

**CONSTRUYENDO  
COLOMBIA**

DESDE LAS REGIONES



# Asamblea Anual de Afiliados

**SANDRA FORERO RAMÍREZ**

Presidenta Ejecutiva  
14 de marzo 2019



# AGENDA

---

1

La situación de la cadena de valor de la construcción

2

Productividad sectorial:  
lo urgente y lo importante

3

El enfoque desde lo local:  
la ciudad formal con información de calidad

4

Nuestro gremio:  
gestión sectorial e institucional

# AGENDA

---

1

La situación de la cadena de valor de la construcción

Un sector que  
como país  
debemos  
priorizar y  
prestar toda la  
atención

## Empleo:

- Llegamos a un nivel de ocupación directa de **1'514.000** personas. El tercer nivel más alto de la historia.
- En actividades inmobiliarias y de alquiler la ocupación es de **1'738.000** personas.
- Eso quiere decir que tenemos la responsabilidad de mantener el **15%** de la mano de obra del país.
- En la última medición, el sector generó **112.000** puestos directos de trabajo. Sin esos nuevos puestos, la tasa de desempleo hubiese sido 0,5 puntos porcentuales más alta.

# Los puntos centrales del balance sectorial

- **Demanda de vivienda:** en la vivienda social, el mercado en los últimos años cambió positivamente. El segmento medio y alto siguieron el desempeño de la economía.
- **Oferta de vivienda:** se contrajo tres veces más que la demanda. Algunos riesgos de mercado persisten.
- **Construcción no residencial:** un segundo año de ajustes. Las oficinas, el segmento de mayor contracción.
- **Cadena de valor:** la mayoría de sectores se recuperan de manera gradual. El canal de crédito sigue dinámico.

# Demanda y oferta de vivienda

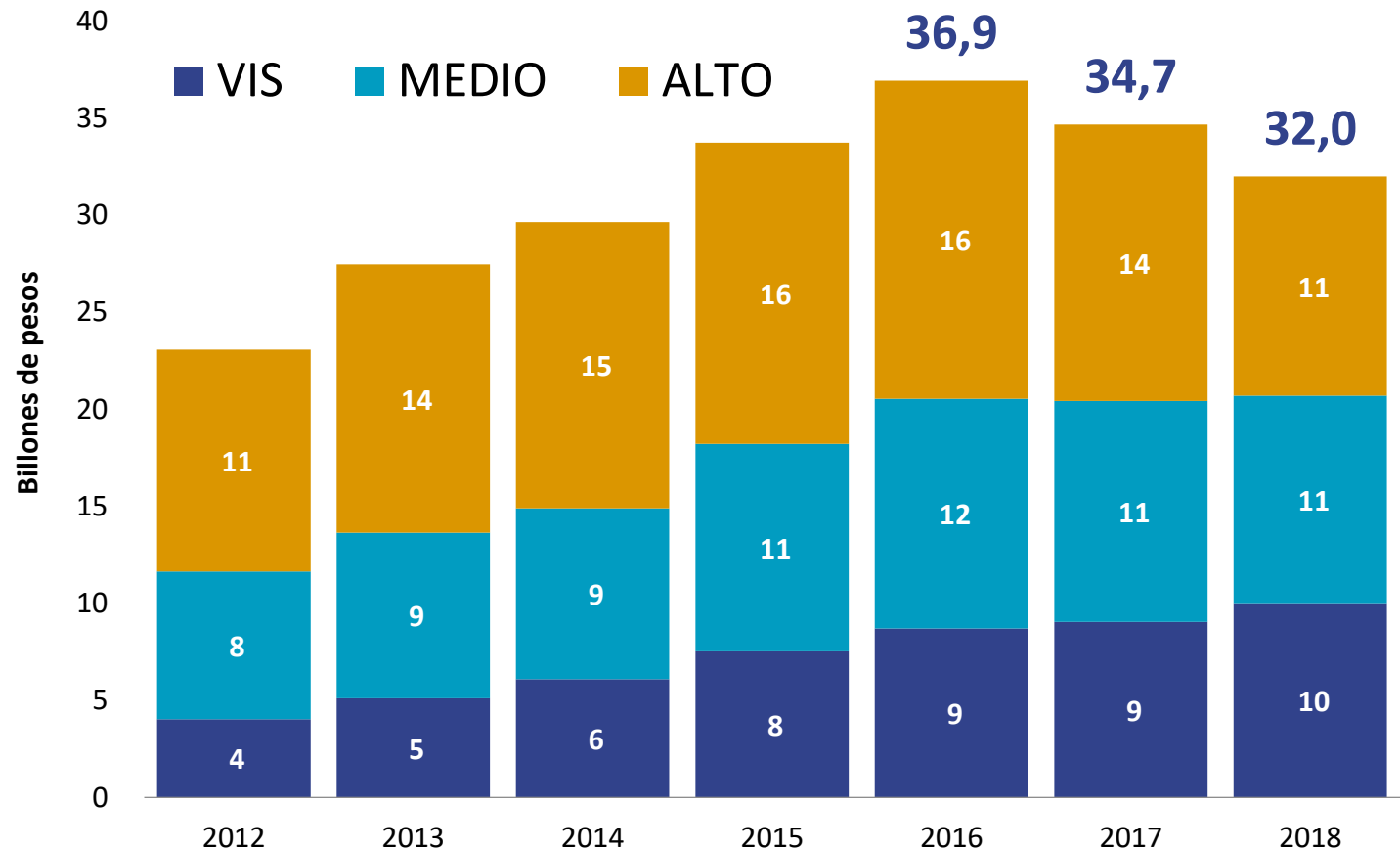
# Inversión en vivienda nueva, prioridad de los hogares

En los últimos años ha crecido en promedio en 6% anual

La VIS, un segmento importante (17%)

La No VIS, 70% del valor de la inversión.

INVERSIÓN EN VIVIENDA NUEVA  
2012 – 2018 – Billones de pesos corrientes



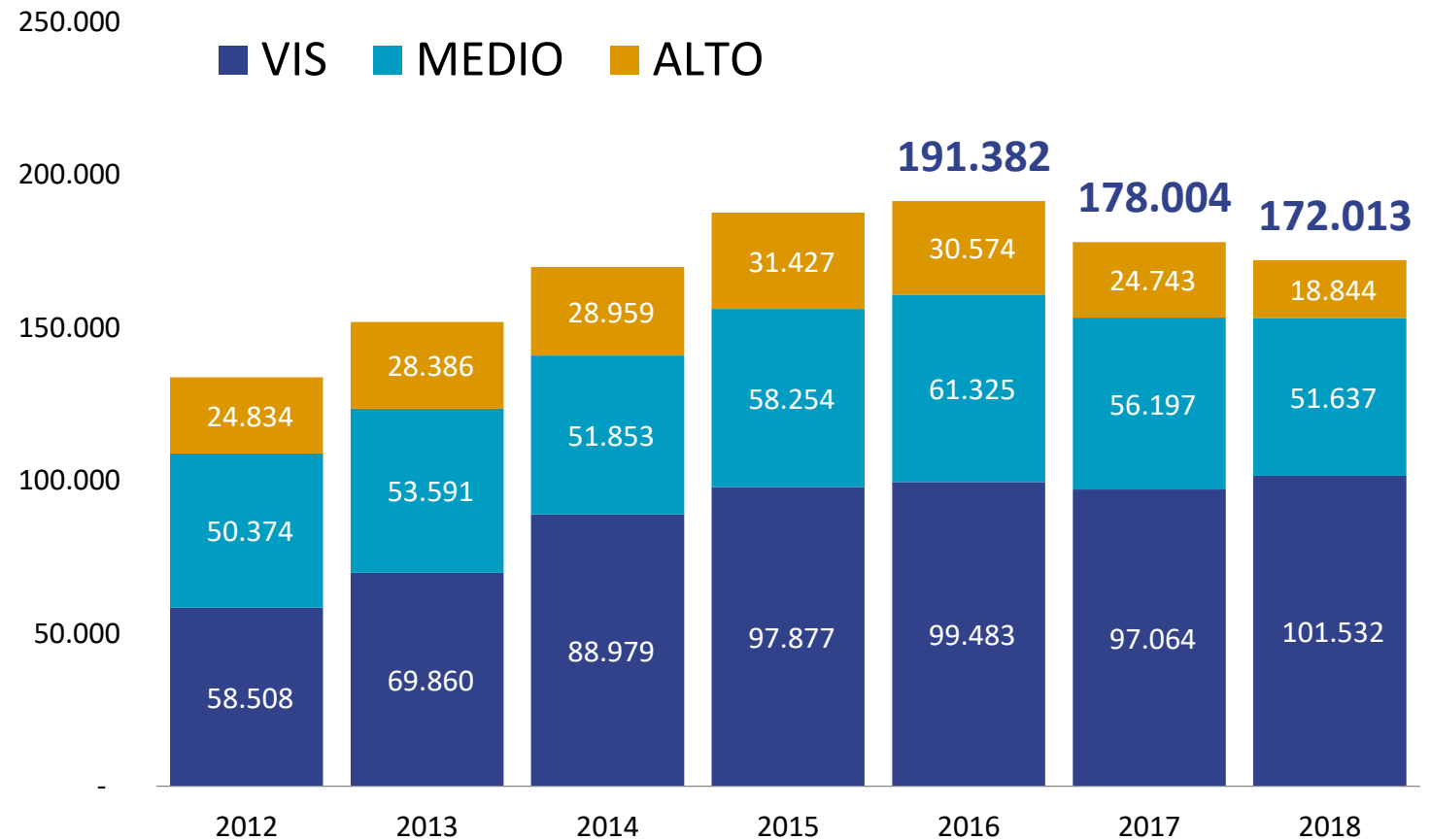
## VIS:

