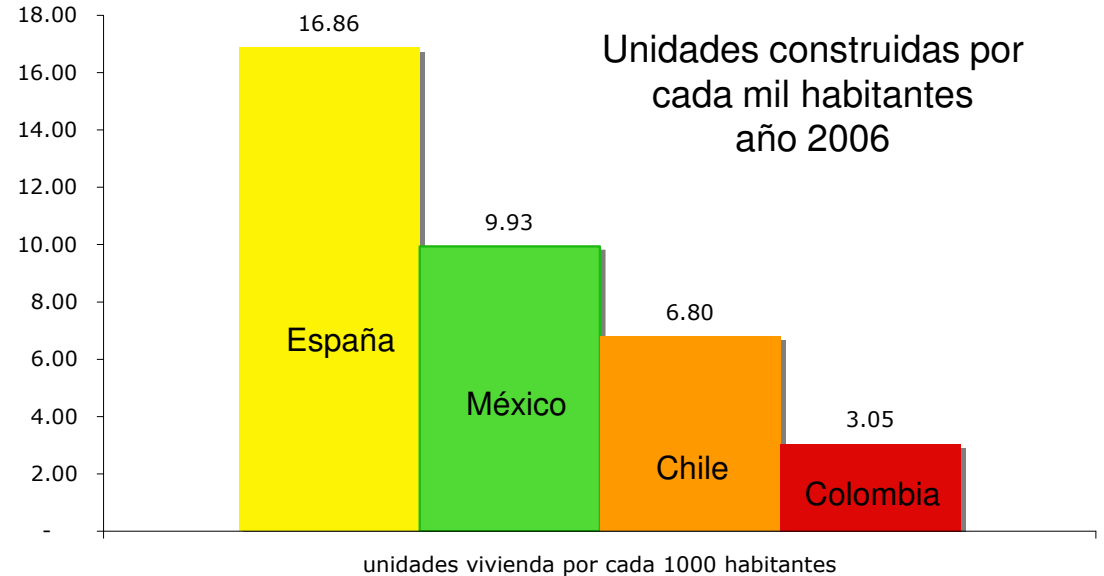
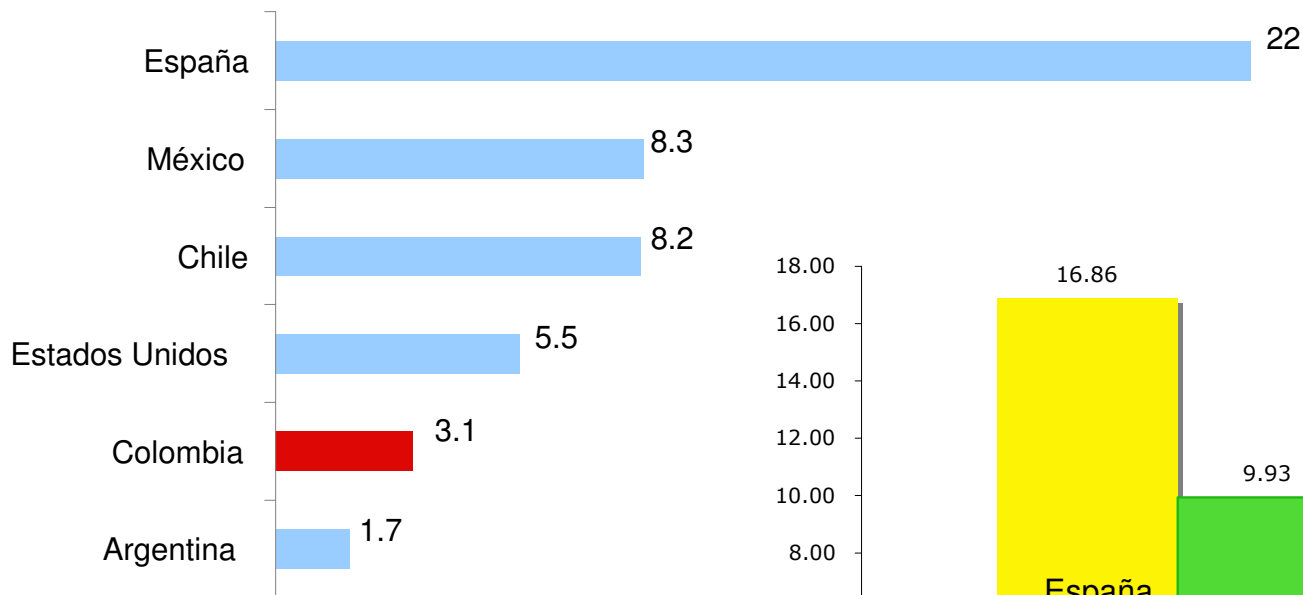
PIB construcción total per cápita 2006



Fuente: cálculos Depto. Estudios Económicos Camacol con datos CEPAL.

La proporción de unidades vivienda licenciadas y construidas por cada mil habitantes en Colombia está entre las más bajas

Unidades licenciadas por cada mil habitantes 2005/2006



Fuente: Cálculos Dpto Estudios Económicos Camacol, datos de licencias tomados de los centros de estadística de cada país. Para Colombia el cálculo es 2006 a partir de fuente DANE. El dato poblacional es a partir de datos CEPAL.

