



INFORME DE ACTIVIDAD EDIFICADORA
Septiembre de 2013

DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS Y TÉCNICOS

Noviembre 8 de 2013

Contenido



Resultados Doing Business 2013



Indicadores de la demanda



Indicadores de la oferta



Resultados – Coordinada Urbana

Metodología Doing Business 2013

- ▶ Mide la regulación empresarial y la protección de los derechos de propiedad y por en consecuencia los efectos sobre las pequeñas y medianas empresas nacionales.
- ▶ Los indicadores señalan las consecuencias derivadas de la regulación como el tiempo, el costo para obtener un permiso de construcción, pagar impuestos o realizar comercio transfronterizo.
- ▶ Se presentan indicadores para 23 ciudades y 4 de los principales puertos del país, actualizados a 31 de diciembre de 2012.
- ▶ Se diseña una encuesta comparable a través del tiempo y entre países, ésta se reparte a aproximadamente 400 expertos locales (abogados, consultores comerciales, contadores, funcionarios del gobierno etc.) la información obtenida se somete a varias pruebas de calidad.
- ▶ Ventajas: Transparente al tener múltiples interacciones con los encuestados , muestra representativa, no es costosa, es fácilmente replicable.
- ▶ Desventajas: El análisis se centra en un tipo de empresa, las transacciones en un caso de estudio se refieren a un grupo específico, la medición del tiempo incluye juicios subjetivos de los encuestados y se supone que la compañía tiene información completa.

1.1 Permisos de construcción

- ▶ Registra todos los trámites que requiere una empresa del sector de la construcción para construir una bodega estándar: presentación de todos los documentos específicos del proyecto, primeras autorizaciones, licencias, permisos y certificados. Así como los trámites para conseguir las instalaciones de agua, alcantarillado, teléfono fijo, y actualizar el valor de la construcción en Catastro.
- ▶ El proceso de construcción se divide en diferentes trámites y se calcula el tiempo y el costo de completar cada uno de los trámites en circunstancias normales.
- ▶ La información se recopila de expertos en concesión de licencias de obra: arquitectos, abogados expertos en construcción, empresas de construcción, proveedores de servicios públicos, curadores urbanos, y funcionarios públicos que se ocupan de las regulaciones sobre construcción.
- ▶ Para hacer comparaciones entre ciudades se realizan supuestos sobre el proyecto de bodega a construir, y las instalaciones de servicios públicos.
- ▶ El tiempo se mide en días calendario y el costo como un porcentaje del ingreso per cápita de Colombia.

1.1 Permisos de construcción

¿Dónde es más fácil la obtención de permisos de construcción?

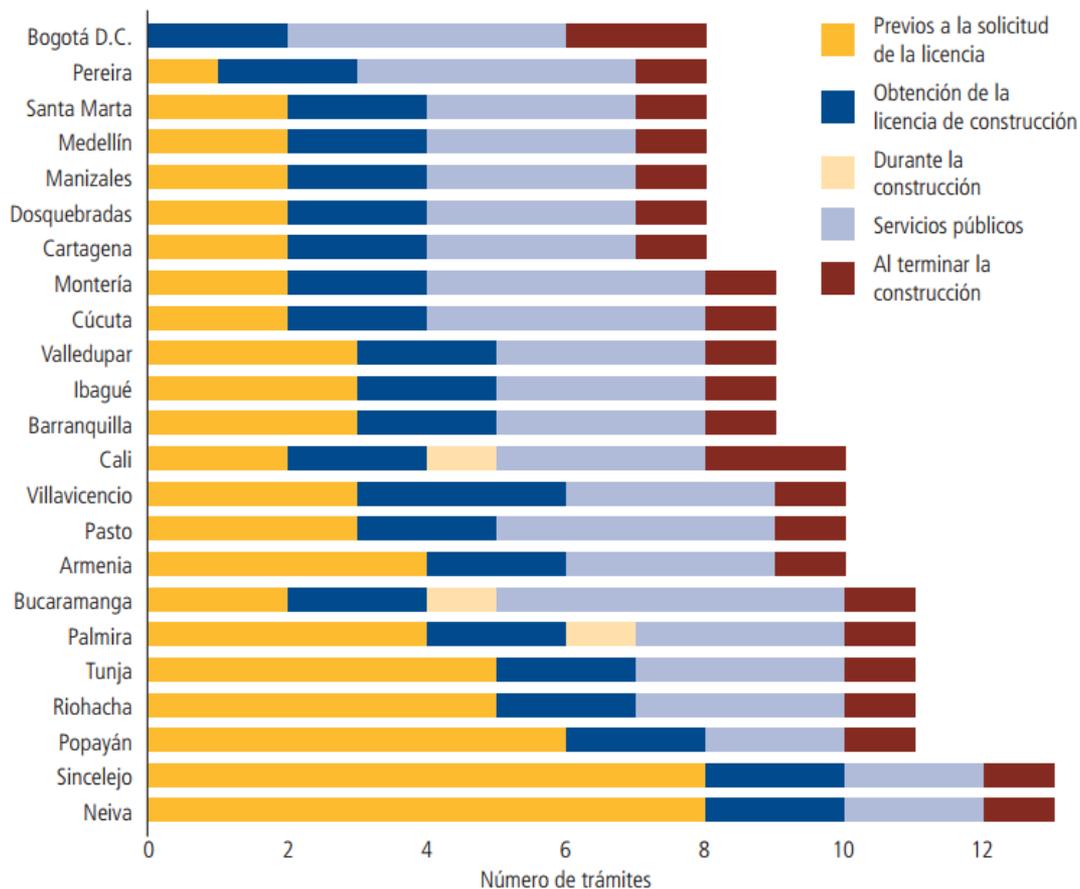
Clasificación	
1 Pereira	13 Bucaramanga
2 Dosquebradas	13 Neiva
3 Armenia	15 Ibagué
4 Manizales	16 Cali
5 Santa Marta	17 Medellín
6 Montería	18 Pasto
7 Bogotá D.C.	19 Barranquilla
8 Tunja	19 Valledupar
9 Popayán	21 Sincelejo
9 Riohacha	22 Villavicencio
11 Cartagena	23 Palmira
12 Cúcuta	

•Obtener permisos de construcción es más fácil en Pereira, donde los constructores deben completar 8 trámites que tardan 63 días y cuestan el 104,2% del ingreso per cápita. En contraste, es más difícil en Palmira donde se requieren 11 trámites que tardan 101 días y cuestan un 279,9 % del ingreso per cápita.

Nota: la clasificación en la facilidad de obtención de permisos de construcción se basa en un promedio simple de las clasificaciones percentiles de las ciudades según el número de trámites, tiempo y el costo asociado (% del ingreso per cápita).

1.1 Permisos de construcción

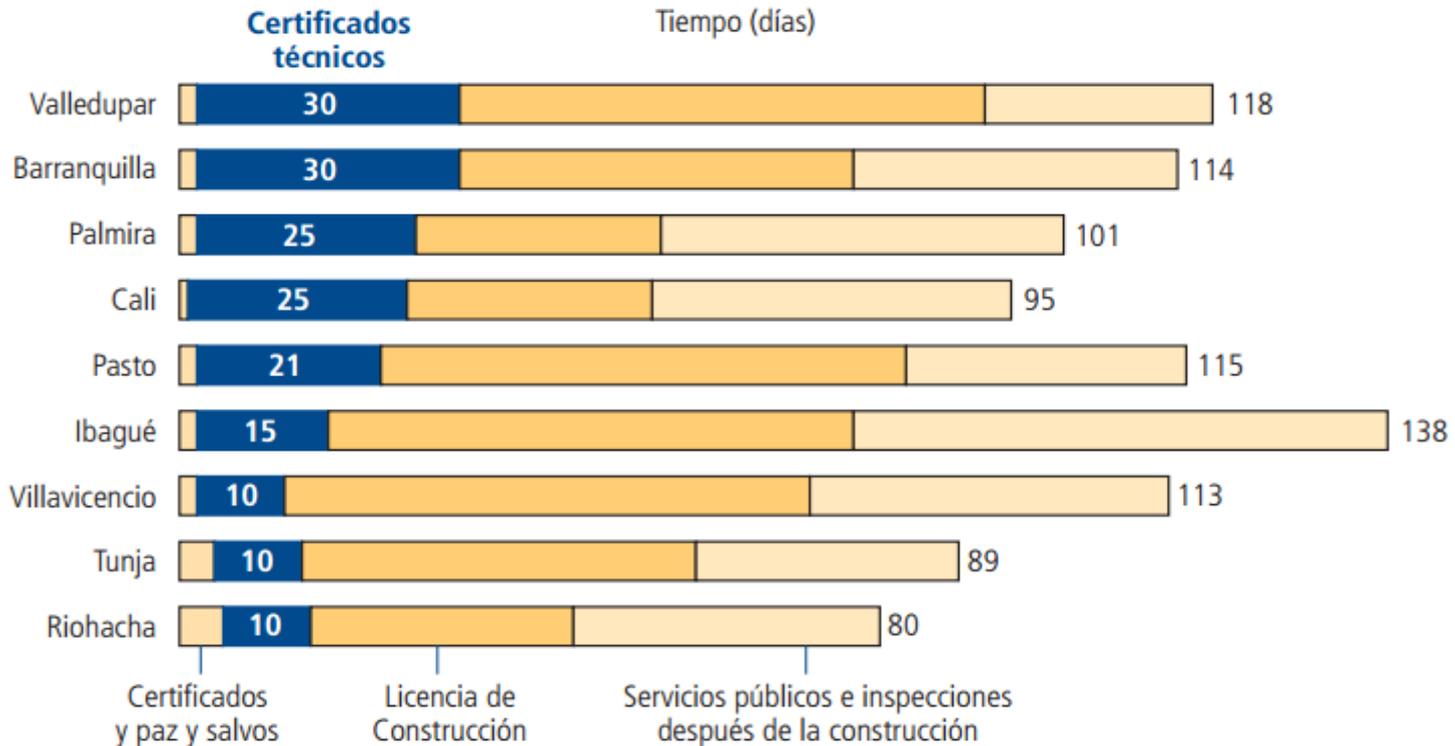
¿Dónde es más fácil la obtención de permisos de construcción?



•En Neiva y Sincelejo los constructores deben completar 8 trámites antes de solicitar una licencia de construcción, en Bogotá ninguno. Asimismo, la variación en trámites entre las ciudades está determinada en buena medida por el mayor o menor grado de aplicación de las disposiciones del Decreto 1469 de 2010, sobre todo en relación a los requisitos previos a la solicitud de la licencia de construcción.

1.1 Permisos de construcción

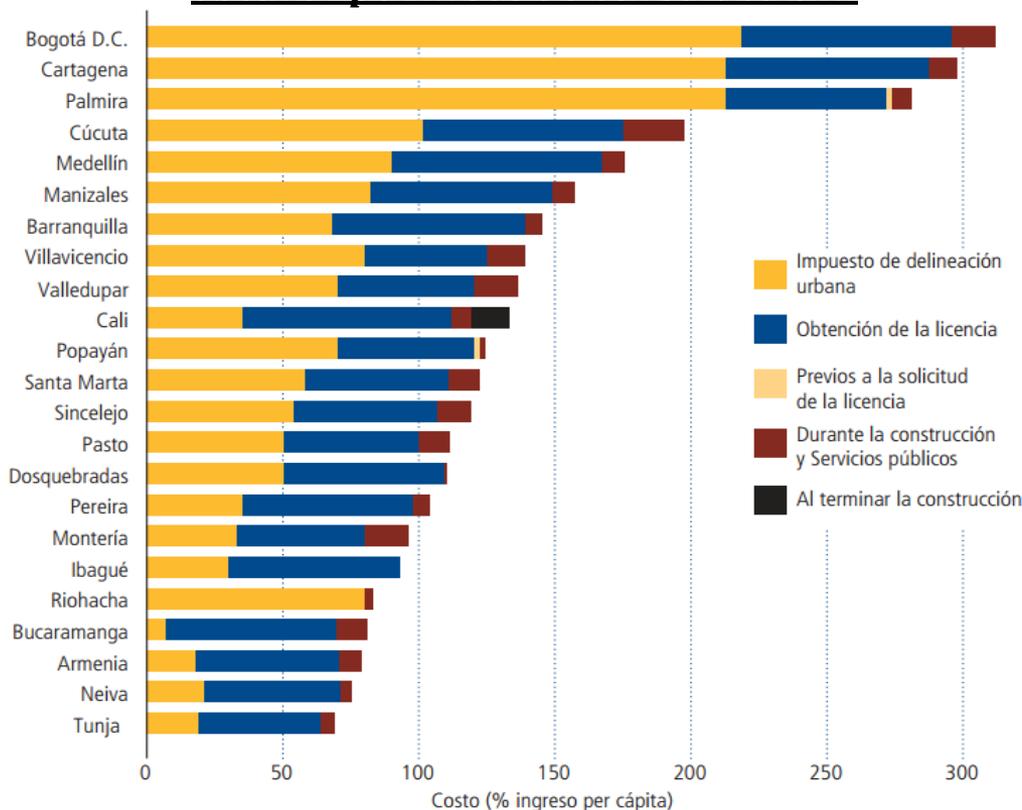
¿Cuál es el impacto de la mejora en el proceso para la verificación de certificados técnicos?