Un mercado que **aporta 60% de las nuevas viviendas**. Gran demanda potencial y más demanda efectiva

## No VIS:

El mercado ha **seguido la tendencia** de la economía

VENTAS DE VIVIENDA NUEVA – UNIDADES  
2012 – 2018

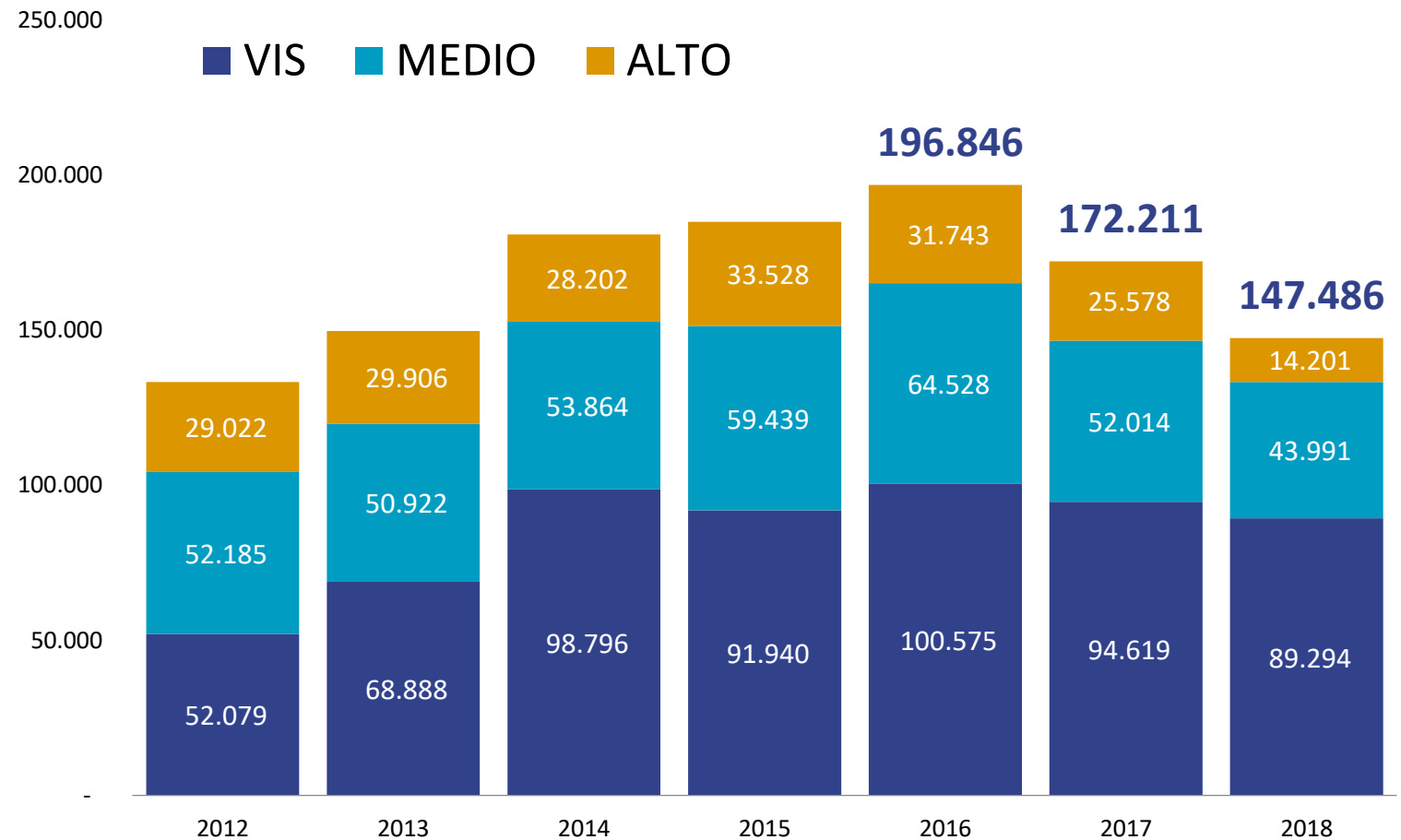




## Los empresarios respondieron oportunamente:

La nueva oferta se **redujo en 25% en los dos últimos años**. No VIS, la de mayor contracción

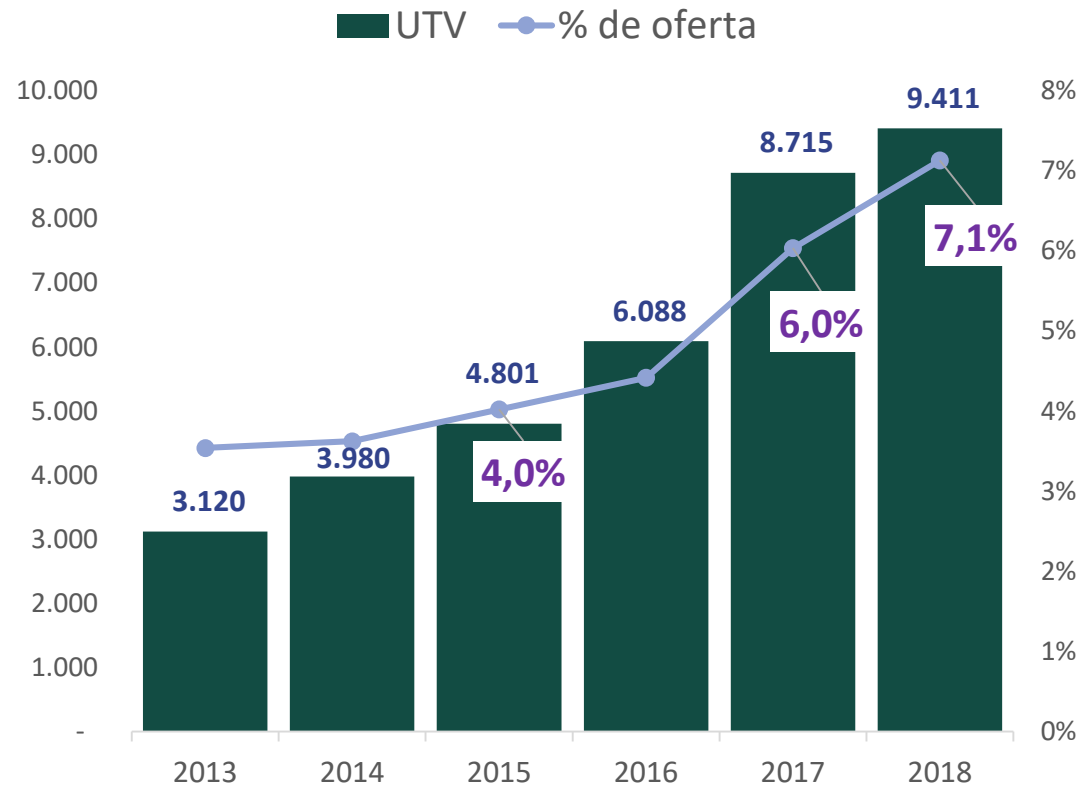
### LANZAMIENTOS DE VIVIENDA NUEVA 2012 – 2018