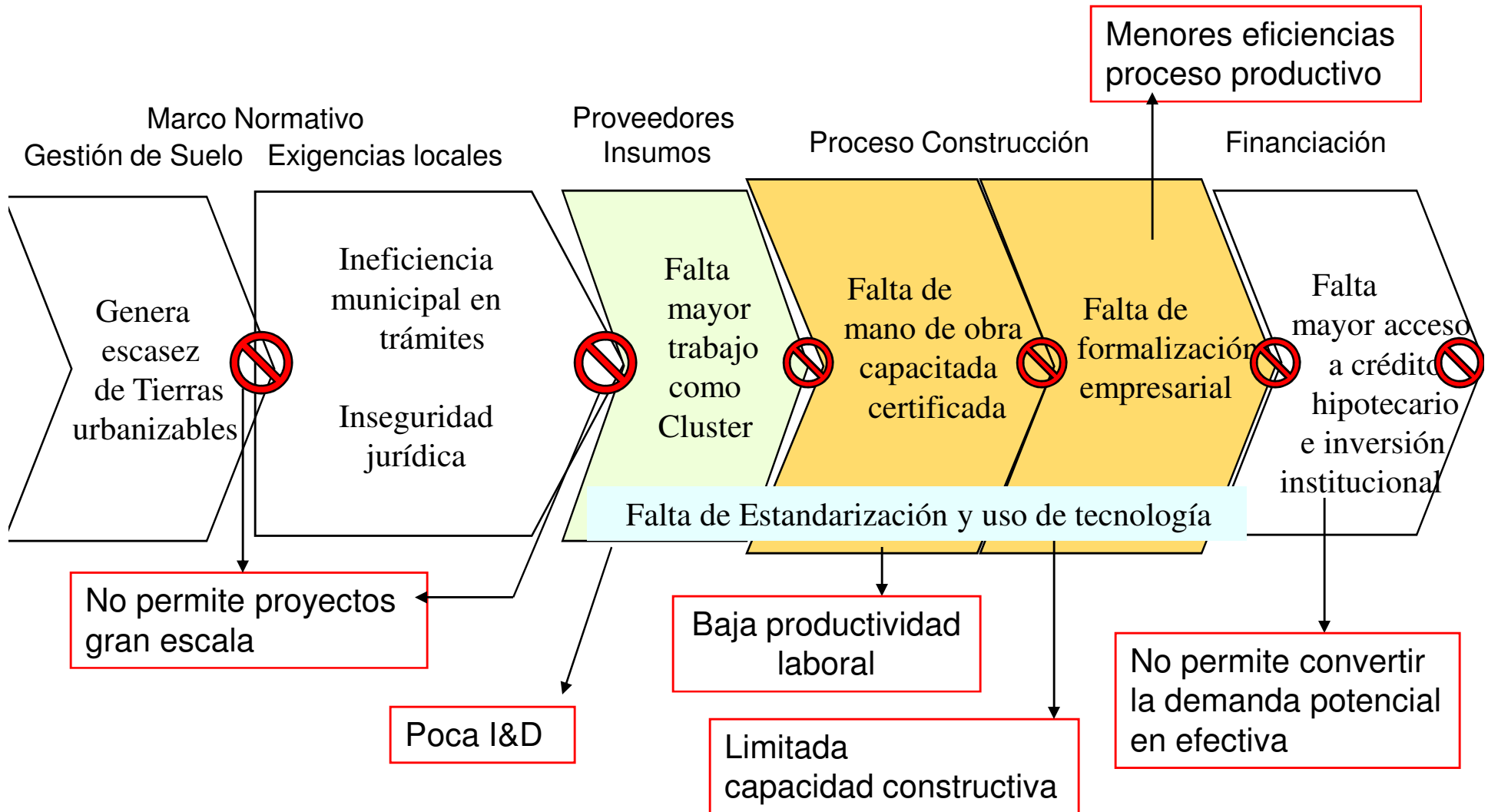
Contenido

- Justificación
- Metodología
- Diagnóstico de competitividad macro
- Brechas de productividad y propuestas de política

Principales brechas de productividad

1. Compleja gestión del suelo
2. Confuso marco regulatorio
3. Falta estandarización de insumos
4. Recurso humano poco tecnificado
5. Restricciones empresariales
6. Insuficiente acceso a crédito hipotecario e inversión institucional

Agenda de Competitividad: las brechas se presentan a lo largo de la cadena



Brecha de productividad No.1: Gestión Suelo

- Escasez de suelo urbanizable en los grandes centros urbanos: por razones normativas y geográficas
- Se perciben deficiencias administrativas en el nivel local en la habilitación de suelo urbanizable
- Falta de gestión para redensificación y renovación urbana
- No hay instrumentos urbanísticos para la planificación de áreas metropolitanas
- Ausencia de coordinación entre planes maestros de servicios públicos y POTs

Magnitud del problema de escasez de suelo urbanizable

El DNP en 2005 estimó lo siguiente:

- Con el **incremento de hogares** el suelo de expansión se agota:
 - Bogotá en 4 años
 - Las restantes 5 áreas urbanas en 5 años
- Si adicional se atiende el **déficit cuantitativo**:
 - Bogotá en 2,5 años
 - Las restantes 5 áreas urbanas en 3 años

	Suelo Urbano de uso residencial (Has)	Suelo de Expansión Urbana para uso residencial (Has)	Viviendas Potenciales *
Bogotá	20.409	2.058	205.800
Cali	9.455	1.600	160.000
Medellín	7.640	519	51.900
Bucaramanga	1.914	107	10.700
Barranquilla	2.318	947	94.700
Total	41.736	5.231	523.100

Fuente: Consulta directa a los municipios, 2002, 2004. Documento: Política Habitacional, Alcaldía Mayor de Bogotá, Dic de 2003

*Con densidad de 100
viv/ha

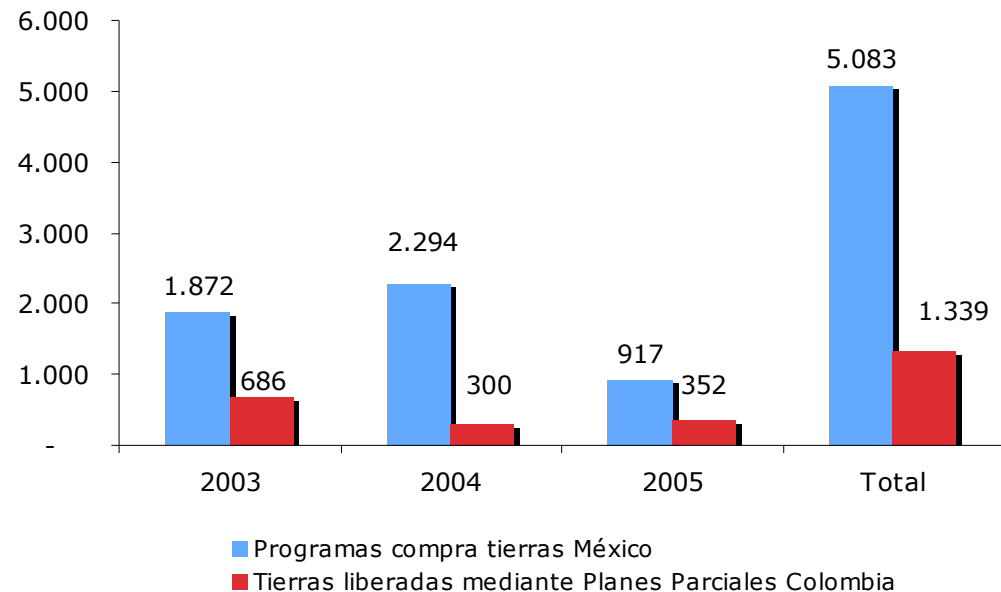
Fuente: Sistema Intergremial de Vivienda de Interés Social (SIVIS).