- Mejorar el proceso para la verificación de certificados técnicos podría reducir hasta un 25% el tiempo para obtener permisos de construcción.
- En Barranquilla la obtención del certificado de alineamiento tarda 1 mes; en Cali y Valledupar, donde es necesario obtener el documento de línea de demarcación, éste se tarda entre 30 y 25 días.

1.1 Permisos de construcción

¿Cuánto representa el impuesto de delineación urbana en el costo para obtener permisos de construcción?



El impuesto de delineación urbana se establece en los Códigos de Rentas o Estatutos Tributarios de cada ciudad. De allí las amplias variaciones en las tarifas y las bases para calcularlo. Por ejemplo, en Cartagena y en Palmira, donde el valor del impuesto es el segundo más alto después del de Bogotá, la tarifa corresponde al 1% del presupuesto de la construcción; en Cartagena es el 1% sobre el valor del edificio declarado por el constructor.

1.1 Permisos de construcción

¿Qué ha mejorado desde Doing Business en Colombia 2010?

	Eliminó certificados de paz y salvos de impuestos	Mejóro el intercambio de información entre agencias	Agilizó la expedición de licencias de construcción	Simplificó trámites municipales	Redujo costos
Armenia	✓				
Bogotá D.C.		✓			
Bucaramanga	✓		✓		
Cali	✓	✓			✗
Cartagena	✓				
Cúcuta	✓				✗
Dosquebradas	✓				
Ibagué	✓			✓	
Manizales		✓	✓		
Medellín	✓			✓	
Montería	✓				
Neiva					✗
Palmira	✓				✗
Pasto	✓				
Pereira	✓	✓			
Popayán	✓				
Santa Marta	✓				
Sincelejo				✗	
Tunja	✓				
Valledupar	✓				✓
Villavicencio	✓				
	✓ Reforma que facilita hacer negocios		✗ Reforma que dificulta hacer negocios		

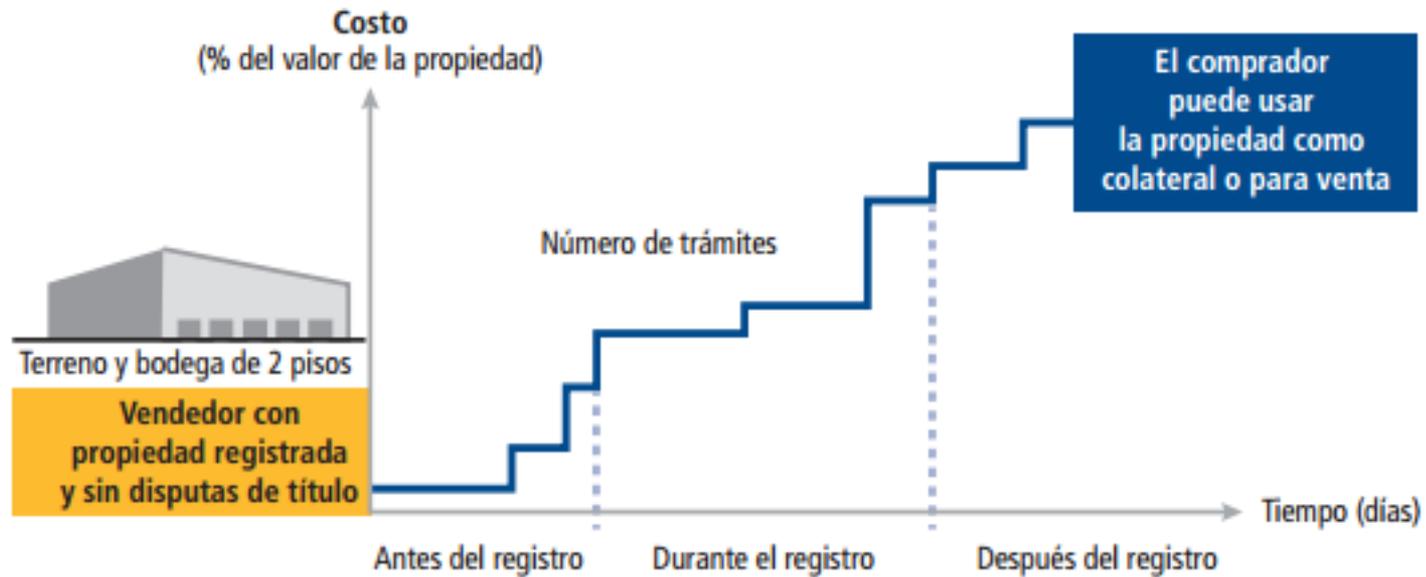
Con la aplicación del Decreto 1469 de 2010, 17 ciudades redujeron entre 1 y 3 trámites asociados al pago y obtención del certificado de impuesto predial, la medida tuvo mayor impacto en Bucaramanga, Cali, Manizales, Medellín y Pereira. Bucaramanga y Cali fueron las ciudades que más avanzaron en la clasificación de facilidad para obtener permisos de construcción, Manizales por su parte redujo el tiempo de expedición de las licencias en un 40% .

1.2 Registro de la propiedad

- ▶ Registra la totalidad de trámites necesarios para que una empresa pueda adquirir la propiedad de otra empresa. y transferir el título de propiedad a nombre de la compradora con el fin de empelar esta propiedad como garantía para expandir sus negocios a través de un préstamo o la posterior venta a otra empresa.
- ▶ La clasificación en facilidad de registro es el promedio simple de las calificaciones percentiles de los indicadores que la componen.
- ▶ Los abogados expertos en registro de propiedades, los notarios, los registros de propiedad y catastros de cada ciudad aportan información sobre los trámites, el tiempo y el costo necesario para completar el registro de la propiedad.
- ▶ Para que los datos sean comparables entre ciudades se hacen supuestos sobre las partes involucradas en la transacción, la propiedad y los trámites.

1.2 Registro de la propiedad

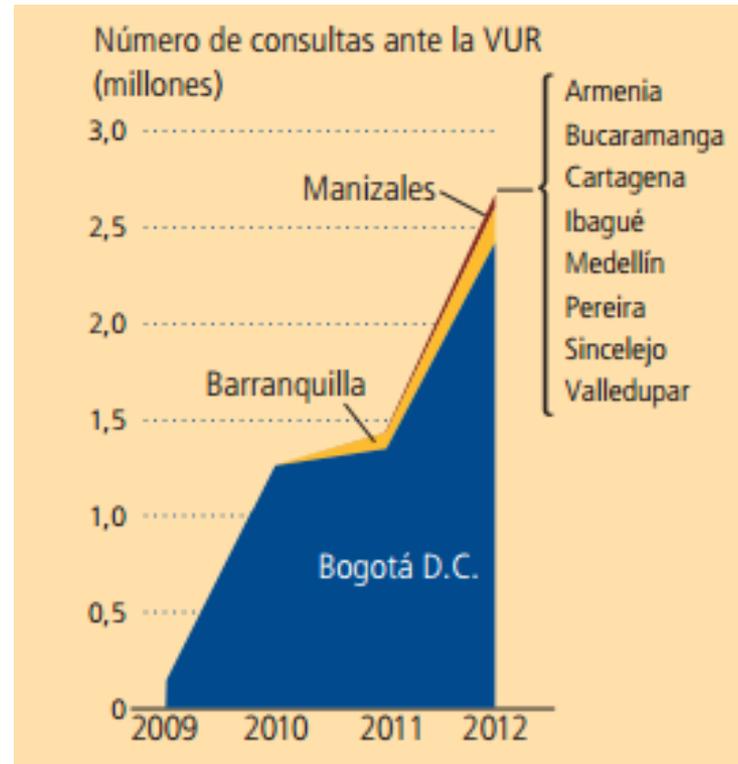
¿Cuánto es el tiempo, costo y número de trámites necesarios para transferir una propiedad entre 2 compañías locales?



El registro de la propiedad influye en la inversión, la productividad y el crecimiento económico, con un título formal los empresarios tienen un incentivo para invertir en sus propiedades y posteriormente usarlas como colateral de un crédito, para expandir sus negocios.

1.2 Registro de la propiedad

¿Cómo ha sido la implementación de la Ventanilla Única de Registro (VUR)?



La Superintendencia de Notariado y Registro ha mejorado el registro inmobiliario mediante la implementación de la VUR. 10 ciudades además de Bogotá han apoyado esta iniciativa, no obstante el grado de integración depende del respaldo de cada gobierno local, razón por la cual hay ciudades que avanzan más que otras, como Ibagué o Manizales.

Nota: el número de consultas anuales corresponde al dato consolidado a 31 de diciembre de cada año

1.2 Registro de la propiedad

¿Dónde es más fácil el registro de propiedades?

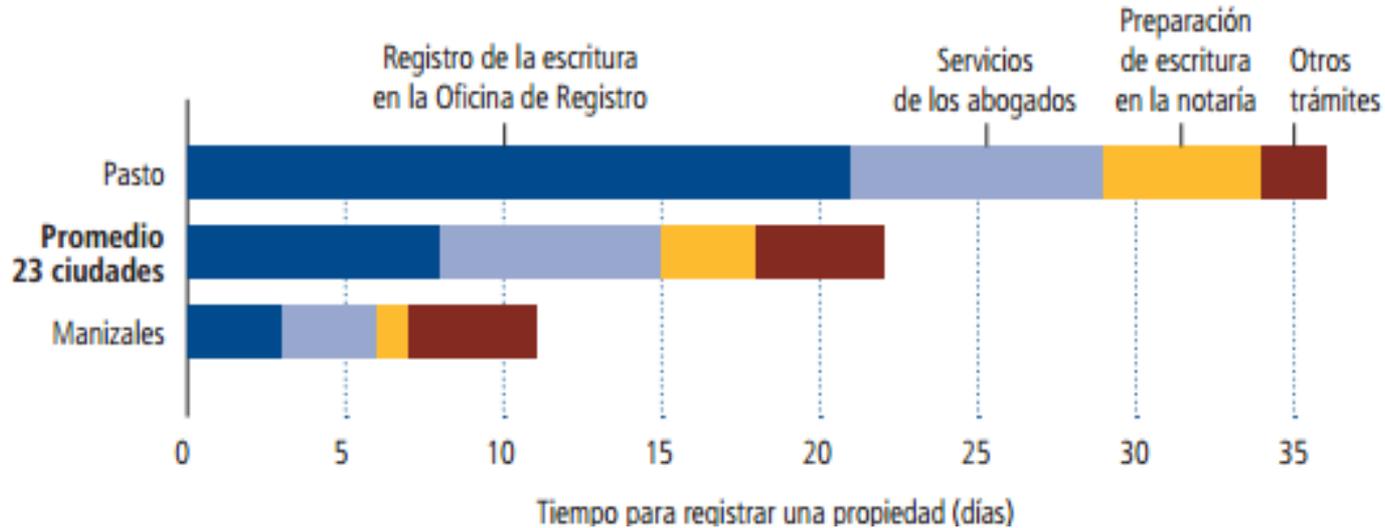
Clasificación	
1 Ibagué	13 Pereira
1 Manizales	14 Armenia
3 Valledupar	15 Popayán
4 Bogotá D.C.	16 Villavicencio
5 Tunja	17 Montería
6 Riohacha	18 Cúcuta
7 Sincelejo	19 Barranquilla
8 Medellín	19 Palmira
9 Santa Marta	21 Bucaramanga
10 Pasto	22 Cali
11 Dosquebradas	23 Cartagena
12 Neiva	

Registrar una propiedad continúa siendo más fácil en Ibagué pues se requieren 8 trámites, 15 días y un costo del 1,9% del valor de la propiedad, en Manizales por su parte se requieren 9 trámites, 11 días y el mismo costo. El registro de la propiedad es más difícil en Cartagena, donde un empresario se enfrenta a 12 trámites, 33 días y el 2,6% del valor de la propiedad.

Nota: la clasificación en facilidad de registro de propiedades se basa en un promedio simple de las clasificaciones percentiles de las ciudades según el número de trámites, el tiempo y el costo (% del valor de la propiedad).

1.2 Registro de la propiedad

¿Cuánto tarda el registro de escrituras en el país?