Sin embargo, los resultados en materia de riesgo comercial siguen siendo altos

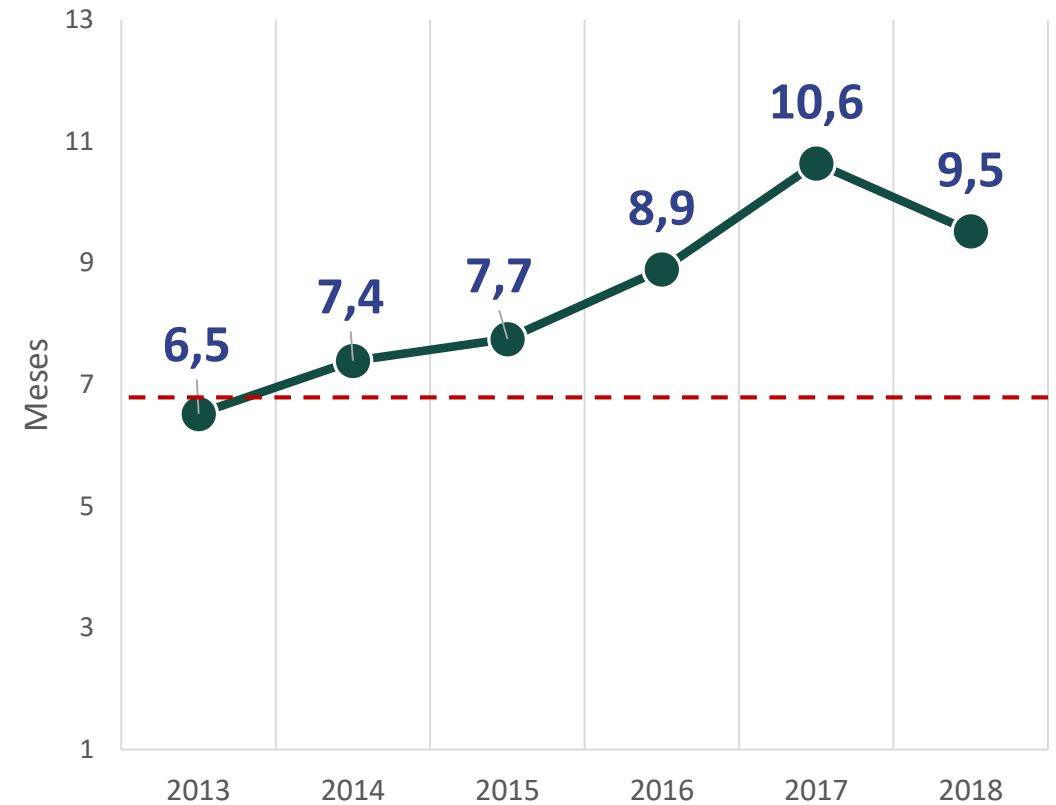
### INVENTARIO TERMINADO

Diciembre de cada año (2013-2018)



### ROTACIÓN DE INVENTARIOS

Promedio oct-dic de cada año (2013 – 2018)

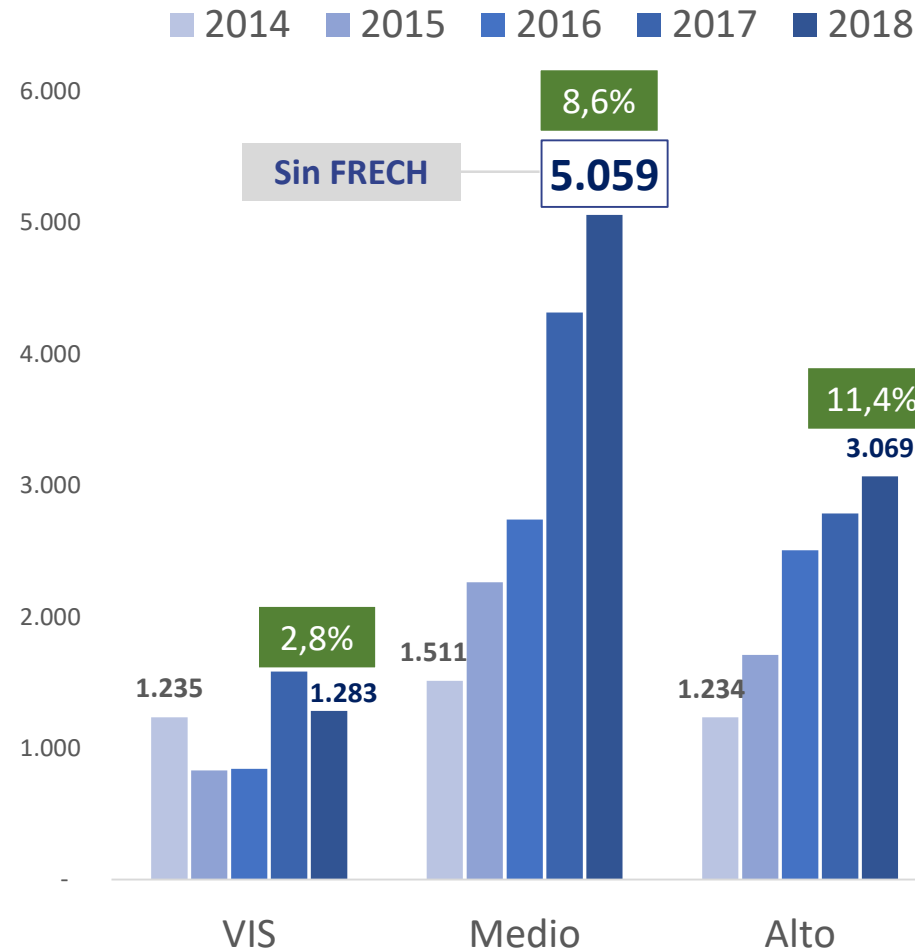


## Por segmentos, hay diferencias en los riesgos

El segmento medio puede tener un deterioro adicional por la ausencia de FRECH No VIS