La demora en adopción de planes parciales genera escasez del suelo urbanizable para vivienda

- Los planes parciales para habilitar suelo de expansión y áreas de renovación no son claros y ni expeditos
- Las deficiencias administrativas locales y las cargas generales generan costos administrativos y financieros que hacen inviables los proyectos de VIS

Los programas de vivienda popular en México, similares a Metrovivienda en Bogotá, garantizan la disponibilidad de tierras para la construcción de vivienda

Tierra disponible para vivienda en Hectáreas



Primera brecha: Compleja gestión del suelo urbanizable

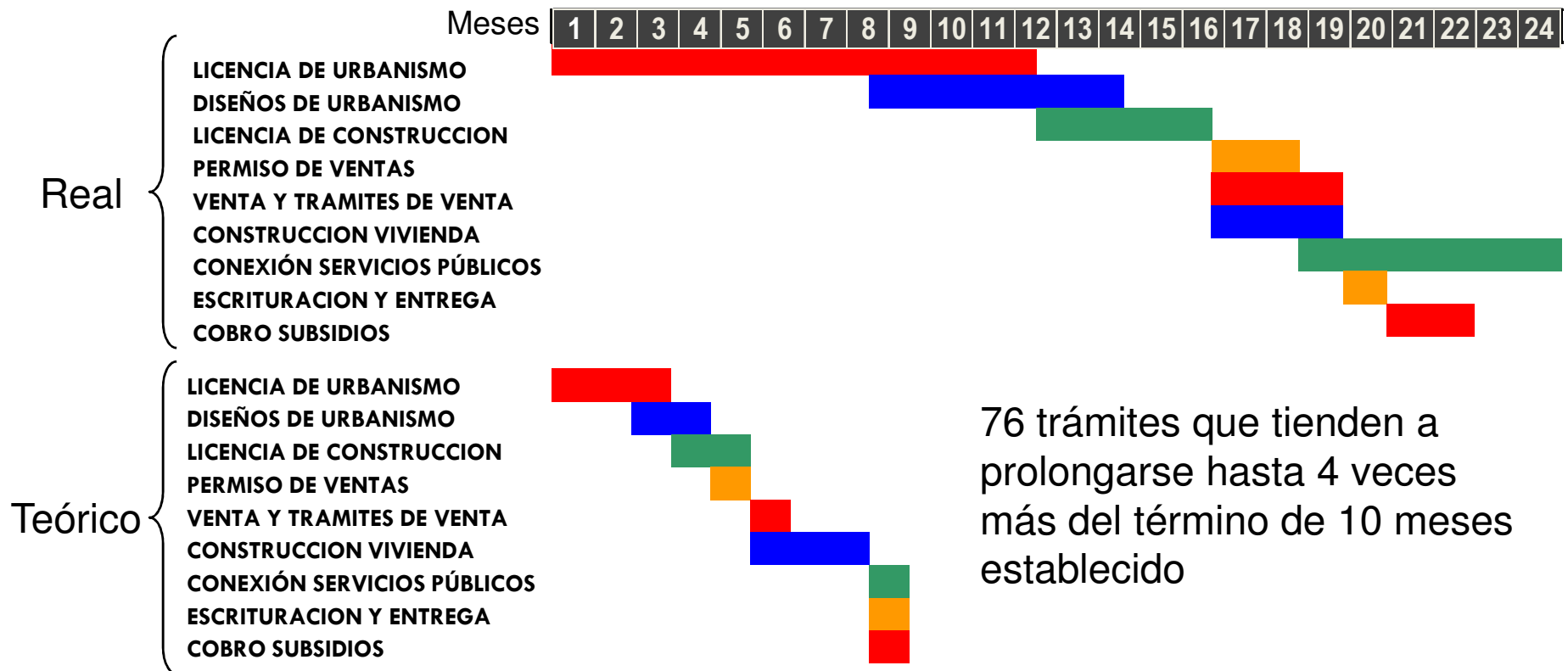
Propuestas

- Definir la reglamentación general de los Macroproyectos e iniciar la construcción de por lo menos uno en cada una de las 7 principales ciudades
- Promover procesos de renovación urbana viables por medio de la definición del área de intervención
- Apoyar con asistencia técnica la gestión municipal en la revisión de los POTs
- Promover la exclusión del trámite de planes parciales en suelo urbano con desarrollo; promover una normatividad de cargas y beneficios más justa; y establecer mesas locales de concertación de ágil implementación
- Promover el cumplimiento de las normas nacionales en las entidades territoriales en cuanto a planes parciales y la ágil habilitación del suelo
- Introducir instrumentos innovadores para el financiamiento de nueva infraestructura de servicios públicos domiciliarios

Brecha de productividad no.2: marco regulatorio

- El marco regulatorio es complejo y genera ineficiencias debido a:
 - Dispersión y ambigüedad normativa
 - Incluyendo códigos de construcción
 - Procesos lentos y costosos a nivel local
 - Desarticulación institucional sectorial a nivel nacional

Producción y trámites para construir VIS



- Los trámites están dispersos en demasiadas entidades
- En el proceso, el constructor debe presentar cerca de 300 documentos a las diferentes entidades

Segunda brecha: Confuso marco regulatorio

Propuestas

- Elaborar y radicar el Estatuto Único de Vivienda y Desarrollo Urbano
- Aclarar las competencias del orden nacional, departamental y regional mediante la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial (LOOT)
- Promover y radicar un proyecto de Ley que regule el impuesto de delineación urbana en el nivel nacional
- Culminar el proceso de reglamentación del Plan Nacional de Desarrollo (2006-2010)
- Agilizar los trámites de notariado y registro
- Garantizar el cumplimiento de la ley anti-trámites de 2005
- Reglamentar la creación de una ventanilla única de trámites para la construcción, con un mecanismo de seguimiento en línea, para capitales de departamento
- Mejorar la eficiencia de la labor de las Curadurías