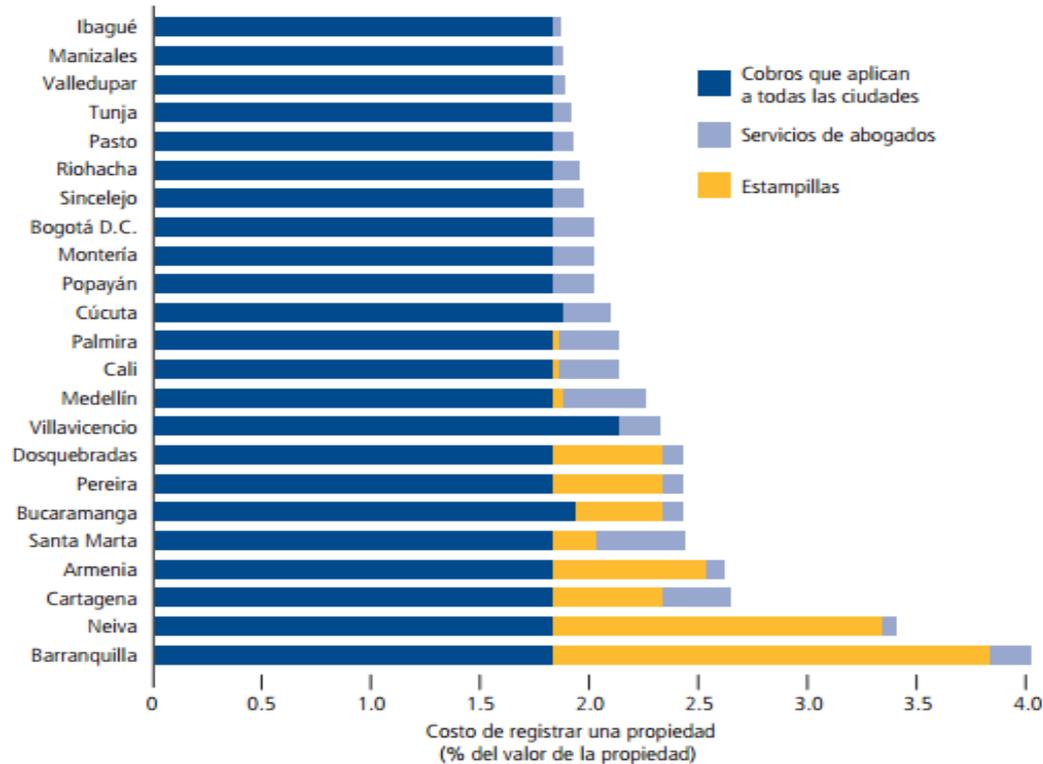


Registrar la escritura en la Oficina de Registro consume en promedio 36% del tiempo total del registro de la propiedad. En 2012 se amplió el plazo para registrar la propiedad de 3 a 5 días.

Barranquilla, Bucaramanga, Santa Marta y otras cinco ciudades tardan 5 días o menos, por el contrario el trámite en Pasto dura más de 20 días.

1.2 Registro de la propiedad

¿Cuáles son los cobros que tienen lugar en el registro de una propiedad?



En Barranquilla, los empresarios deben costear 2% del valor de la propiedad por la estampilla pro-hospitales de nivel I y II de atención, de carácter distrital, y por la estampilla pro-desarrollo departamental. En Neiva las estampillas para financiar la expansión de la red eléctrica, las universidades públicas y las actividades culturales y de desarrollo, equivalen al 1,5% del valor de la propiedad.

1.2 Registro de la propiedad

¿Quiénes reformaron más en el registro de una propiedad 2009-2012?

	Centralizó trámites en la notaría a través de la VUR	Implementó trámites electrónicos	Redujo o eliminó impuestos o tasas locales	Combinó trámites	Mejóro servicios en las notarías
Barranquilla	✓	✓		✓	
Bogotá D.C.	✓				✓
Cali			✗	✗	
Dosquebradas			✗		
Manizales	✓	✓			✓
Pasto			✓	✓	
Pereira			✗		
Sincelejo				✗	
Valledupar	✓	✓	✓		✓
Villavicencio		✓		✓	
✓ Reforma que facilita hacer negocios			✗ Reforma que dificulta hacer negocios		

Valledupar fue la ciudad que más reformó para facilitar el registro de las propiedades. Ello dio como resultado la eliminación de 2 trámites, 3 días y un ahorro del 0,1% del valor de la propiedad para los empresarios.

1.3 Pago de impuestos

- ▶ Registra los impuestos y contribuciones obligatorias que una empresa de tamaño mediano debe pagar en un determinado año, y también mide la carga administrativa asociada al pago de dichos impuestos y contribuciones.
- ▶ Entre los impuestos y las contribuciones se incluye el impuesto sobre las ganancias, los ingresos de las empresas, sobre la propiedad, transmisión de la propiedad, dividendos, ganancias sobre el capital, las contribuciones a seguridad social etc.
- ▶ La clasificación del indicador es el promedio simple de las clasificaciones percentiles de cada uno de los sub-indicadores que la componen, aplicándose al umbral o límite mínimo sobre el sub-indicador tasa total de impuestos. El umbral no se basa en ninguna teoría de “*tasa impositiva óptima*”, este año fue fijado en 25,7% pero se ajusta y calcula anualmente.
- ▶ La encuesta se aplica a expertos fiscales y tributarios de cada economía, se recopila además información acerca de la frecuencia de la presentación de declaraciones tributarias y pagos, así como el tiempo necesario para cumplir con leyes tributarios en una economía.
- ▶ Se hacen supuestos sobre la empresa, los impuestos y las contribuciones aplicables.

1.3 Cargas tributarias

¿Dónde es más fácil pagar impuestos?

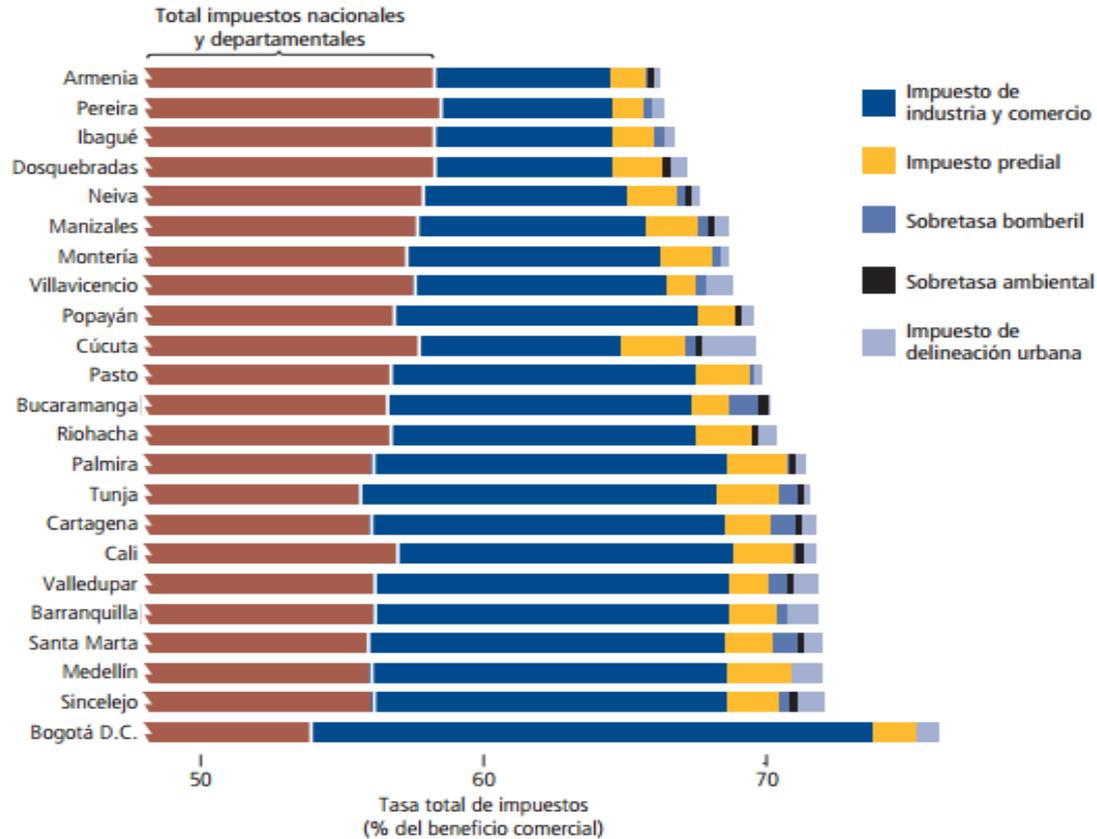
Clasificación	
1 Ibagué	13 Sincelejo
2 Dosquebradas	14 Cúcuta
3 Manizales	15 Tunja
4 Montería	16 Bogotá D.C.
5 Villavicencio	17 Riohacha
6 Popayán	18 Cartagena
7 Bucaramanga	19 Pasto
8 Valledupar	20 Barranquilla
9 Neiva	21 Santa Marta
10 Armenia	22 Palmira
10 Medellín	23 Cali
10 Pereira	

En Ibagué resulta más fácil pagar impuestos, pues los empresarios realizan sólo 10 pagos al año que les toma 203 horas en realizarse y significan un desembolso del 67% de su beneficio comercial. El número de pagos entre ciudades oscila entre 10 y 22 dependiendo si la empresa es agente o no retenedor del ICA.

Nota: la clasificación en facilidad de pago de impuestos se basa en el promedio simple de las clasificaciones percentiles de las ciudades según el número de pagos y el tiempo y la tasa total de impuestos (% del beneficio comercial)

1.3 Cargas tributarias

¿Cómo es la distribución de la carga tributaria en las ciudades?



- El impuesto predial aunque en menor proporción contribuye a las diferencias entre ciudades en cuanto a la carga tributaria.
- Las tarifas para predios industriales oscilan entre 6,5 por mil en Villavicencio y el 15,5 por mil en Medellín.
- Los municipios donde las tarifas del ICA, el predial y la sobretasa bomberil son más elevadas, la proporción de impuestos nacionales es ligeramente más baja.

1.3 Cargas tributarias

¿Quiénes reformaron en el pago de impuestos?

	Introdujo el pago en línea a nivel nacional: impuesto de renta e IVA	Introdujo el pago en línea del ICA	Introdujo el pago en línea del impuesto predial	Consolidó el código tributario	Simplificó impuestos	Redujo las tarifas de impuestos municipales
Armenia	✓		✓			
Barranquilla	✓					
Bogotá D.C.	✓	✓	✓			
Bucaramanga	✓		✓			
Cali	✓		✓	✓		
Cartagena	✓					
Cúcuta	✓					
Dosquebradas	✓					✓
Ibagué	✓					
Manizales	✓				✓	
Medellín	✓	✓	✓			
Montería	✓	✓	✓			
Neiva	✓					
Palmira	✓				✓	
Pasto	✓					
Pereira	✓					✗
Popayán	✓					
Riohacha	✓					
Santa Marta	✓					
Sincelejo	✓					✗
Tunja	✓					
Valledupar	✓					
Villavicencio	✓	✓	✓			
Reformas que facilitan hacer negocios			✗ Reforma que dificulta hacer negocios			
✓ Nivel nacional		✓ Nivel local				

A nivel local sólo siete ciudades introdujeron el pago en línea del impuesto predial, mientras que en el agregado nacional todas las ciudades en estudio hicieron uso del pago en línea del impuesto de renta e IVA.