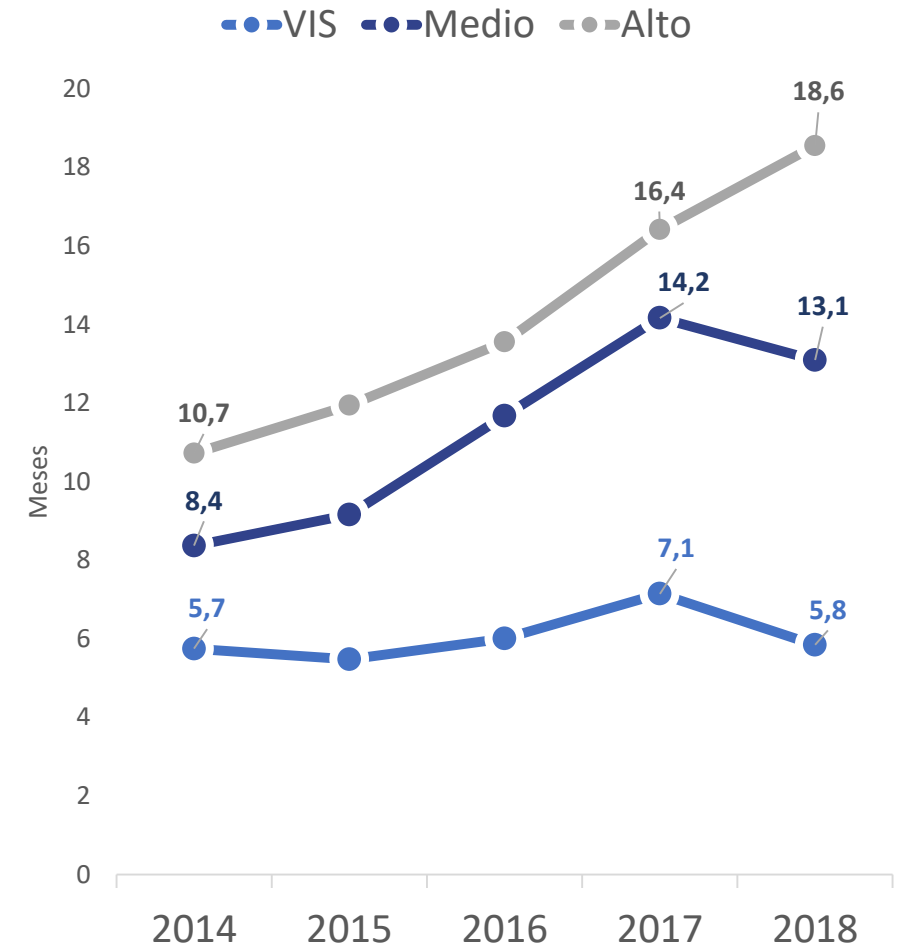
### INVENTARIO TERMINADO - SEGMENTOS

Diciembre de cada año



### ROTACIÓN DE INVENTARIOS - SEGMENTOS

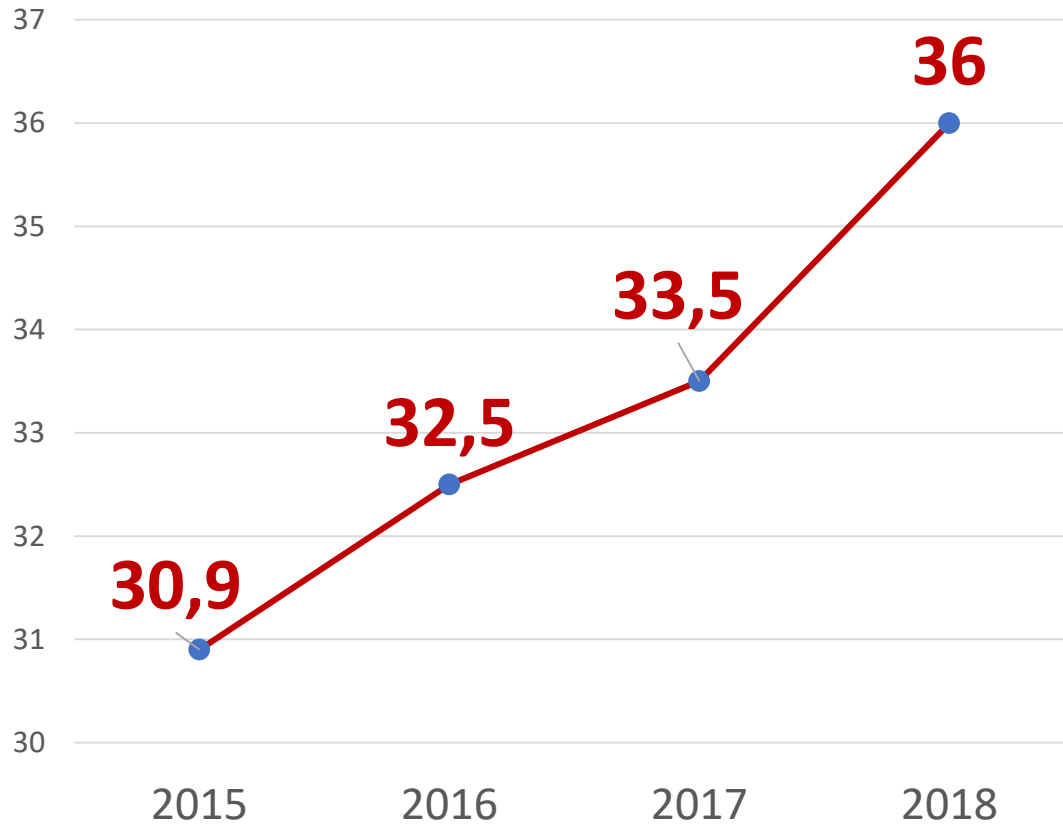
Promedio oct-dic de cada año



## DURACIÓN PROMEDIO DE LOS PROYECTOS

Preventa + Construcción + Entrega (Meses)

2015 – 2018



### CAUSAS

- **Preventa:** mayores tiempos para pago cuota inicial preventa (+24%)
- **Construcción:** proyectos paralizados (+11%)
- **Entrega:** trámites (+26%)

### EFFECTOS

- Mayor riesgo comercial y gestión financiera/costos
- Menor capacidad de generar valor agregado en el tiempo
- Se requiere más certeza de las condiciones (subsidios, norma, etc.)

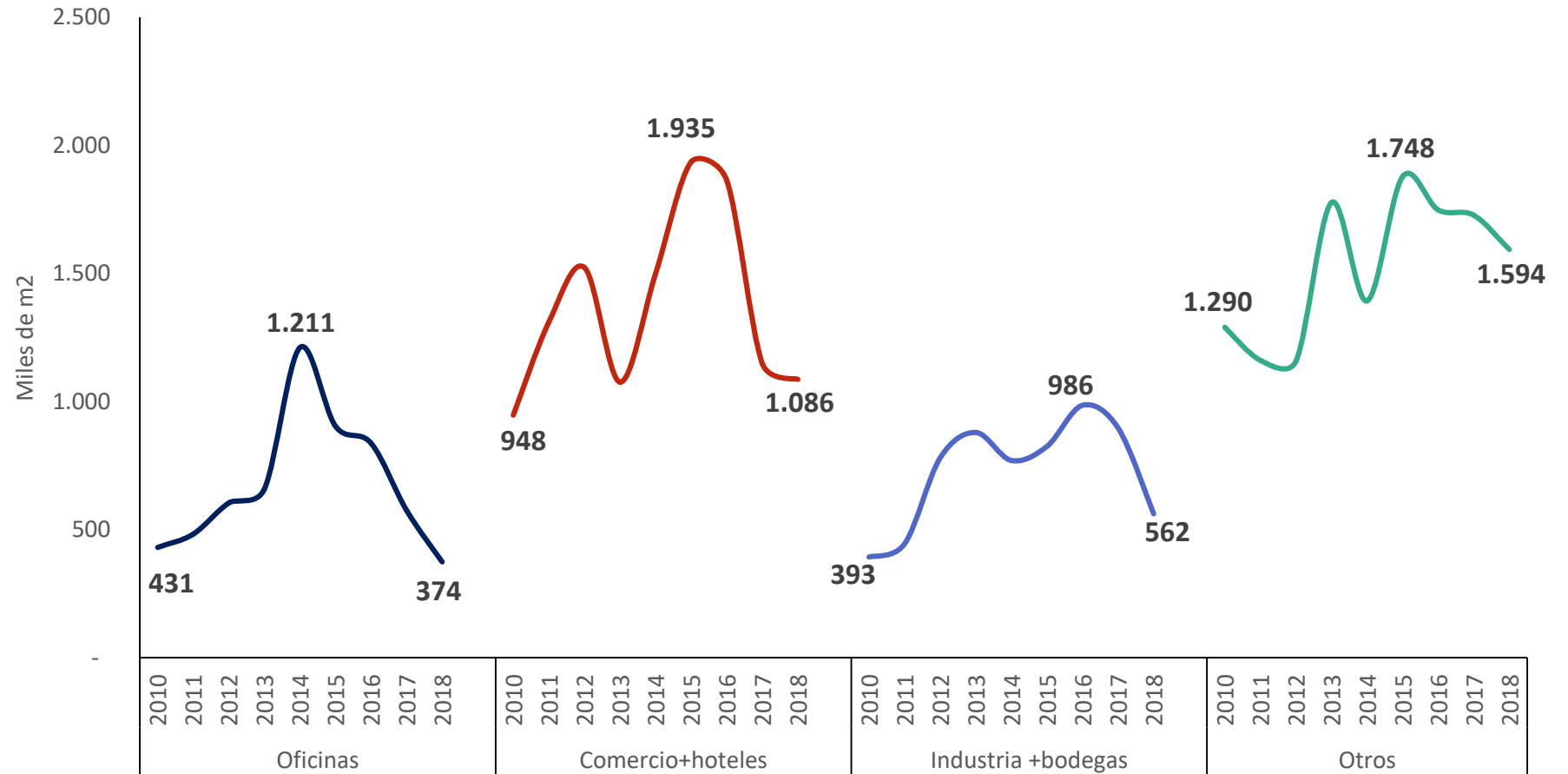
Ciclos comerciales y constructivos **17% más largos**