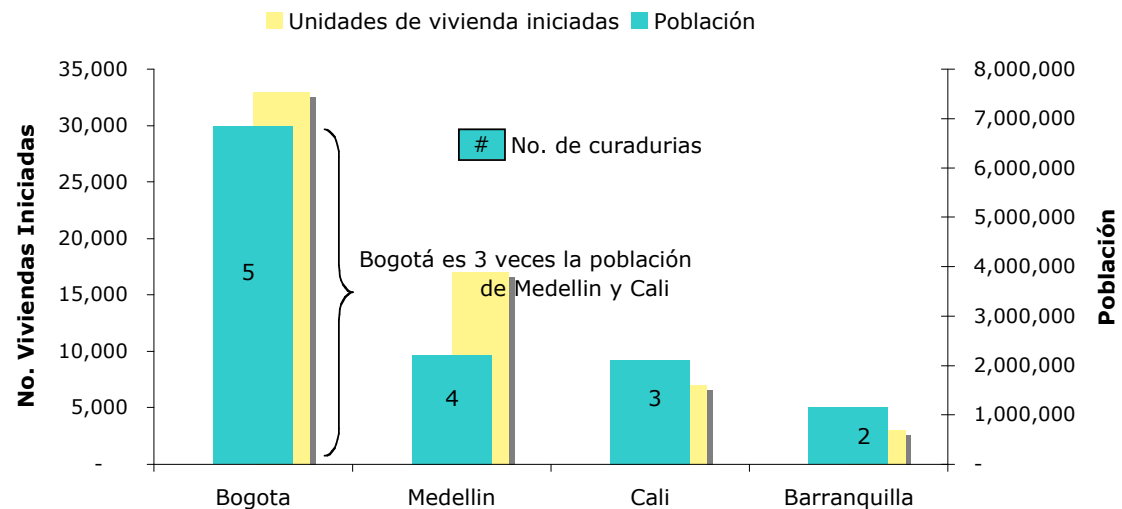
Marco regulatorio - Propuestas:

Para hacer más eficiente la labor de las Curadurías:

1. Aumentar número de curadores en Bogotá proporcional a la población
2. Crear un fondo con un porcentaje de los ingresos de curadurías para implementar efectivamente el control urbanístico
3. Crear grupo externo de curadores ad hoc seleccionados por las cámaras de comercio para solucionar controversias y la disímil interpretación de las normas:

- Evita escalar a la entidad de planeación municipal
- Agiliza la toma de decisiones

Relación tamaño ciudad vs No. Curadurias



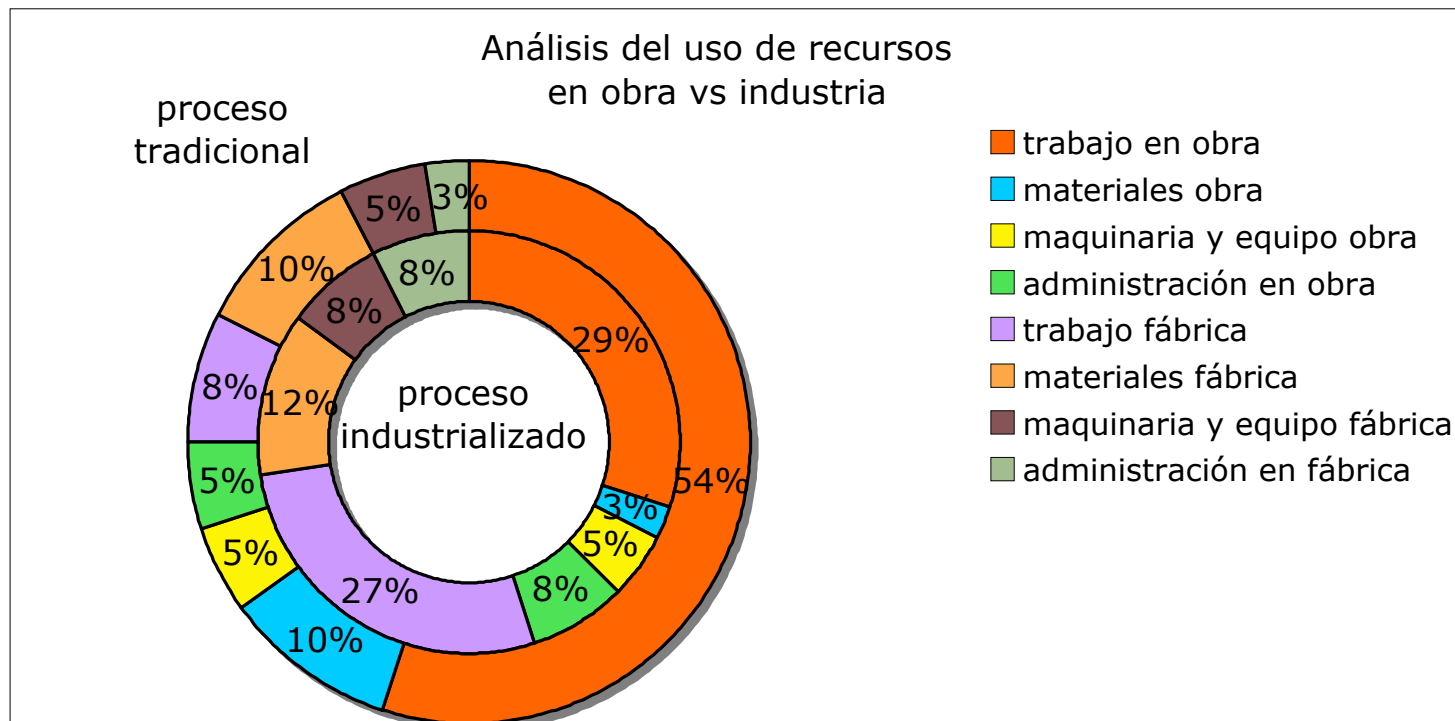
Brecha de productividad no.3: Estandarización

No hay suficiente escala de producción debido a:

- Carente estandarización de materiales
- Poca industrialización del proceso constructivo
- Insuficiente articulación con los proveedores de insumos

Procesos prefabricados: a nivel internacional la construcción se hace de manera industrial

La productividad del cluster está ligada a la industrialización



Tercera brecha: Escasa industrialización del proceso constructivo

Propuestas

- Actualizar el Código único nacional de construcción, que actualice la Norma de sismorresistencia (NRS-98)
- Actualizar la norma RETIE
- Promover desde CAMACOL y otras asociaciones profesionales la estandarización de materiales entre los industriales del sector
- Eliminar los aranceles a los bienes de capital relacionados con el proceso constructivo para impulsar el proceso de industrialización