Contenido



Resultados Doing Business 2013



Indicadores de la demanda



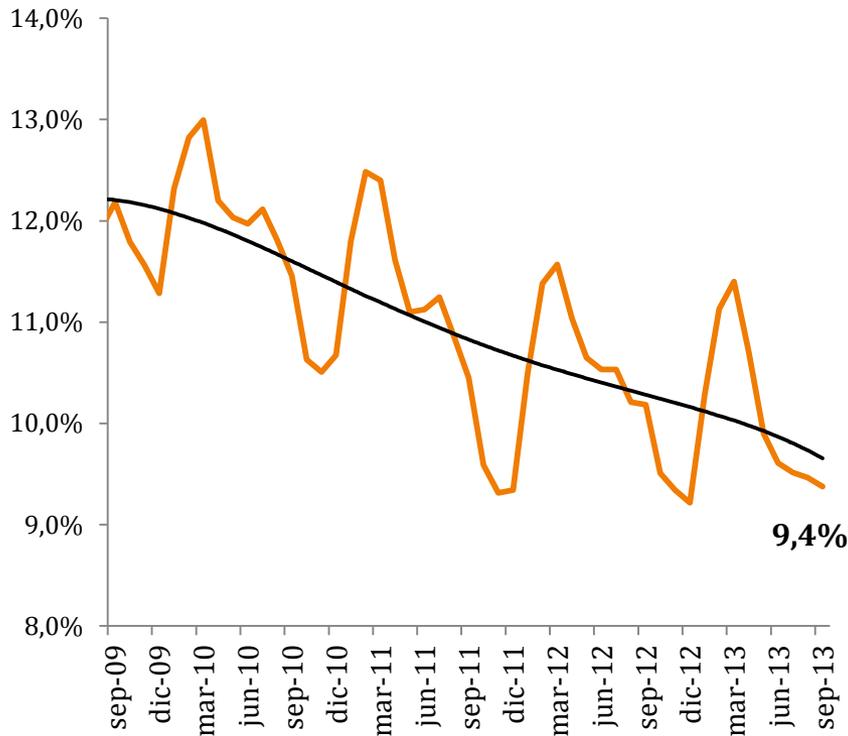
Indicadores de la oferta



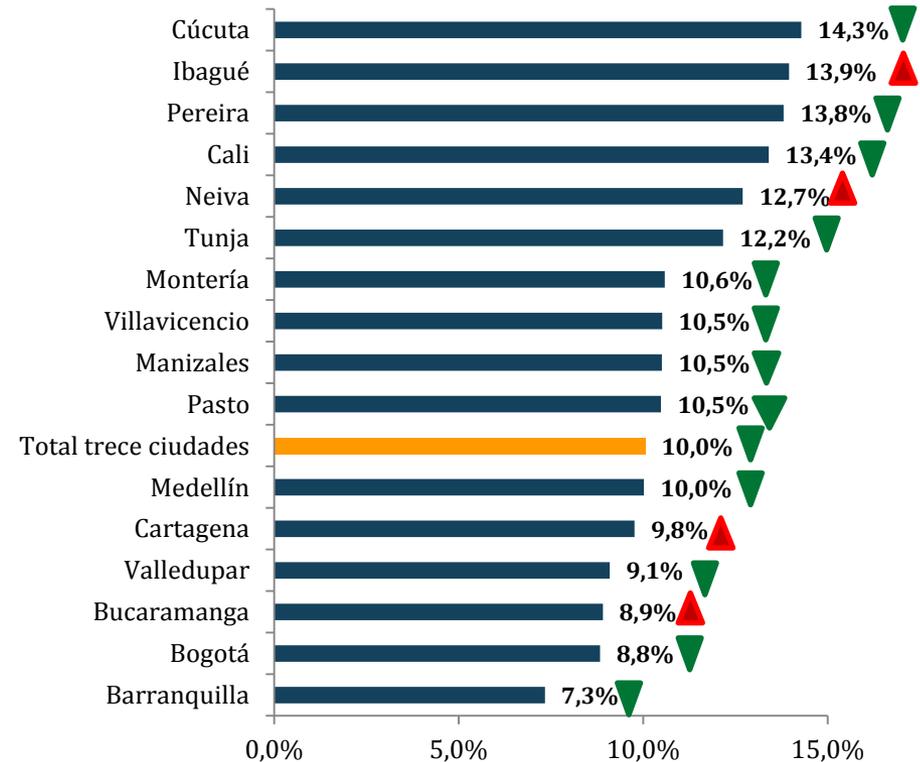
Resultados – Coordinada Urbana

2.1 Mercado Laboral

Tasa de desempleo -Total nacional
(Trimestre móvil)



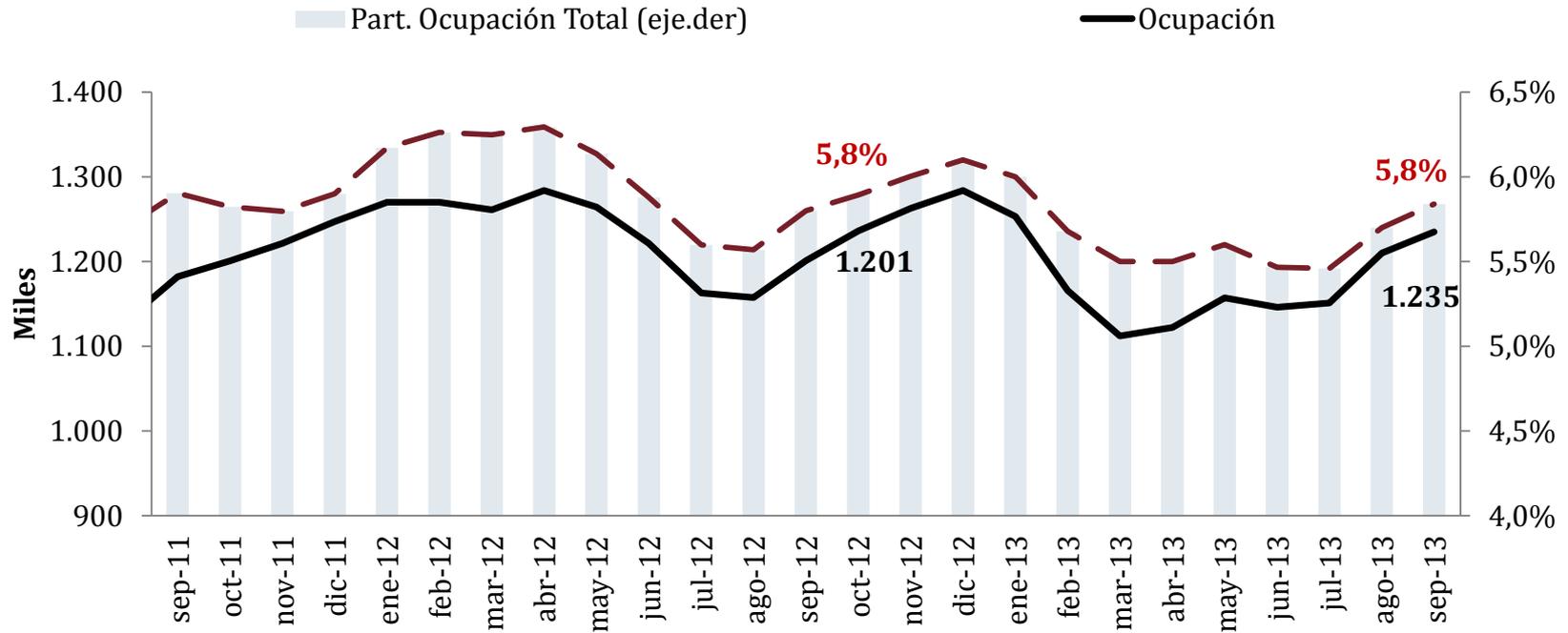
Tasa de desempleo -13 ciudades
(trimestre móvil -Septiembre de 2013)



- A nivel nacional para el mes de septiembre de 2013, el desempleo mostró una reducción de 0.8 p.p respecto al mismo mes del año 2012 ubicándose en 9,4% (trimestre móvil).
- Por ciudades Medellín, Cartagena, Valledupar, Bucaramanga, Bogotá y Barranquilla presentaron un nivel de desempleo inferior al registrado por el total de las trece ciudades (10,0%).

2.1 Mercado Laboral

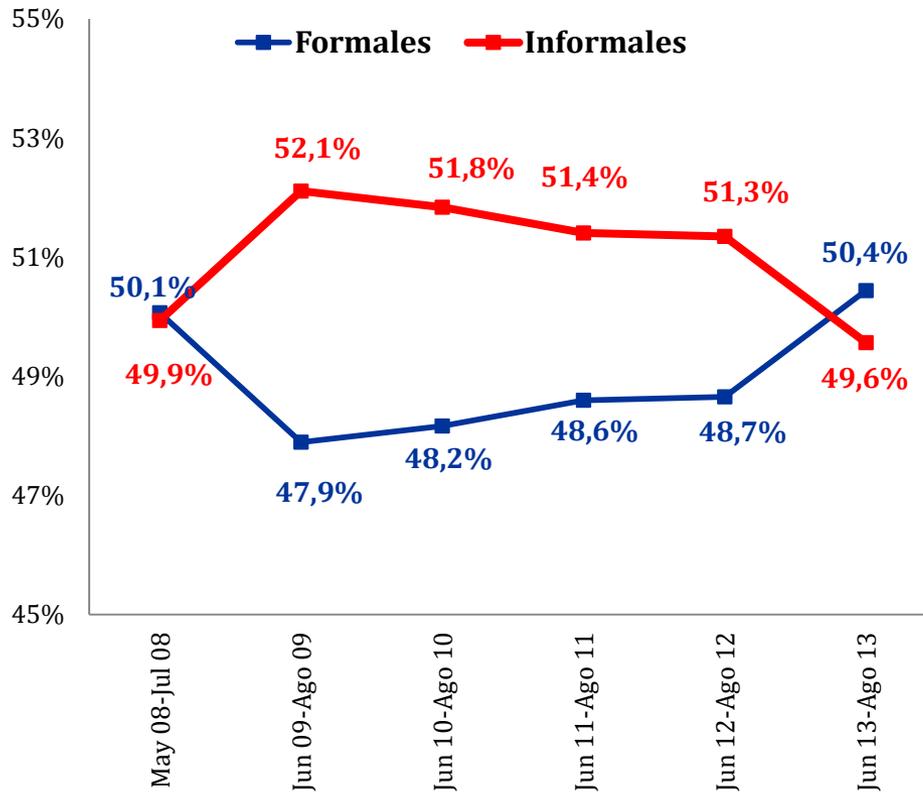
Generación empleo sector de la construcción - Total Nacional



Para septiembre de 2013 el número de ocupados en el sector de la construcción se situó en 1,235 millones de trabajadores, cifra que representa el 5,8% del empleo total nacional, recuperando el terreno que se perdió en los meses anteriores. La dinámica del empleo mostró una variación positiva del 2,8% anual.

2.1 Mercado Laboral

Informalidad -Total 13 áreas

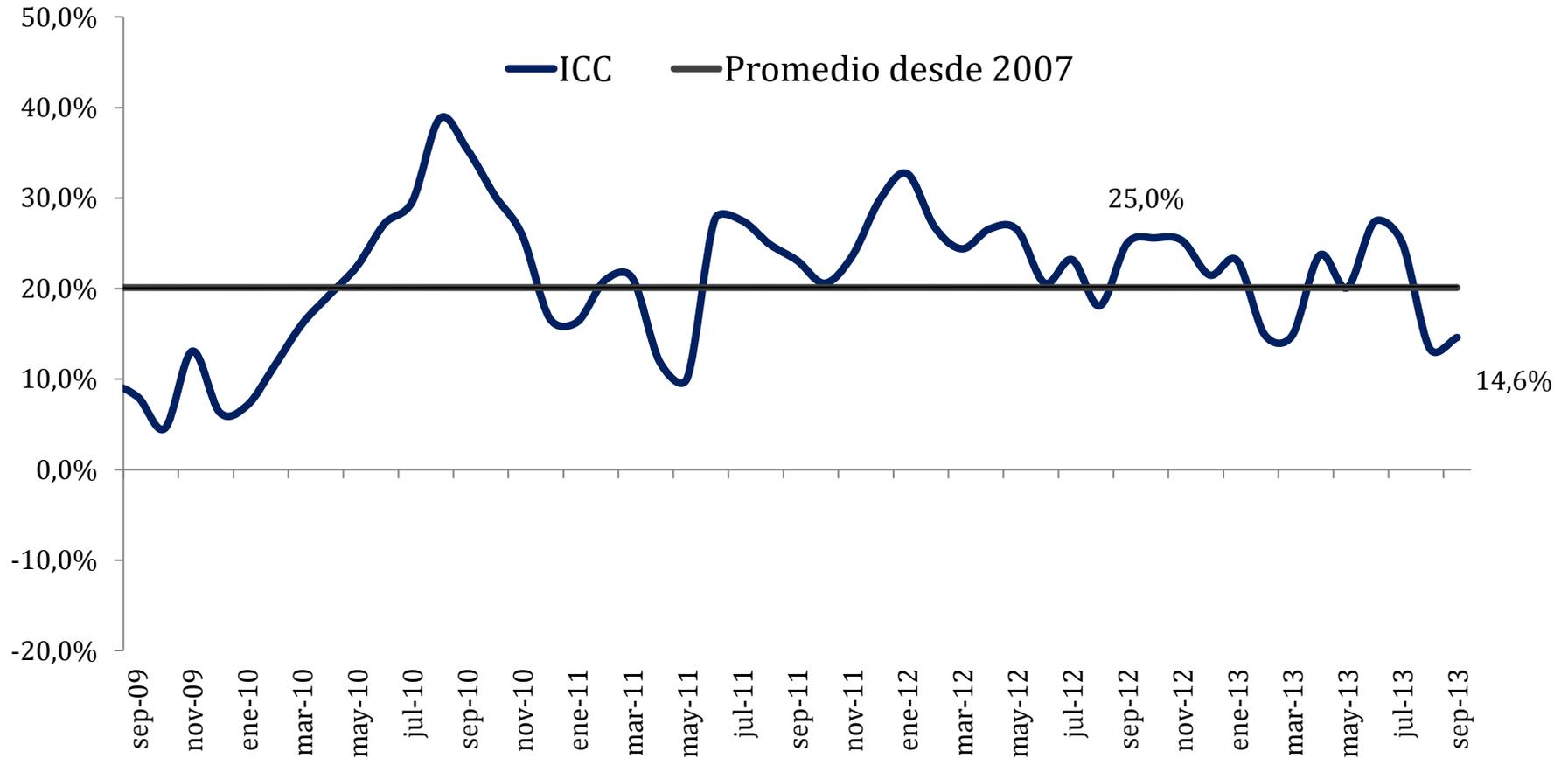


Empleo formal -Principales ciudades

Región	Jun-Ago 13	Jun-Ago 12	
Total 13 áreas	50,44%	48,65%	▲
Montería	37,59%	34,69%	▲
Pasto	39,94%	35,27%	▲
Ibagué	40,66%	38,20%	▲
Villavicencio	41,58%	40,59%	▲
Cartagena	43,54%	41,31%	▲
Bucaramanga	44,27%	41,32%	▲
Barranquilla	44,57%	41,86%	▲
Cali	50,09%	48,20%	▲
Pereira	50,83%	49,20%	▲
Medellín	53,23%	53,07%	▲
Bogotá	55,41%	53,43%	▲
Manizales	57,06%	54,43%	▲

En la última medición de informalidad con corte agosto de 2013 se observa una caída anual de 1.8 pp. Donde se destacan Pasto y Bucaramanga con los mayores aumentos en el porcentaje de trabajadores formales, 4,68% y 2,96% , respectivamente.