En todas las fases hay procesos más extensos

# Actividad edificadora no residencial

La actividad no residencial ha seguido decreciendo respecto a su máximo de 2016







### Metros cuadrados iniciados Destinos no residenciales 2010– 2018



# Cadena de valor: industria, comercio y financiación

La industria proveedora de insumos se recupera de manera gradual

### Var % anual de la producción real 2017 – 2018

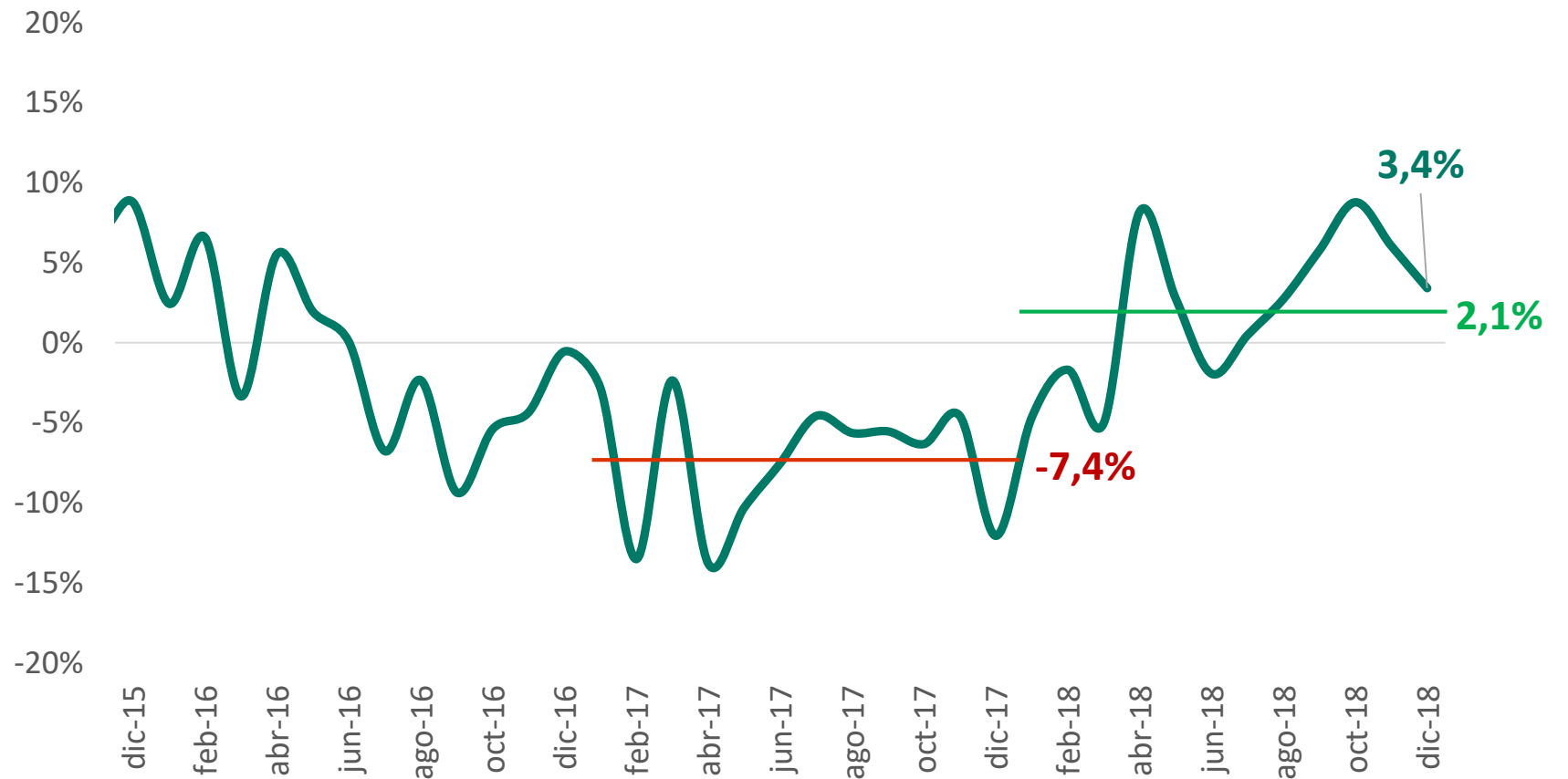
PRINCIPALES SECTORES INDUSTRIALES	2017	2018	
Despachos de cemento	-0,6%	4,1%	
Producción de concreto	-8,1%	0,3%	
Industria de hierro y acero	10,3%	2%	
Productos elaborados de metal	-4,8%	4,2%	
Productos de madera	-5,6%	-11,3	
Productos de plástico	-4,8%	5,3%	