Brecha de productividad no.4: Recurso Humano

- Escasa mano de obra tecnificada
- Alta informalidad
- Falta de certificación de la oferta laboral
 - Problema información para los constructores
- Recurso humano profesional con solidez técnica pero a menudo sin capacidad de gestión administrativa

Cuarta brecha: Recurso humano poco tecnificado

Propuestas

- Optimizar la labor de todos los agentes responsables de la formación laboral en el sector de la construcción
- Apoyar la formalización de las microempresas de subcontratistas:
 - Impulsar la existencia de exenciones tributarias en sus tres primeros años de existencia
 - Fomentar la formalización de las microempresas subcontratistas desde el sector empresarial

Brecha de productividad no.5: Aspectos empresariales

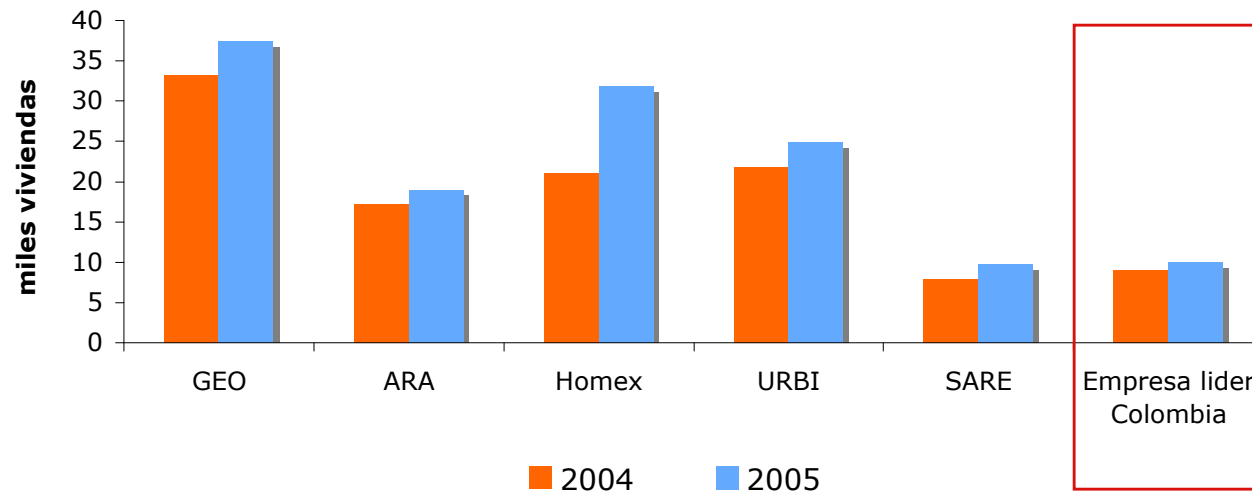
- Mercado de construcción edificaciones es altamente atomizado
- Poca formalización empresarial
- Falta de segmentación y especialización
- Necesidad de planeación a largo plazo
- Existe poca utilización de recursos tecnológicos en el proceso constructivo

Tamaño relativo de las principales empresas colombianas

Mexico¹

- Existen 9 empresas listadas en la bolsa de valores mexicana y representan el 25% del mercado total
- Reportan ventas entre 10 mil y 30 mil unidades de vivienda al año

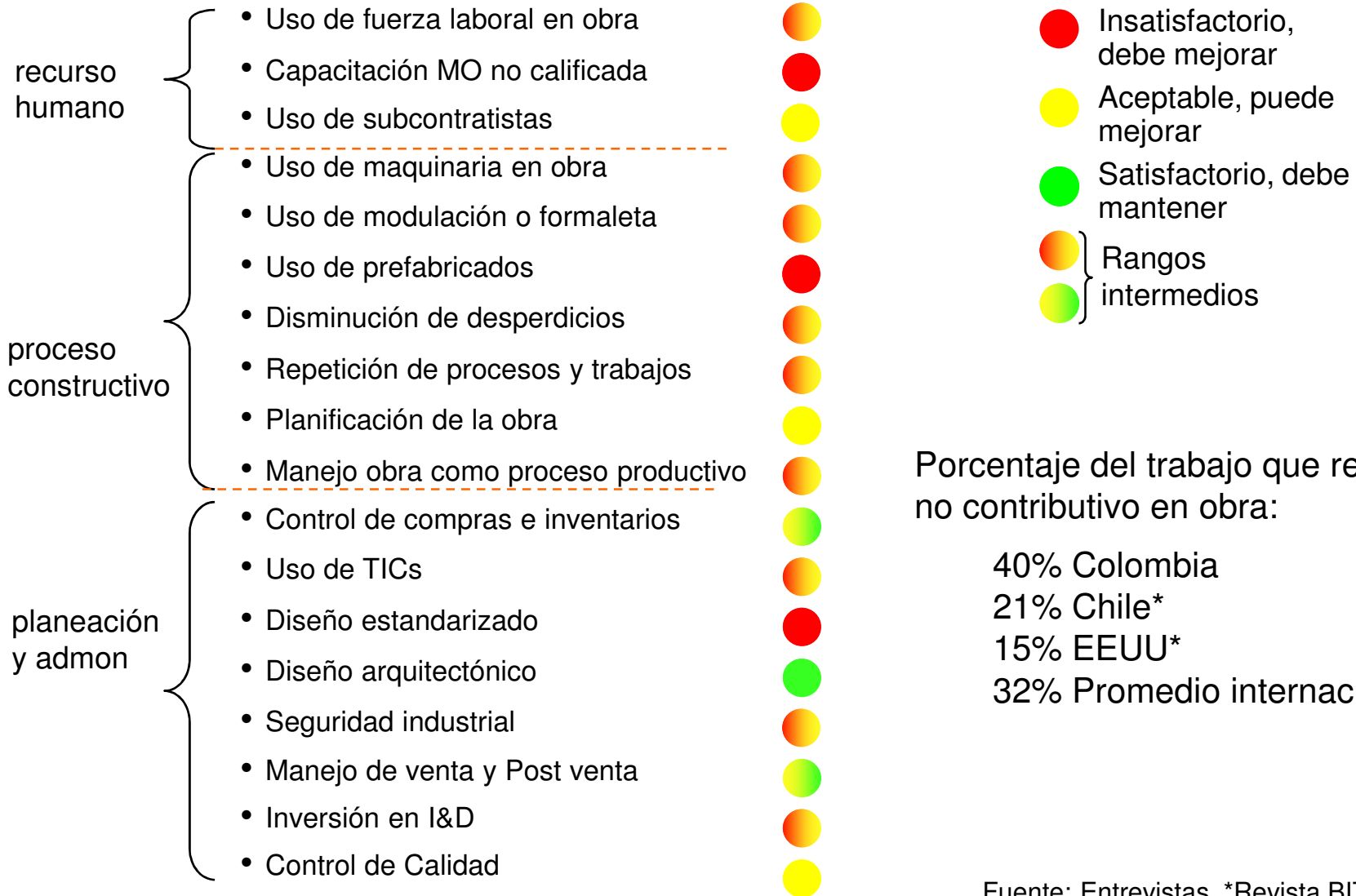
No. Unidades vendidas por empresas líderes en México y Colombia