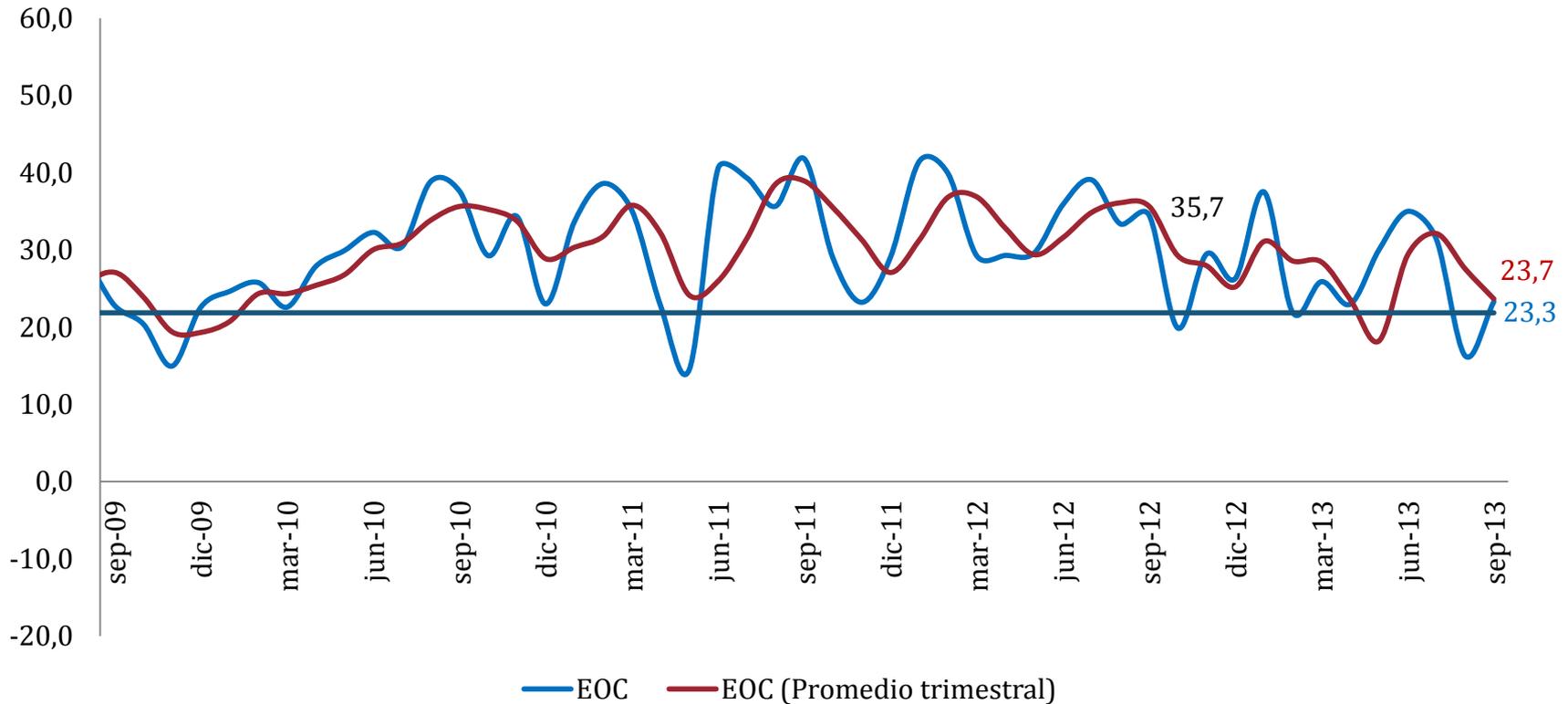
2.2 Confianza del consumidor



Según la Encuesta de Opinión del Consumidor de FEDESARROLLO, la confianza de los consumidores para septiembre de 2013 se ubicó en 14,6%, cifra 10,4 p.p. inferior a la del mismo mes de 2012 y 1,2 puntos por encima del nivel observado en agosto de este año.

2.2 Confianza del consumidor

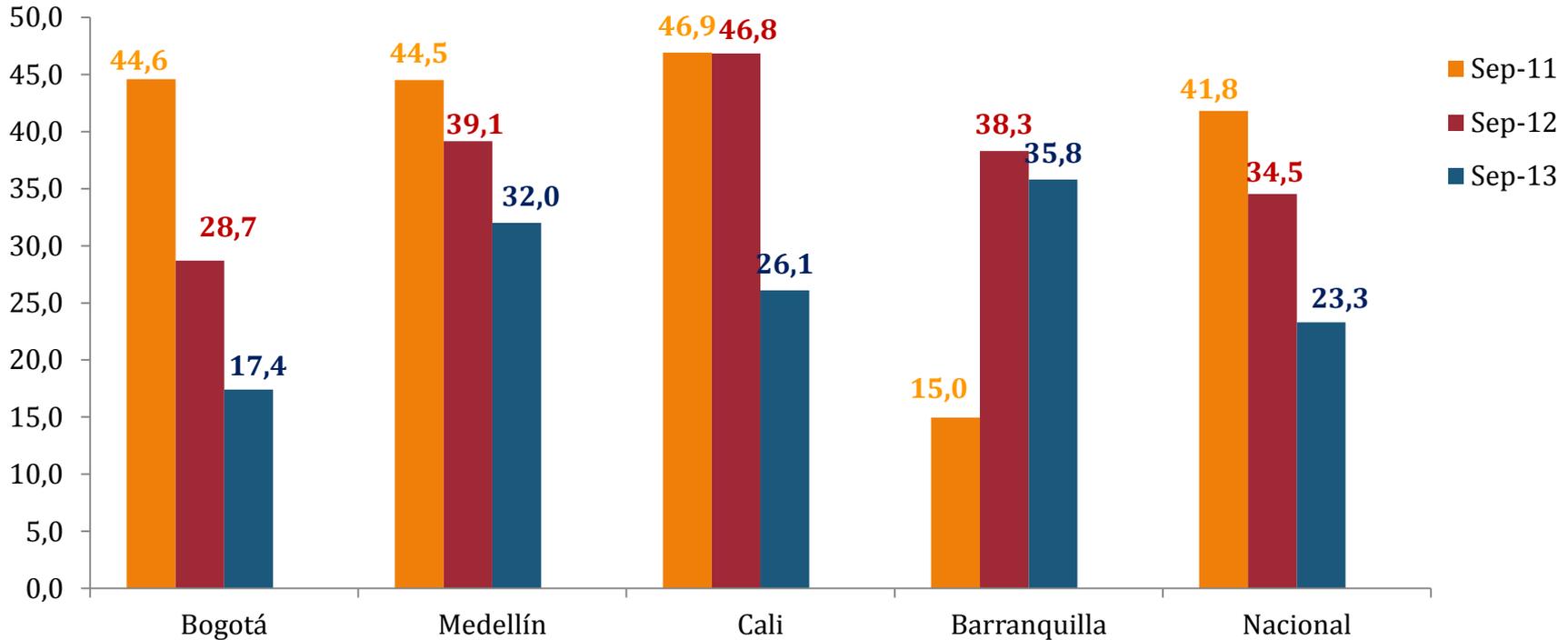
¿Cree usted que este es un buen momento para comprar vivienda? (EOC)



Para el mes de septiembre de 2013 la percepción para adquirir vivienda disminuyó en 11,2 p.p. respecto al mismo mes de 2012. La cifra observada se sitúa 7,0 p.p. por encima del nivel de agosto de 2013 y se ubica 1,4 p.p por encima del promedio histórico.

2.2 Confianza del consumidor por ciudades

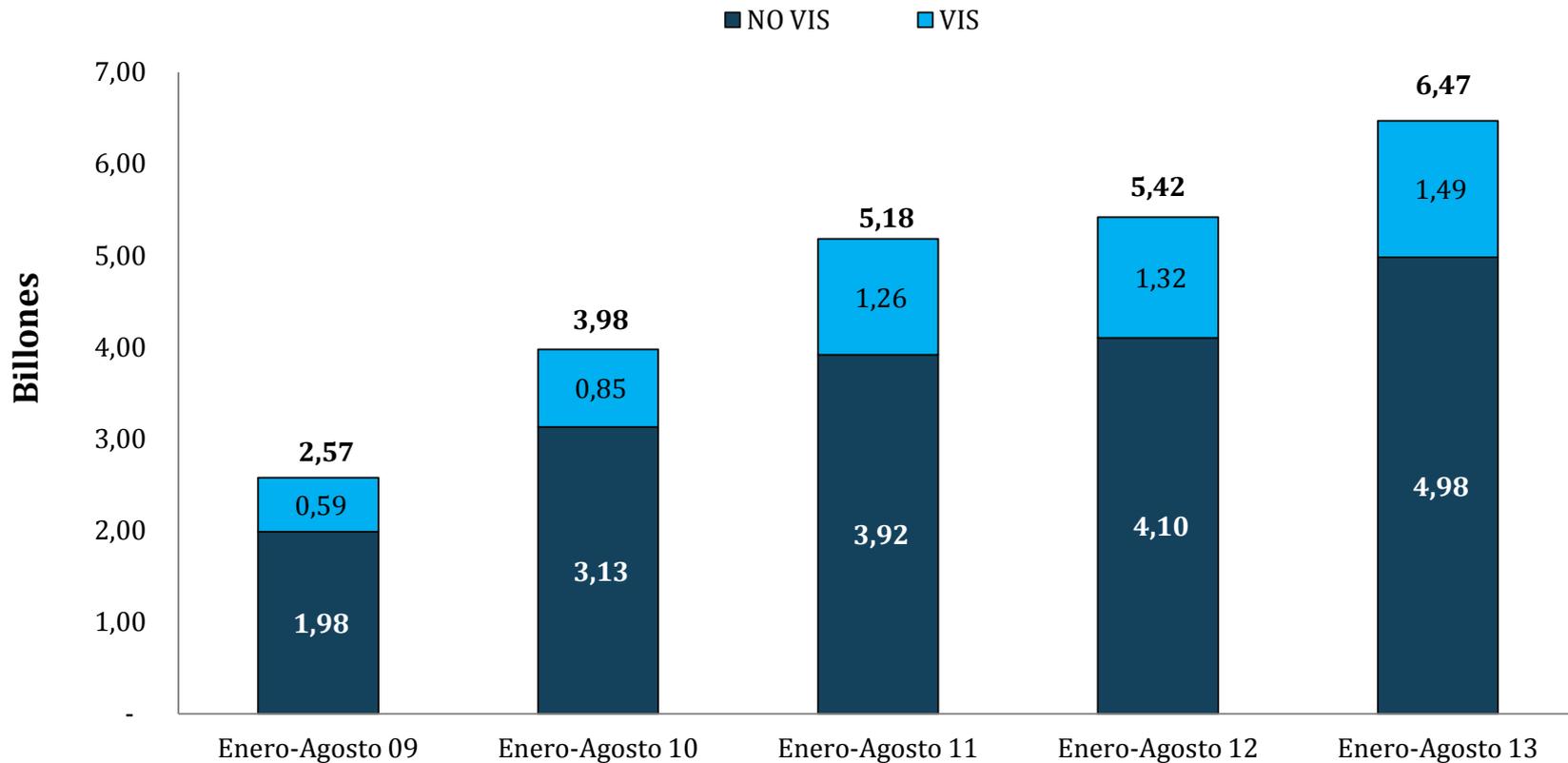
¿Cree usted que este es un buen momento para comprar vivienda? (EOC)



Para le mes de septiembre de 2013 la percepción de adquisición de vivienda en las cuatro principales ciudades del país disminuyo frente al registro de un año atrás, destacándose Cali donde el indicador disminuyo 20,7 puntos porcentuales con respecto al año 2012.