Promedio octubre - diciembre

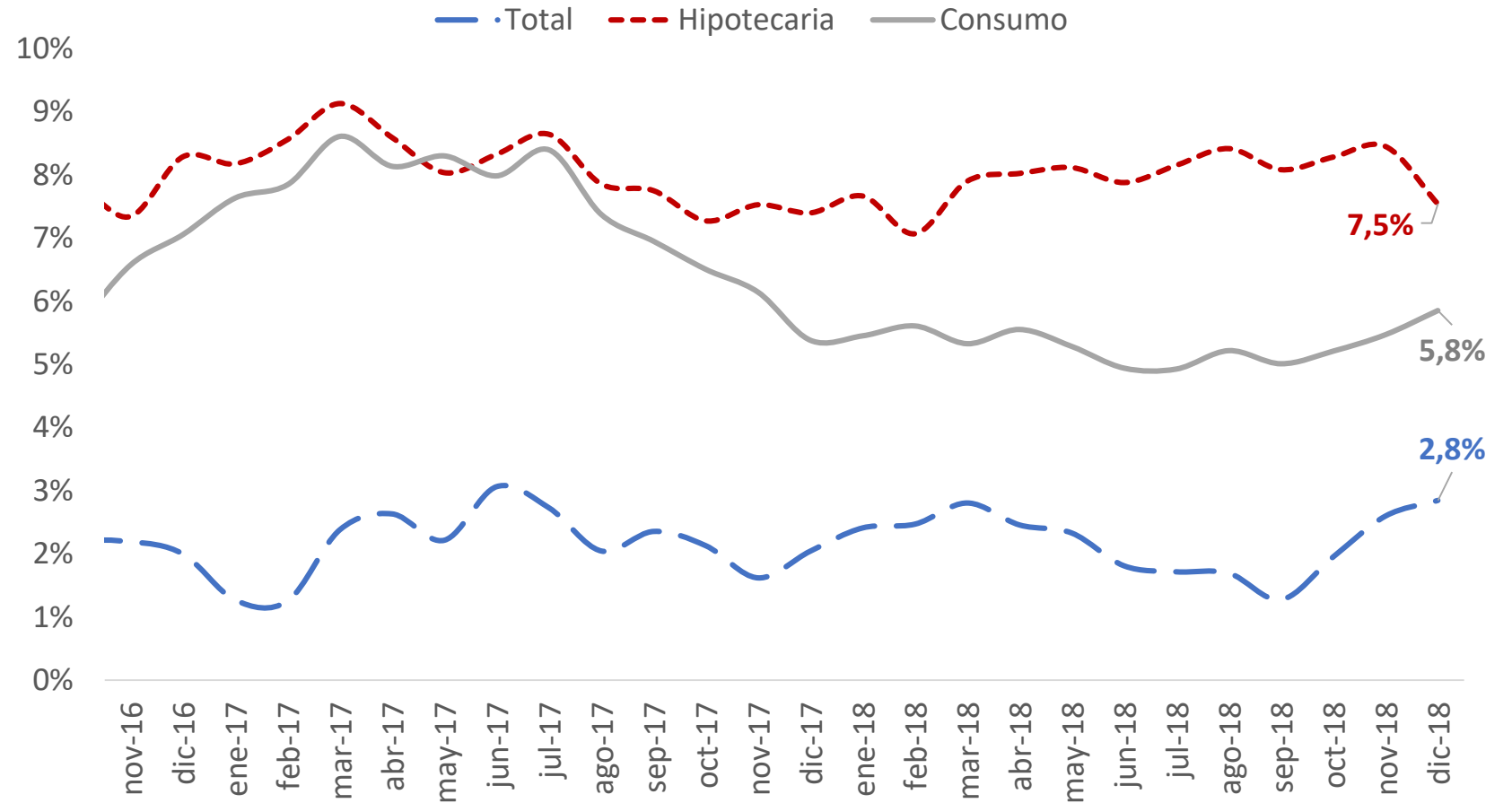


El comercio minorista asociado a la construcción ha mejorado su desempeño

Var % anual de la venta de artículos de ferretería  
2016 – 2018

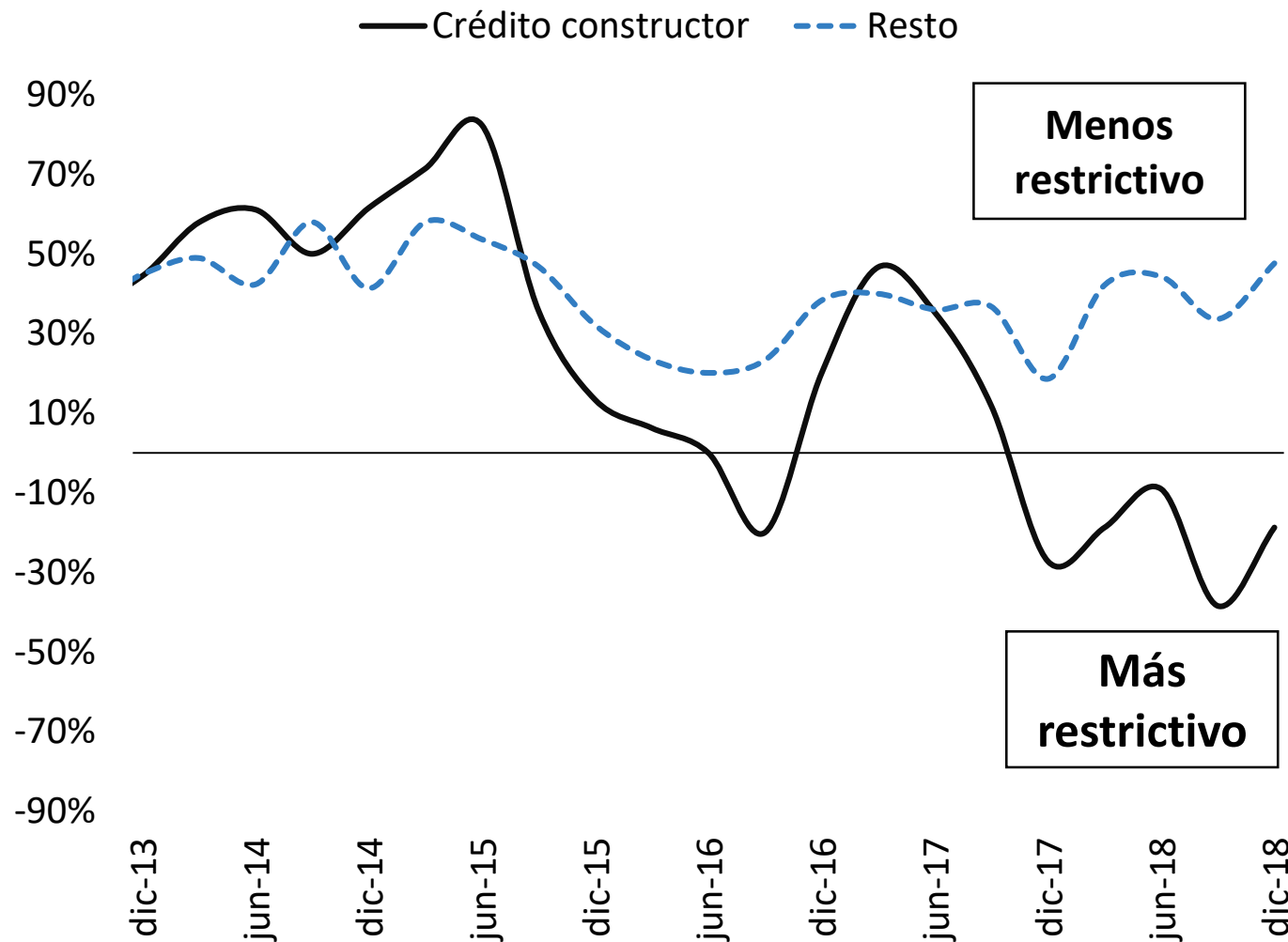


**Var % anual real - cartera de créditos**  
2016 – 2018



La cartera de créditos hipotecarios sigue creciendo, y su calidad permanece estable (3,2%)

Indicador de acceso al crédito – condiciones para asignar nuevos créditos



Un canal de crédito activo para los proyectos es determinante para la recuperación

Fuente: Banco de la República – Elaboración DEE, Camacol

# Perspectivas

# Factores a tener en cuenta

- **Plan Nacional de Desarrollo**
- **Nuevos programas habitacionales y sectoriales**
- **Nuevas disposiciones tributarias**
- **Año de elecciones regionales**
- **Inversión pública vs. retos en materia fiscal**
- **Año de recuperación económica**  
(consumo, inversión, tasas de interés)
- **Cambios en el contexto internacional**  
(Venezuela)

**178.415** unidades vendidas en 2019, **3,7%** más que en 2018.  
Inversión prevista en vivienda nueva: **\$35,4 billones**

**VIS**  
104.741

**Medio**  
50.971

**Alto**  
22.703

### Subsidios

Preventas en 2019, requieren certeza de subsidios y coberturas a las tasa para 2020-2022

Se debe aumentar la oferta disponible

### Ausencia de FRECH No VIS

20 mil coberturas en un mercado de 50 mil unidades

El efecto estimado puede ser una reducción de 9.100 unidades en las ventas de 2019

### Impacto de Ley Financiamiento

Renta personas  
Precios de suelo  
(Impoconsumo 2%)

### Impacto de Ley Financiamiento

Renta personas

Impoconsumo 2%

> 26.800 UVT (\$919 millones):  
2.100 unidades anuales (10% de segmento alto) y \$3,1 billones de inversión

Precios de suelo

La perspectiva comercial para 2019 es favorable pero hay sesgos a la baja

# AGENDA

2

**Productividad sectorial:**  
lo urgente y lo importante

# Trabajar en lo urgente e importante

+

URGENCIA

8 factores críticos

4 Factores que  
POSIBILITAN LA ACTIVIDAD

4 Factores que  
GARANTIZAN SU SOSTENIBILIDAD

IMPORTANCIA

-

+



# Trabajar en lo urgente e importante

+

URGENCIA

**SEGURIDAD JURÍDICA**

Derechos sobre situaciones jurídicas consolidadas

- Licencias urbanísticas

Seguridad jurídica

- Planes parciales
- Otros instrumentos de gestión

IMPORTANCIA

-

+

# Trabajar en lo urgente e importante

+

URGENCIA

-

## EFICIENCIA REGULATORIA Y TRÁMITES

Hay más de **40 trámites** y procedimientos en el sector que **generan ineficiencias por \$2,4 billones** anuales.  
(El doble del gasto en los programas de vivienda social)

IMPORTANCIA

+

## Trabajar en lo urgente e importante

+

URGENCIA

-

GESTIÓN OPORTUNA DE  
SUELO URBANIZABLE

En los 105 municipios cubiertos por Camacol, se requieren **1.800 hectáreas de suelo urbanizable** anualmente

La meta es habilitar **16.000 hectáreas** en el cuatrienio

IMPORTANCIA

+

+

**SUBSIDIOS PARA  
MI CASA YA  
2020-2022**

URGENCIA

El mercado de vivienda social debe **crecer un 30%** más para atender la formación de hogares en los municipios cubiertos por Camacol

Sin certeza, se limita el lanzamiento de proyectos

IMPORTANCIA

-

+

Trabajar en lo  
urgente e  
importante

# Trabajar en lo urgente e importante

+

URGENCIA

- Información territorial de calidad
- Necesidad futura de suelo
- Renovación urbana
- Servicios públicos (APSB)
- Claridad en zonas de protección ambiental

PLANES DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

IMPORTANCIA

+

# Trabajar en lo urgente e importante

+

URGENCIA

- Un mercado de **\$22 billones anuales** (mayormente informal)
- Modificación de la ley de arrendamiento
- Gestión integral de procesos de restitución de inmueble

**MERCADO DE ARRENDAMIENTO**

IMPORTANCIA

+

-

# Trabajar en lo urgente e importante

+

URGENCIA

**1,5 millones de trabajadores directos**

Se requiere:

- Formación básica
- Formación técnica
- Formación para el trabajo
- Certificaciones y acreditaciones

**FORMACIÓN DE MANO DE OBRA DEL SECTOR**

IMPORTANCIA

+

-

# Trabajar en lo urgente e importante

+

URGENCIA

**86% de las mejores prácticas** a nivel mundial en materia de innovación para el sector, **no han sido adoptadas**

BIM tiene un potencial de lograr **aumentos en productividad de 20% - 30%**

**BIM – DIGITALIZACIÓN DEL SECTOR**

IMPORTANCIA

+



# AGENDA

---

3

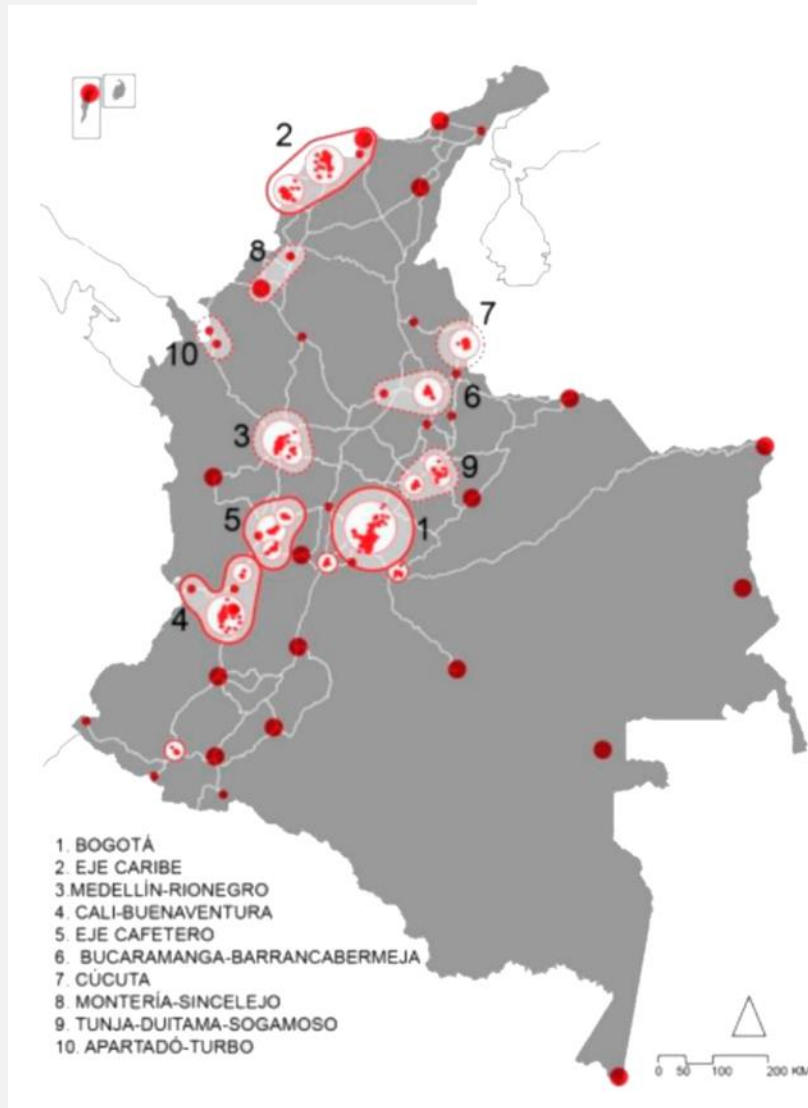
El enfoque desde lo local:  
la ciudad formal con información de calidad