Colombia²

- 1 empresa se encuentra activa en la bolsa de valores de Colombia
- 5 empresas con ventas anuales entre 6 mil y 10 mil que representan el 25% del mercado total

Prácticas mas comunes en empresas constructoras entrevistadas



Porcentaje del trabajo que resulta no contributivo en obra:

- 40% Colombia
- 21% Chile*
- 15% EEUU*
- 32% Promedio internacional

Quinta brecha: restricciones derivadas de prácticas empresariales

Propuestas (retos para las empresas constructoras)

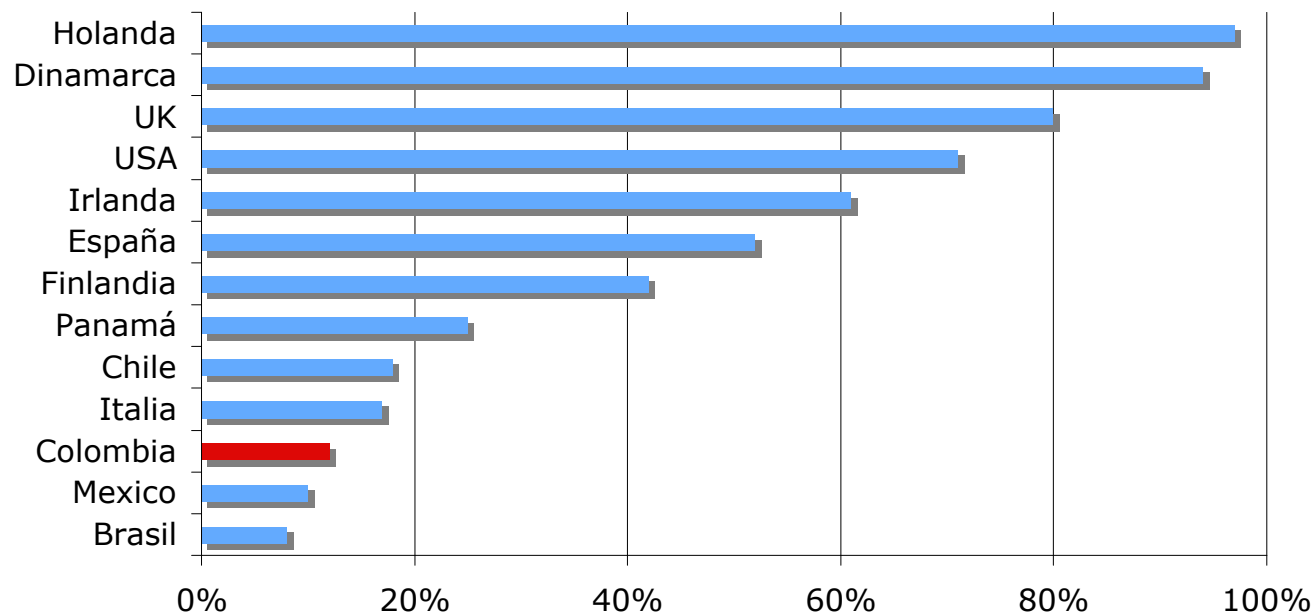
- Mejorar el proceso productivo en las obras
 - Manejar las obras por medio del siguiente proceso: planificar - repetir procesos - estandarizar – utilizar módulos
 - Impulsar programas para mejorar la gestión administrativa
- Mejorar el gobierno corporativo de las empresas
- Fortalecer la responsabilidad social empresarial
- Promover desde las empresas la capacitación de contratistas y empleados en los programas ofrecidos por los proveedores de materiales
- Promocionar al interior de las empresas los procesos de inversión en investigación y desarrollo
- Promover la generación de ganancias en eficiencia por medio del uso de materiales prefabricados, en especial en VIS
- Impulsar programas para mejorar la gestión administrativa del proceso constructivo en obra

Brecha de productividad no.6: acceso al crédito hipotecario e inversión institucional

- Bajo nivel de acceso a crédito hipotecario que reduce la demanda efectiva especialmente en VIS
- Demanda muy sensible al nivel de las tasas de interés
- Percepción de alto riesgo de la masificación del crédito hipotecario
- No hay inversión institucional en bienes inmuebles

La relación de la cartera hipotecaria sobre el PIB es de las más bajas a nivel internacional