2.3 Desembolsos para adquisición

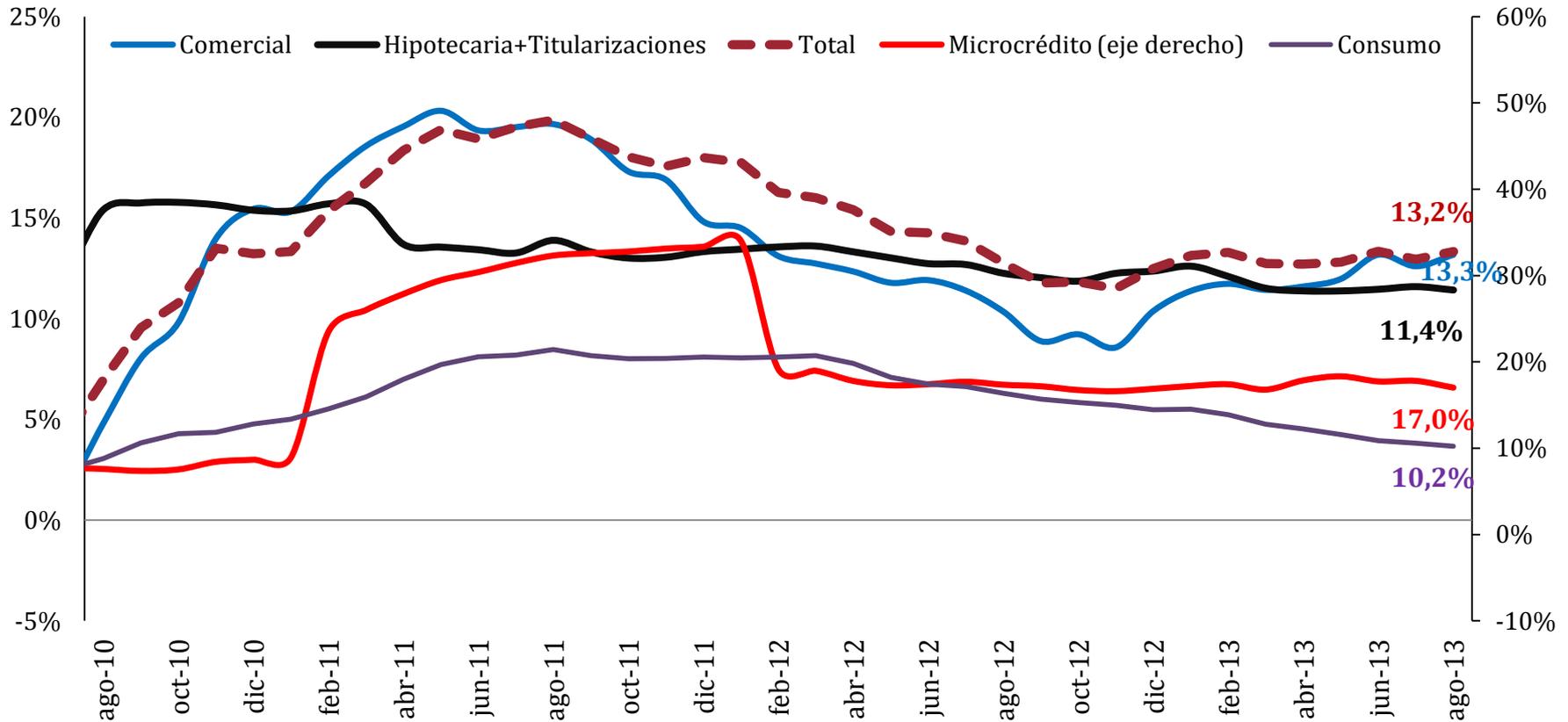
Desembolsos hipotecarios - Adquisición



La colocación de créditos hipotecario para adquisición de vivienda en el periodo enero-agosto de 2013 presentó un crecimiento de 19,4% anual, el segmento No VIS presentó una variación positiva del 21,5%, mientras que el segmento VIS se expandió al 12,8% respecto al mismo periodo de 2012.

2.3 Cartera hipotecaria

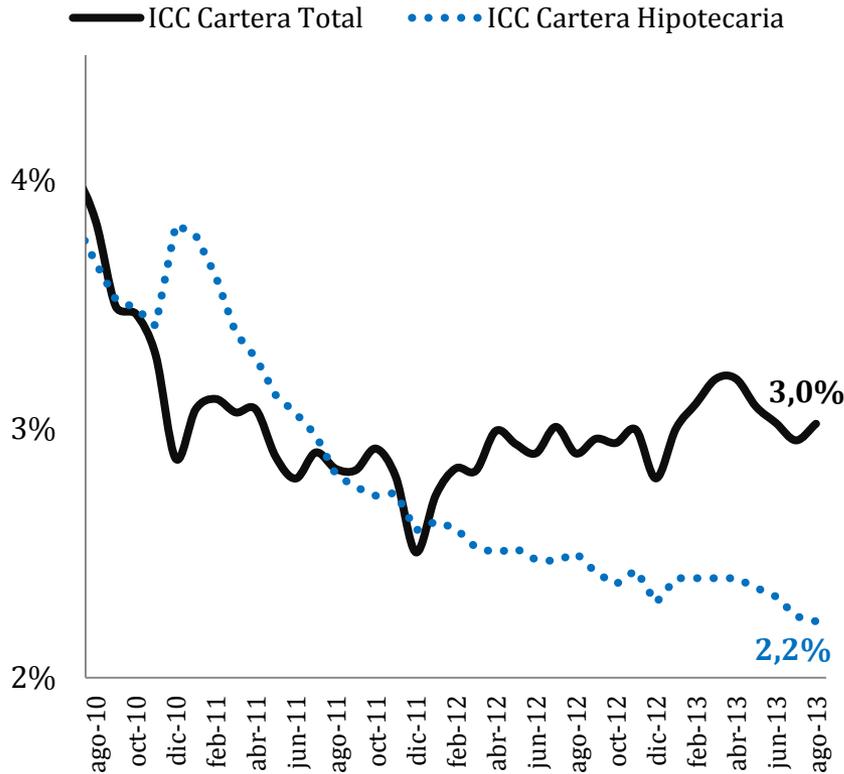
Cartera por tipo - Variación anual real (%)



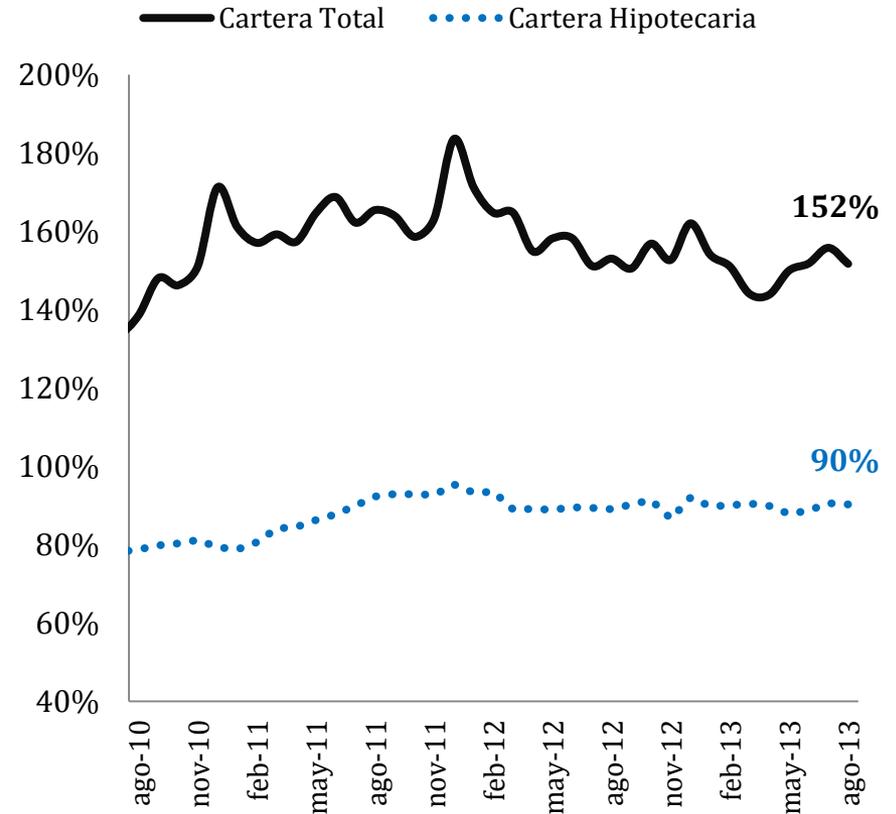
Para Agosto de 2013, la cartera hipotecaria+ titularizaciones creció a una tasa del 11,4% real, crecimiento inferior al registrado por la cartera total y la comercial. El crédito total presentó una tasa de crecimiento real del 13,2%.

2.3 Indicadores de riesgo financiero

Calidad de la cartera



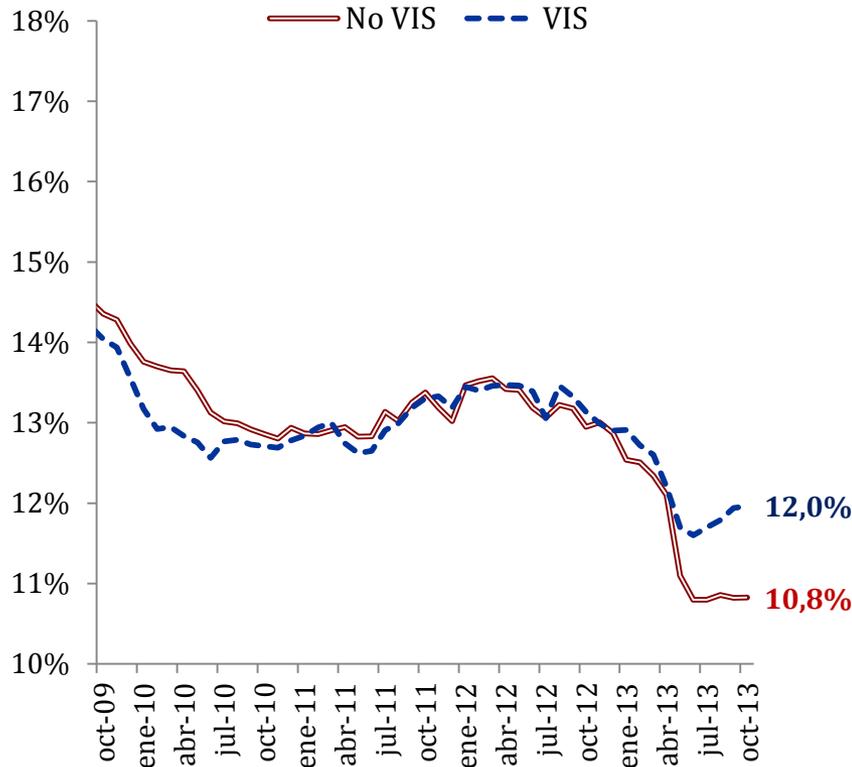
Indicador de cubrimiento



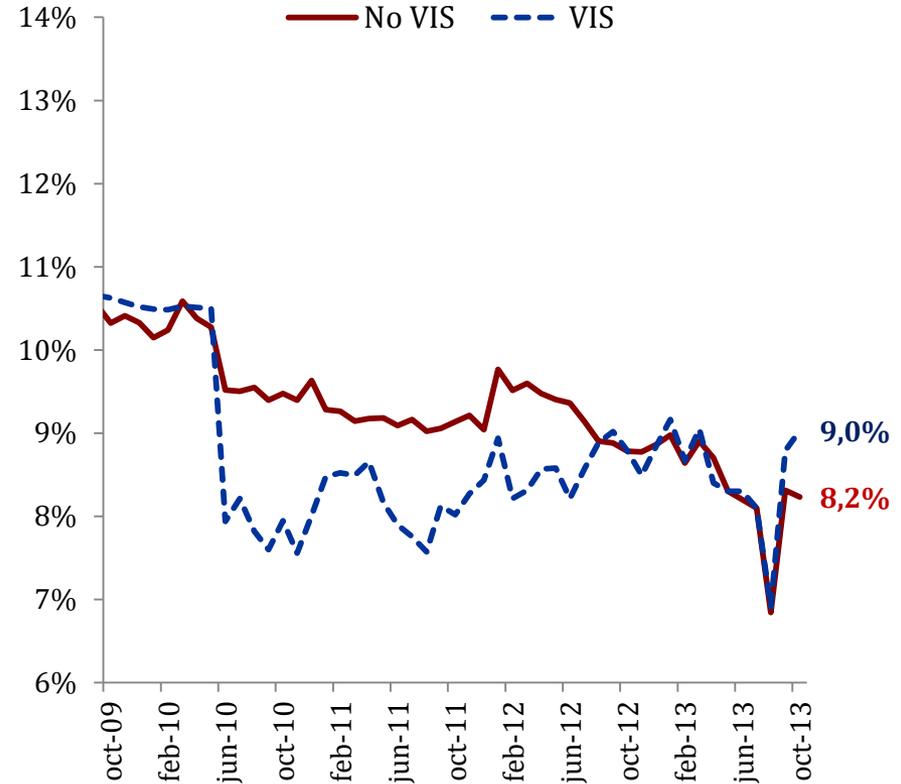
Para el mes de agosto de 2013, el indicador tradicional de calidad de cartera total se ubicó en el 3,0%, 0.1 p.p por encima del observado en agosto de 2012. La cartera hipotecaria obtuvo un indicador del 2,2% con un nivel de aprovisionamiento del 90%.