# Realidades urbanas del país

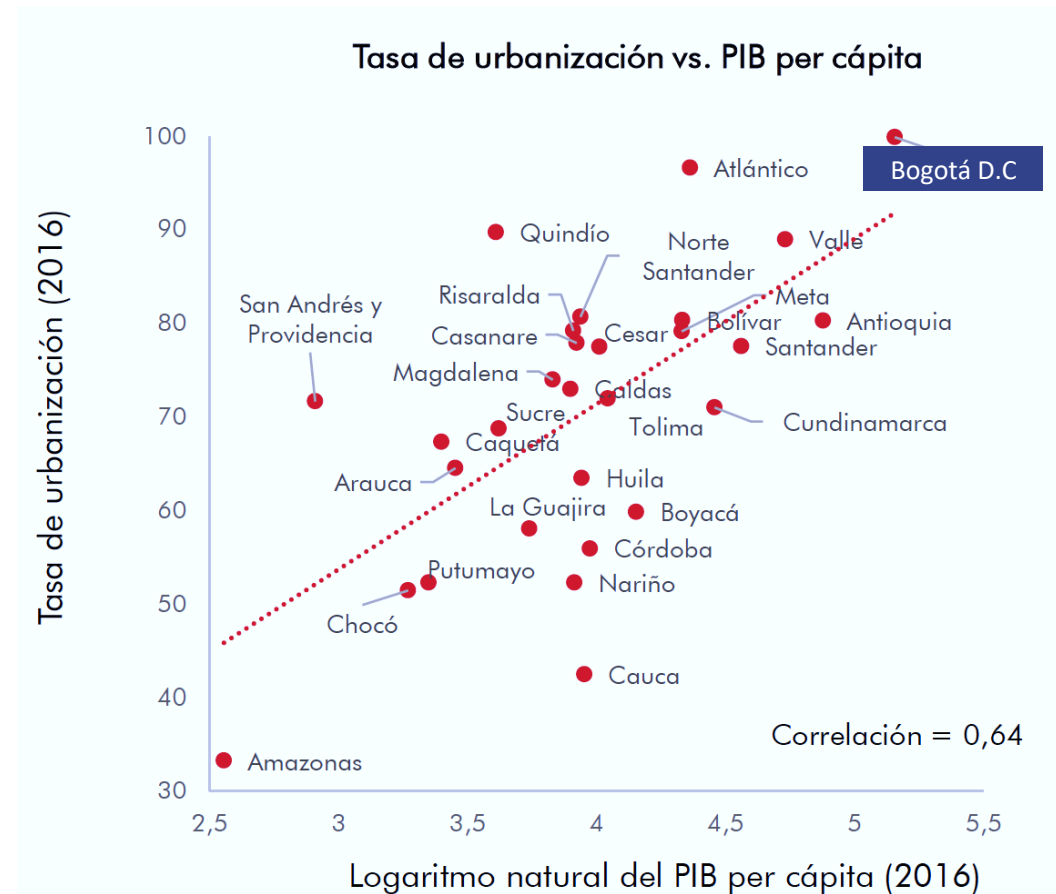
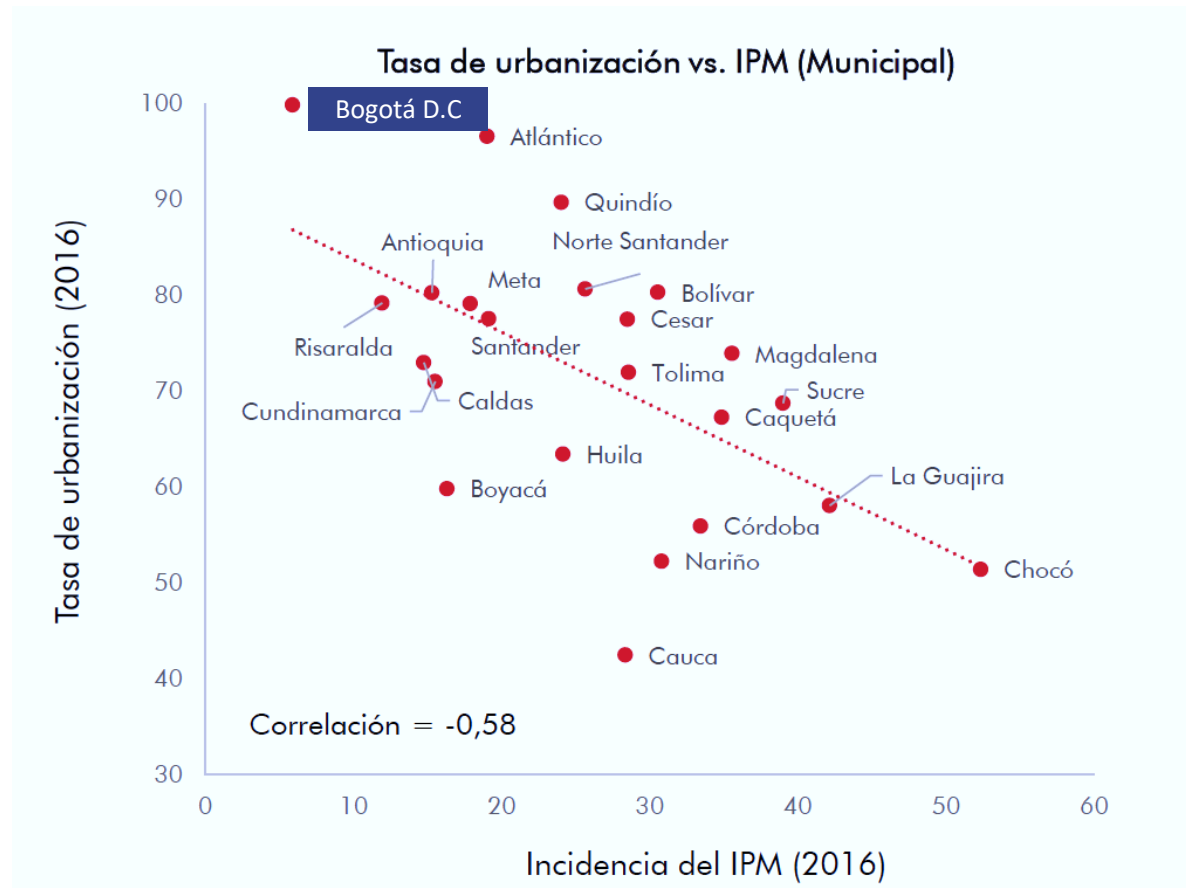
- **Seguiremos urbanizándonos: 85% al 2050**
- **151 municipios conforman nuestro sistema de ciudades:** requieren priorización de la política urbana y visión regional.
- **La planificación ha sido deficiente:** 81% de los POT están desactualizados (886), y 50% tienen información deficiente sobre su suelo urbanizable.
- **La informalidad** sigue siendo un patrón de la transformación física y ambiental de las ciudades (autoconstrucción, ilegalidad y asentamientos irregulares).

## A 2050 tendremos en el sistema de ciudades:

- **18 millones** de nuevos habitantes
- **69 ciudades** de más de **100.000** habitantes, hoy 47.
- Se requerirán **5,6 millones** de viviendas adicionales.
- Eso implica que el enfoque local de desarrollo del país debe soportarse en la **planificación territorial con información de calidad**.