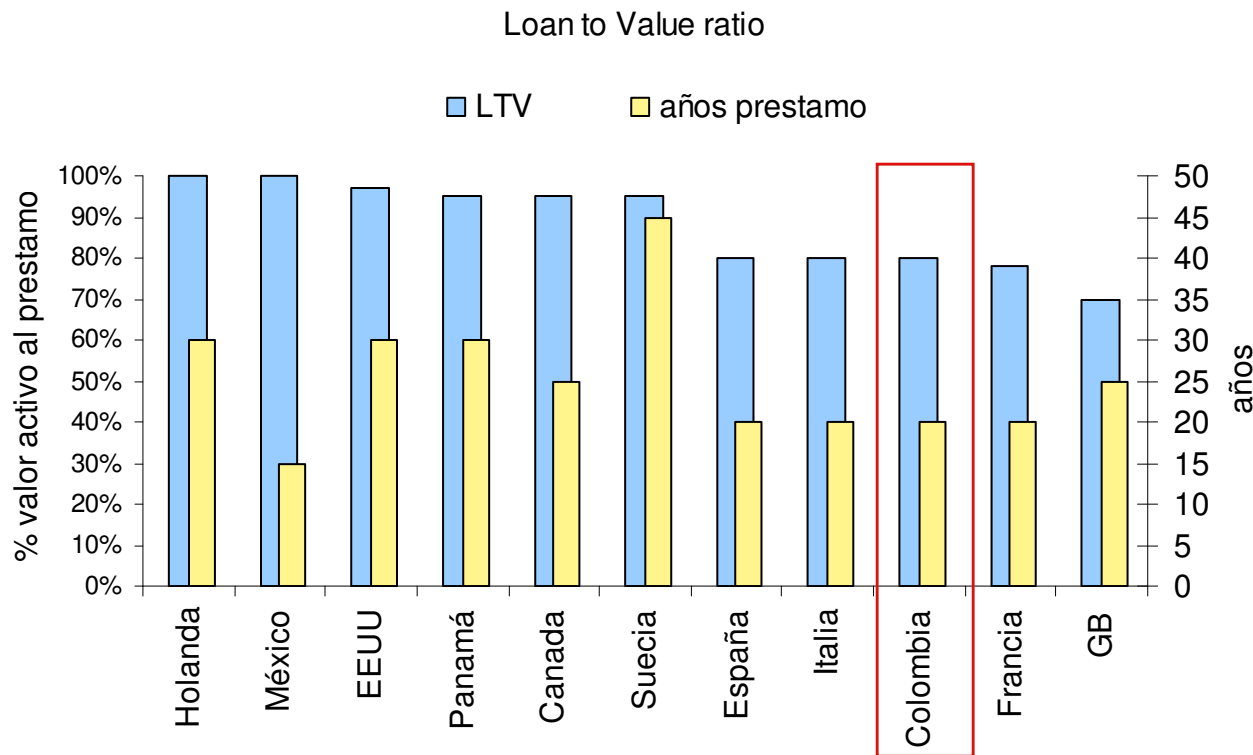
**Cartera Hipotecaria/PIB
2004-2005**



No obstante el excelente desarrollo de la titularización en Colombia, tan solo el 30% de la misma se encuentra titularizada

Relación del préstamo al valor del inmueble -LTV- de las más bajas a nivel global

Colombia tiene un corto plazo de préstamo a nivel internacional
 El plazo se hace sensible en la medida que la inflación y la tasa se reducen

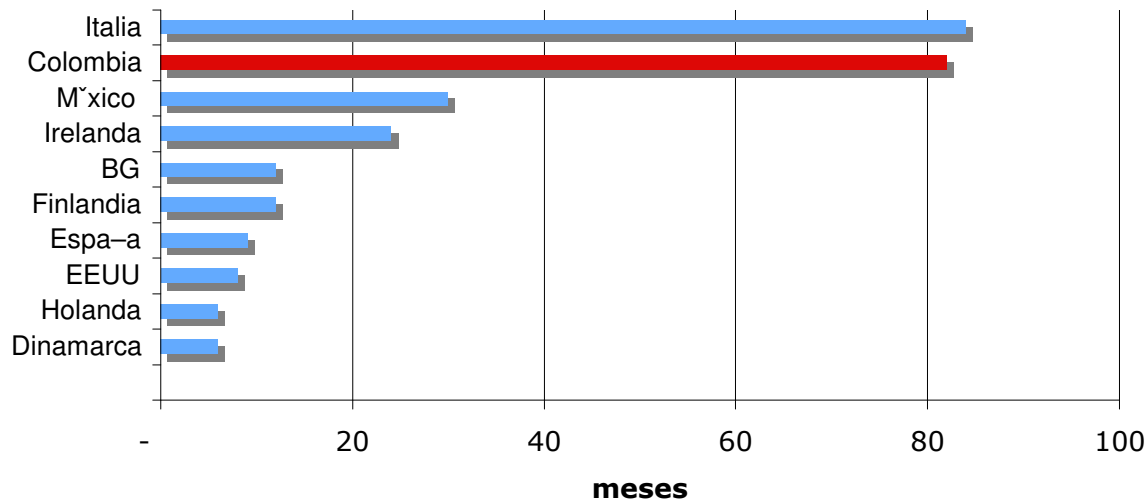


El riesgo percibido requiere una mayor cuota inicial limitando la demanda por vivienda

En comparación a los países OCDE hacer efectiva la garantía en Colombia es complejo

La ley colombiana no permite disminuir el riesgo del préstamo para adquisición de vivienda.

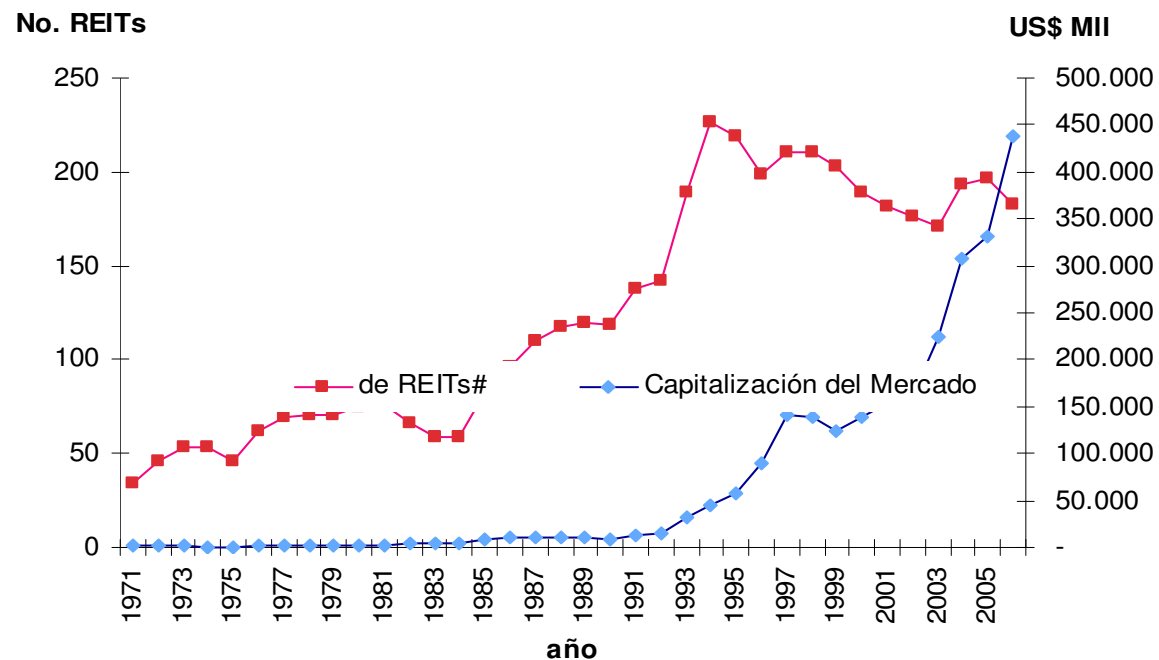
Tiempo transcurrido entre no pago de la hipoteca y ejecución de la garantía