2.3 Tasa de interés de adquisición

Tasas en pesos - Adquisición



Tasas en UVR - Adquisición



Las tasas de interés para adquisición promedio en pesos se ubica en 11,4%, mientras que la tasa promedio en UVR se encuentra en 8,6%. Sin embargo, la tasa en pesos para VIS que vienen recuperándose desde agosto de 2013, registró (con corte a la tercera semana de octubre) una disminución de 1.2 p.p con respecto a octubre del año pasado; la tasa en el segmento No VIS se ubicó en 10,8%.

2.4 FRECH II y contracíclico: Subsidio a la tasa de interés

Corte: 1 de noviembre de 2013

Rango	Cobertura	Número de créditos 2013	Coberturas reglamentadas para 2013	% Ejecución 2013	Total Créditos asignados a la fecha	Coberturas Totales reglamentadas	% Ejecución Total
VIP	500 p.b.	8.140	11.000	74,0%	14.717	21.040	69,9%
VIS	400 p.b.	22.692	26.000	87,3%	36.371	54.701	66,5%
Total general		30.832	37.000	83,3%	51.088	75.741	67,5%

Rango	Cobertura	Número de créditos 2013	Coberturas reglamentadas para 2013	% Ejecución 2013
No VIS 135-235	250 p.b	5.319	10.508	50,6%
No VIS 235-335	250 p.b	7.332	8.759	83,7%
Total general		12.651	19.267	65,7%

•De acuerdo con el último reporte de CIFIN - Asobancaria con corte al 1 de noviembre de 2013 se observa que se han asignado 51,088 créditos con cobertura VIP y VIS, de los cuales el 69,9% fueron para vivienda VIP y el 66,5% para VIS.

•En el caso del FRECH contracíclico se registra una ejecución del 50,6% de los cupos reglamentados para la vigencia actual (19.267), de los cuales 28% fueron para No VIS entre 135-235 SML y 38% para el rango entre 235-335 SML.

2.4 FRECH II y contracíclico: Subsidio a la tasa de interés

Ventas		VIP	VIS	NO VIS	NO VIS
		(hasta 70 sml)	(70-135 sml)	(135-235 sml)	(235-335 sml)
Mayo 2013- Sep 2013 (inicio FRECH III)	Unidades			14.339	9.717
	Var % anual			19,6%	28,7%
Acumulado 15 meses Jul 2012-Sep 2013	Unidades	6.031	59.283		
	Var % anual	-26,3%	11,3%		

Durante los cinco meses de la puesta en marcha del FRECH III las ventas registraron un crecimiento total del 13,9% frente al mismo periodo del año anterior. Las variaciones en los segmentos con cobertura fueron de 19,6% (hasta 235 sml) y 28,7% (hasta 335 sml), respectivamente.

Por su parte, las cifras acumuladas 15 meses a septiembre, muestran un crecimiento anual en ventas del 9,5%, dinamizado principalmente por los segmentos con cobertura, el No VIS entre 135 y 235 SML se expandió a una tasa del 19,6%, y de 235-335 SML el 28,7% manteniendo una tendencia creciente.

2.4 FRECH II: Subsidio a la tasa de interés

Créditos con cobertura por departamento – Corte 1 de noviembre de 2013

<i>Regionales - CAMACOL</i>					
DEPARTAMENTO	VIP	VIS	Total	%	
BOGOTÁ D.C.	4.994	13.074	18.068	35,4%	
CUNDINAMARCA	4.585	9.066	13.651	26,7%	
VALLE	1.968	4.141	6.109	12,0%	
ANTIOQUIA	1.895	2.466	4.361	8,5%	
RISARALDA	32	866	898	1,8%	
BOYACA	310	517	827	1,6%	
SANTANDER	17	772	789	1,5%	
TOLIMA	123	634	757	1,5%	
ATLANTICO	132	546	678	1,3%	
CALDAS	9	654	663	1,3%	
BOLIVAR	12	583	595	1,2%	
CESAR	42	535	577	1,1%	
NORTE SANTANDER	77	473	550	1,1%	
NARIÑO	39	454	493	1,0%	
HUILA	68	280	348	0,7%	
META	68	272	340	0,7%	
Total regionales Camacol	14.371	35.333	49.704	97,3%	

•Dentro de las regionales Camacol se acumulan el 97% de los desembolsos con cobertura. Respectivamente Bogotá (35,4%), Cundinamarca (26,7%), Valle (12,0%) y Antioquia (8,5%) han registrado el mayor número de desembolsos con cobertura.

2.4 FRECH III: Subsidio a la tasa de interés estrato medio

Créditos con cobertura por departamento – Corte 1 de noviembre de 2013

Regionales - CAMACOL

DEPARTAMENTO	HASTA 235	HASTA 335	Total	%
BOGOTÁ D.C.	940	2.268	3.208	25,4%
ANTIOQUIA	982	1.254	2.236	17,7%
VALLE	536	601	1.137	9,0%
SANTANDER	515	590	1.105	8,7%
ATLANTICO	149	411	560	4,4%
NORTE SANTANDER	242	225	467	3,7%
CUNDINAMARCA	183	265	448	3,5%
RISARALDA	273	173	446	3,5%
BOYACA	180	196	376	3,0%
CALDAS	173	135	308	2,4%
NARIÑO	206	98	304	2,4%
HUILA	100	188	288	2,3%
TOLIMA	131	144	275	2,2%
CESAR	176	78	254	2,0%
META	78	161	239	1,9%
BOLIVAR	89	139	228	1,8%
Total regionales Camacol	4.953	6.926	11.879	94%

•Dentro de las regionales Camacol se acumulan el 94% de los desembolsos con cobertura. Respectivamente Bogotá (25,4%), Antioquia (17,7%), Valle (9,0%) y Santander (8,7%) han registrado el mayor número de desembolsos con cobertura.

Contenido



Resultados Doing Business 2013



Indicadores de la demanda



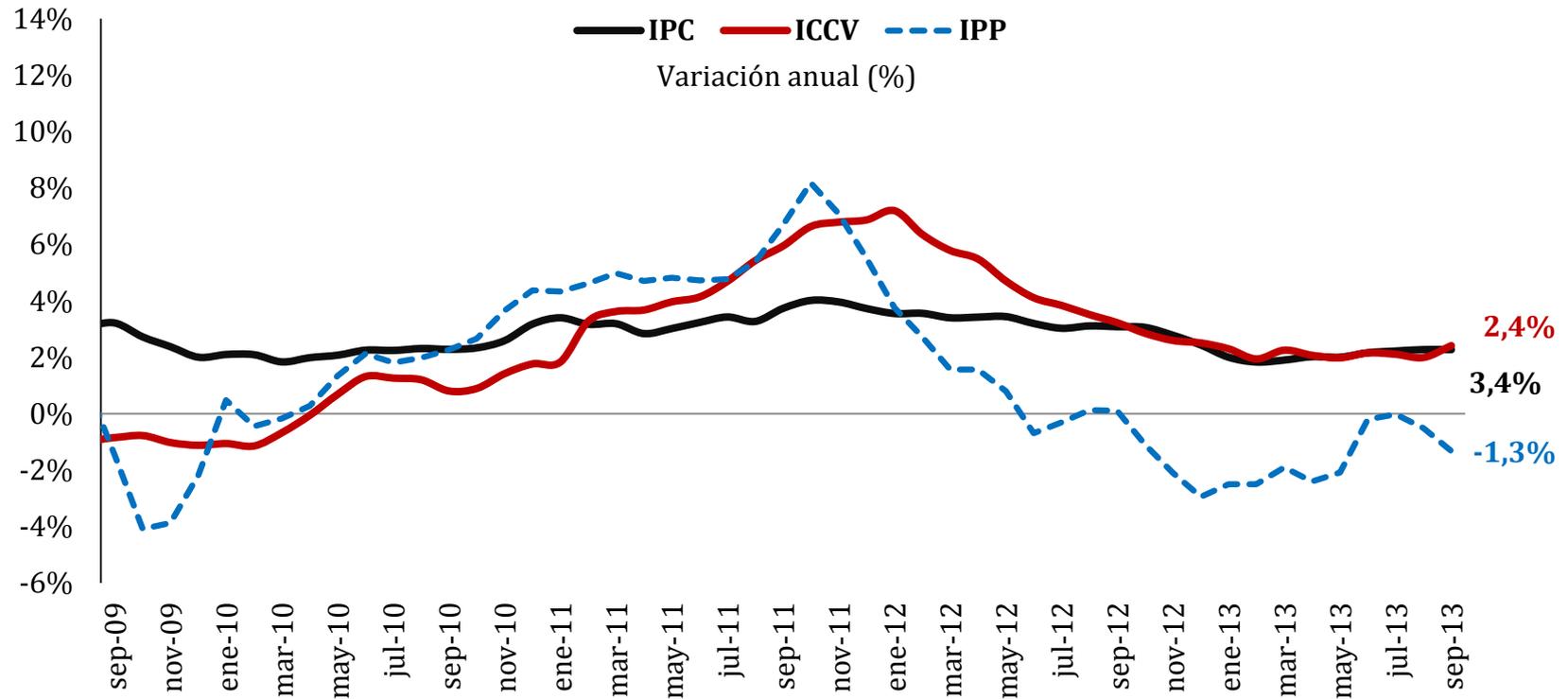
Indicadores de la oferta



Resultados – Coordinada Urbana

3.1 Índices de precios y costos

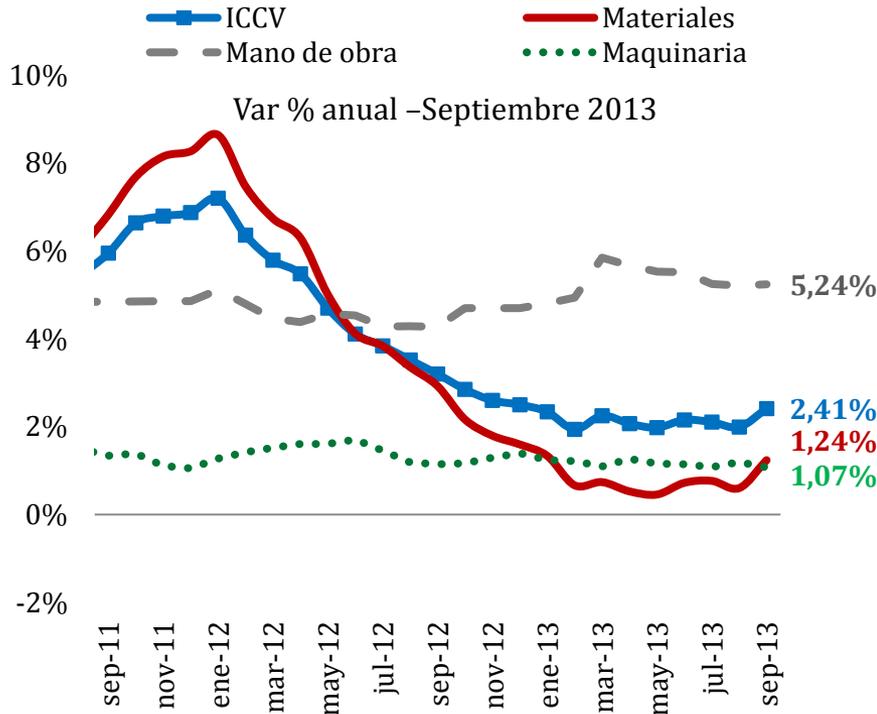
Índices de precios y costos – IPP, IPC e ICCV



Para el mes de septiembre de 2013 el ICCV presentó una variación anual de 2,4%, mostrando un decrecimiento de 0,8 pp con respecto a variación anual observada para el mismo mes en 2012 (3,1%). La cifra del IPC con corte a septiembre de 2013 se encontró levemente por debajo del ICCV (-0,14p.p). El IPP continúa en el cuadrante negativo con una variación anual del -1.3%.