# Debemos aprovechar el proceso de urbanización



## En Bogotá...

- Se iniciaron **126.000 viviendas** en el cuatrienio (2015-2018).
- Se demandarán **274.000 nuevas viviendas** para los próximos 4 años (nuevos hogares + déficit).
- **El 71% de los hogares tiene** ingresos mensuales iguales o inferiores a 4 smmlv.
- Con los municipios aledaños, la presión por **demanda de vivienda** incrementa un **47% (129 mil)**.
- La ciudad debe fijarse la meta de habilitar (norma, servicios públicos, accesibilidad), como mínimo, **3.000 hectáreas de suelo** para los próximos 4 años.



## La gestión oportuna de suelo debe ser una prioridad

• Nota: Los totales utilizados para este cálculo corresponden a la cuantía que se debería disminuir en 4 años el déficit para lograr terminar el déficit en un horizonte de 10 años. Cifras basadas en la Gran Encuesta Integrada de Hogares para el año 2018 y en las proyecciones poblacionales del DANE. Para los cálculos sobre los municipios aledaños a Bogotá se utilizaron los resultados preliminares del Censo de Población 2018. La presión por demanda en los municipios de Cundinamarca se calculó con cifras del Estudio de Oferta y Demanda de Camacal Bogotá & Cundinamarca (2018).

Un sector que  
para la región  
es un pilar de  
desarrollo

## Empleo en Bogotá y su área metropolitana:

- En el último año, el sector generó **63.158 nuevos** puestos de trabajo directos.
- Eso significó el **41% del total** de nuevas plazas de trabajo creadas en la ciudad y su área metropolitana.
- Y debemos seguir creciendo porque tenemos **62.800 personas** que están buscando trabajo en el sector de la construcción en la ciudad.
- Si logramos contratar esa mano de obra cesante, podemos reducir la tasa de desempleo de la ciudad en **1,4 puntos porcentuales**.

## Algunos proyectos destacados en el Distrito Capital...

**Estratégicos**  
Habilitan suelo y mejoran lo existente

- Ciudad Norte (Lagos de Torca, Conejera, Encenillos y Arrayanes)
- Ciudad Río
- Lagos de Tunjuelo
- Ciudad Usme

**Detonantes**  
Equipamientos y zonas económicas

- Nodos de equipamientos
- Parques metropolitanos y zonales
- Distrito de innovación y áreas de desarrollo naranja

**Estructurantes**  
Espacio y servicios públicos,  
transporte y medio ambiente

- Primera y segunda línea metro
- Cables aéreos
- Corredores Transmilenio
- Circuito ambiental
- Parques lineales hídricos

La  
continuidad  
del desarrollo  
urbano es la  
clave

# AGENDA

---

4

Nuestro gremio:  
gestión sectorial e institucional





- **Prioridades de gestión**
- **Proyectos estratégicos**
- **Fortalecimiento institucional en las regiones**

- **Prioridades de gestión**

# Nuestras prioridades de gestión



## Propuestas sectoriales PND 2018 -2022

- Redefinición de la vivienda social
- Seguridad Jurídica en el ordenamiento territorial
- Habilitación de suelo (servicios públicos)
- Información de calidad del territorio



## Política de vivienda

- Garantizar continuidad de Mi Casa Ya
- Semillero de propietarios (arrendamiento social)
- Frech No VIS – Análisis y efectos previstos



## Promoción de la seguridad jurídica

- Procuraduría General de la Nación
- Ministerio de Justicia
- Ministerio de Ambiente

# Nuestras prioridades de gestión



## Ley de Financiamiento (Ley 1943/18)

- Marco tributario para el desarrollo y financiación de la vivienda en Colombia
- Otras disposiciones
- Reglamentación

# Nuestras prioridades de gestión

## Mejora regulatoria y trámites

- 42 propuestas de racionalización
- PMA eliminado (Icanh)
- Procedimientos Igac y Orips

## Agenda legislativa y regulatoria

- 70 proyectos de ley en seguimiento
- 150 actos administrativos asociados al sector

## Regulación técnica

- Modificación de NSR 10
- Reglamentos técnicos

# Nuestras prioridades de gestión



## Constructor ejemplar

### Programa de Autorregulación sectorial

- Decálogo de Buenas Prácticas de la cadena de valor de la construcción.
- Declaración por la Integridad y la Transparencia en el Sector Edificador con el Procurador General de la Nación.
- Campaña 'Educando al Comprador de Vivienda'

- **Proyectos estratégicos**

# Nuestros proyectos estratégicos



## BIM FORUM COLOMBIA – Digitalización del sector constructor

- 50% de empresas con adopción BIM.
- 20% incremento de la productividad sectorial
- Articulación con estrategia para impulsar la productividad y el crecimiento del sector constructor en el país (MVCT)



# Nuestros proyectos estratégicos

## EDGE: la apuesta más importante del país en materia de construcción sostenible

### Proyectos en proceso de certificación

- 85 proyectos
- 2,6 millones de M2
- 15.500 Unidades de vivienda
- 73 empresas vinculadas
- 15 departamentos del país

### Proyectos certificados:

- 35 certificados preliminares
- 66% residencial – 6 VIS
- 4 certificados finales

### Actores que se suman a la estrategia



# Nuestros proyectos estratégicos

## Plan Integral de Formación Sectorial

Diagnóstico Sectorial (2016)

Incorporación PND (2018-2022)

Marco Nacional de Cualificaciones para el sector de la Construcción (SENA, Ministerio de Educación, Ministerio de Trabajo, Ministerio de Vivienda)

Gestión de la formación sectorial

- Oportunidad
- Permanencia
- Integral (técnica, básica y ética)

Manejo eficiente de los recursos Fondo de la Industria de la Construcción (FIC)

**Nuestra  
estrategia de  
fortalecimiento  
institucional en  
las regiones**

**Escuela de gerentes**

**Jornadas regionales de la  
construcción**

**Plan padrino**

**Misiones de gerentes**

**19 REGIONALES**

**1800 AFILIADOS**

**ESCUELA DE GERENTES:** incrementar competencias profesionales y gremiales de gerentes regionales



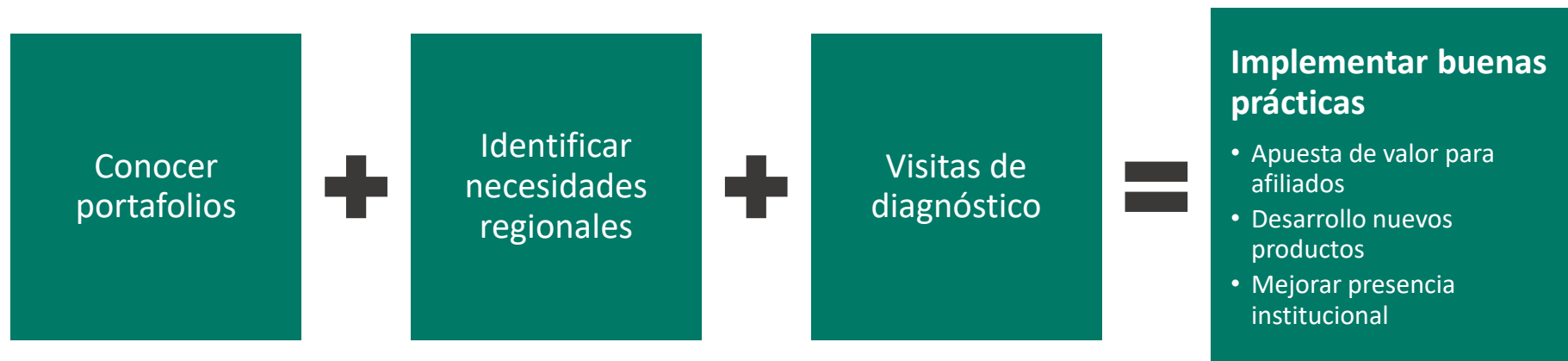
**JORNADAS REGIONALES DE LA CONSTRUCCIÓN** generar mayor participación gremial, mediante:

- Información especializada
- Fidelizar la relación con el afiliado
- Ampliar el portafolio regional
- Generar Recursos para las Regionales



**Cerrar las brechas entre regionales mediante el fortalecimiento institucional**

**PLAN PADRINO:** apoyo entre regionales identificando factores estratégicos que generen mayor posicionamiento y generación de recursos en las regionales.



**MISIÓN INTERNACIONAL DE GERENTES:** referenciar mejores prácticas de otros países que puedan apalancar el crecimiento institucional de nuestro gremio en los siguientes frentes:



Cerrar las brechas entre regionales mediante el fortalecimiento institucional

# GRACIAS



**CONSTRUYENDO  
COLOMBIA**

---

DESDE LAS REGIONES

**CONSTRUYENDO  
COLOMBIA**

DESDE LAS REGIONES



# Asamblea Anual de Afiliados

**SANDRA FORERO RAMÍREZ**

Presidenta Ejecutiva

14 de marzo 2019