Cuando la garantía es la misma vivienda es posible ampliar la base de sujetos de crédito y aumentar la relación LTV

Los fondos de inversión inmobiliaria crecen a nivel mundial, pero Colombia apenas están comenzado

Evolución mundial de los Fondos de Inversión en Finca Raíz -REITs-



Los REITs adquieren, arriendan administran bienes raíces y colocan acciones propias o titularizan los inmuebles

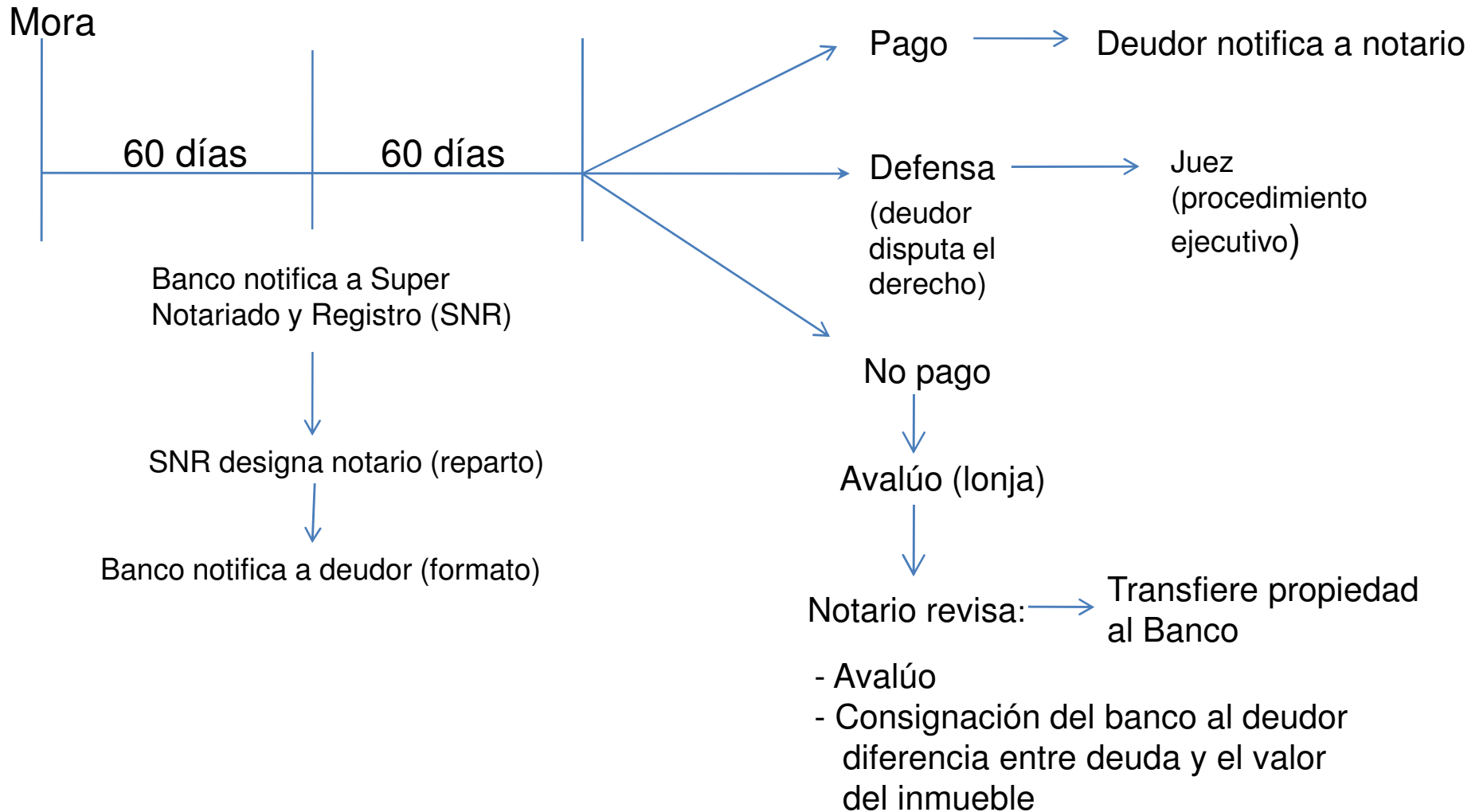
Son exentos de impuesto a la renta

Sexta brecha: insuficiente acceso a crédito hipotecario e inversión institucional

Sugerencias

- Ampliar el acceso a crédito hipotecario
 - Ampliar la base de clientes potenciales por medio de un *credit scoring*
 - Promocionar con el apoyo de la Asobancaria los esquemas de ahorro programado de largo plazo, para hogares de bajos ingresos e informales
 - Crear un proceso ejecutivo hipotecario no judicial que reduzca la percepción de riesgo
 - Crear con el Fondo nacional de garantías como un seguro contra la depreciación del inmueble para aumentar la relación saldo garantía hasta 90% para VIS
 - Modificar la ley de arriendos para eliminar el tope al canon en vivienda y su incremento anual
- Ampliar la inversión institucional en proyectos de construcción
 - Homologar los fondos de inversión inmobiliaria a las prácticas e incentivos internacionales
 - Facilitar la inversión de fondos de pensiones y aseguradoras en fondos de inversión inmobiliaria
 - Eliminar el tope al incremento anual del canon en vivienda

Propuesta para crear un proceso ejecutivo hipotecario no judicial



Elementos concluyentes sobre la competitividad de la actividad constructora nacional

- La falta de escala es el común denominador para explicar la poca productividad de los clusters
- Para lograr escala e independizar la actividad constructiva del ciclo económico tres ideas fundamentales:
 - Habilitar del suelo en grandes extensiones
 - Efectivizar la demanda a través de alternativas de inversión y bancarización
 - Industrialización del proceso constructivo



Consejo Privado de Competitividad



Competitividad de la actividad constructora de edificaciones: diagnóstico y recomendaciones de política

CAMACOL-Presidencia Nacional
Consejo Privado de Competitividad
Marzo de 2008