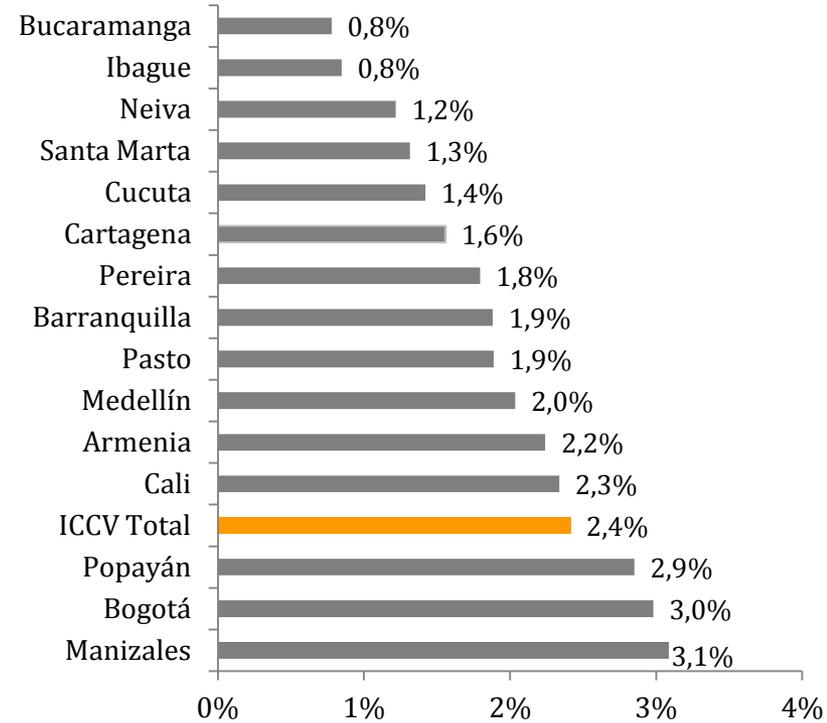
3.1 ICCV total país y dinámica regional

ICCV – Total nacional y por componentes



ICCV – Dinámica regional

Var % anual - Septiembre 2013

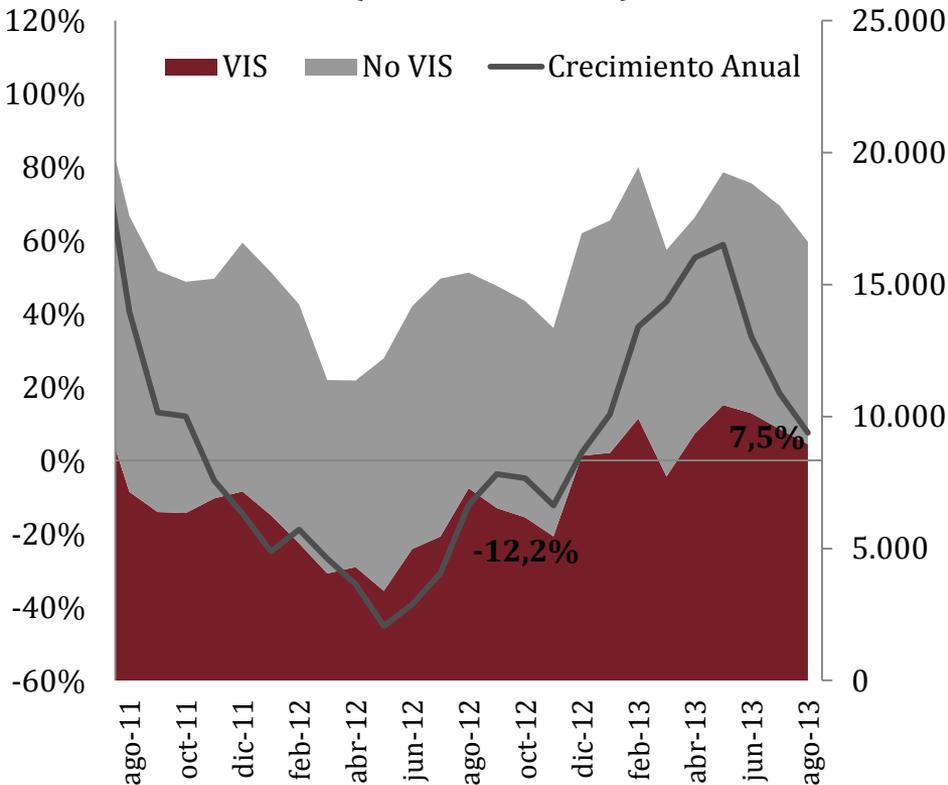


•A nivel nacional se evidencia una variación anual de 2,41% en el ICCV, por componentes mano de obra es el que ha motivado el mayor incremento con una variación anual de 5,24%, mientras que materiales registró la menor variación (1,24%).

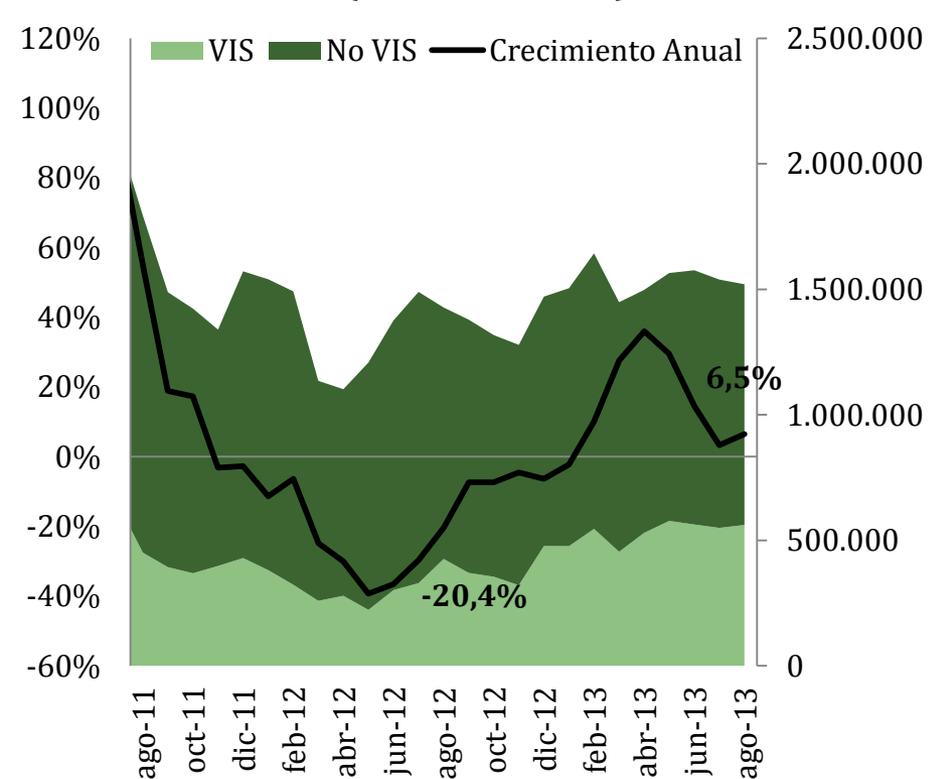
•En cuanto a la dinámica regional se observa que 3 de las 15 ciudades analizadas se encuentran por encima del promedio nacional, siendo Manizales y Bogotá las que presentaron el mayor incremento (3,09% y 2,98%, respectivamente).

3.2 Licencias de construcción

Licencias de construcción de vivienda
Unidades
(Trimestre móvil)



Licencias de construcción de vivienda
Metros cuadrados
(Trimestre móvil)



En el mes de agosto (trimestre móvil) se observa que las unidades de vivienda licenciadas crecieron 7,5% con respecto al mismo periodo de 2012. Los metros cuadrados licenciados crecieron 6,5%, donde VIS se expandió al 31,9% y No VIS disminuyó el -4,3% anual.

3.2 Licencias de construcción

Metros cuadrados (m²) licenciados en vivienda

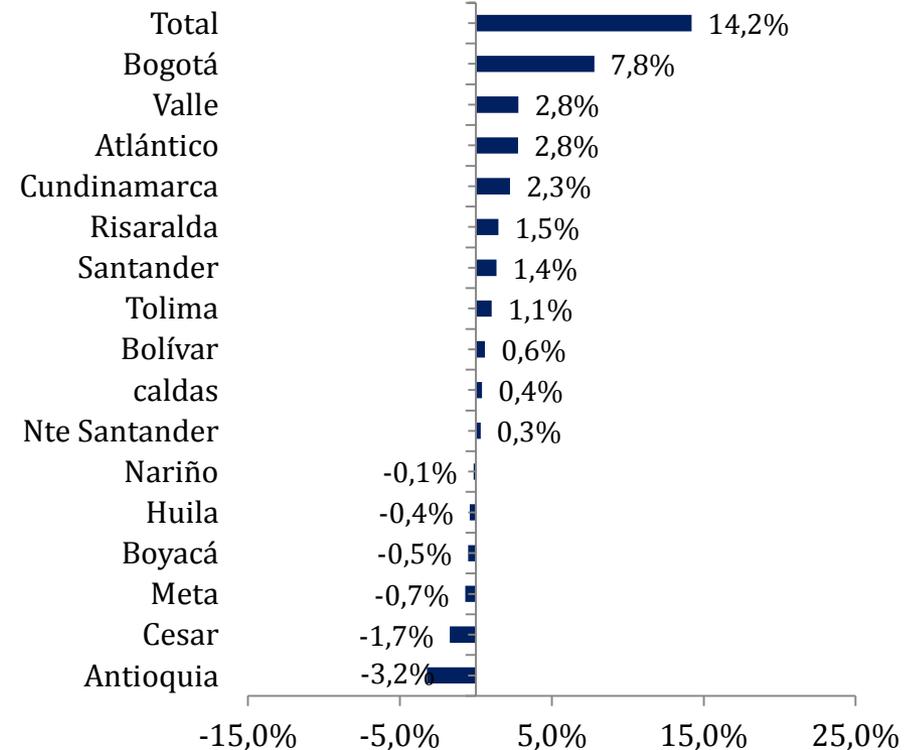
Variación anual Enero-Agosto de 2013

Regional	Ene- Ago 2013	Var. anual
Cesar	110,15	-59,25%
Meta	148,92	-30,55%
Antioquia	1.657,70	-15,44%
Boyacá	303,37	-13,59%
Huila	305,24	-11,11%
Nariño	209,00	-6,29%
Nte Santander	255,60	13,16%
Santander	737,62	20,94%
Cundinamarca	1.069,19	24,84%
Caldas	184,76	26,28%
Bogotá	3.147,29	30,37%
Bolívar	226,65	33,71%
Valle	1.000,88	35,94%
Tolima	348,46	39,82%
Risaralda	377,51	59,53%
Atlántico	658,85	65,61%
Total	12.215,28	18,83%

*Cálculos para las regionales de Camacol

Contribución - Regional

Agosto de 2013



- Las principales variaciones positivas en el año corrido enero - agosto de 2013 se observaron en Atlántico y Risaralda por su parte, los departamentos de Cesar y Meta mostraron caídas acentuadas.
- A nivel agregado las licencias (para las 13 regionales) de vivienda crecieron un 14.2% en agosto de 2013 respecto al mismo mes del año anterior, siendo Bogotá, Valle y Atlántico los departamentos que mostraron mayor contribución a este crecimiento.

3.2 Licencias de construcción

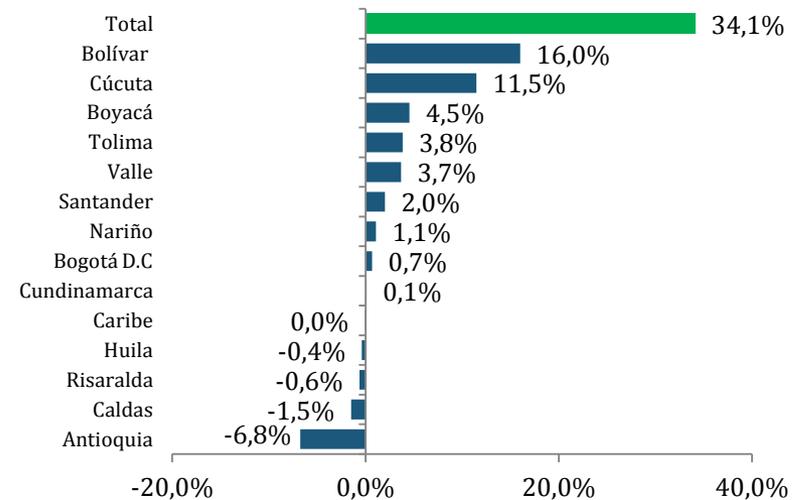
Metros cuadrados (m2) licenciados de otros destinos

Regional	Enero – Agosto 2013	Variación Año Corrido
Tolima	147,37	275,19%
Cúcuta	536,46	151,70%
Nariño	60,85	101,23%
Santander	162,36	53,41%
Bolívar	1297,11	53,30%
Boyacá	413,40	44,87%
Valle	423,13	32,53%
Bogotá	209,55	9,93%
Cundinamarca	79,31	3,79%
Caribe	38,42	-3,01%
Huila	32,53	-24,70%
Risaralda	49,83	-26,52%
Antioquia	275,93	-40,87%
Caldas	51,71	-44,99%
Total	3777,96	34,09%

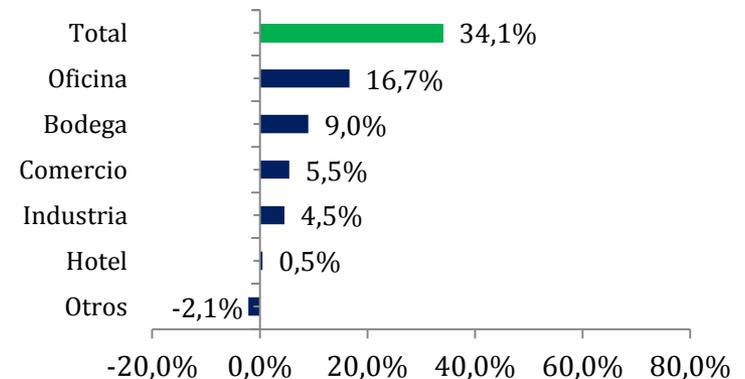
*Cálculos para las regionales de Camacol

Destino	Ene- Ago 13	Variación Año Corrido
Oficina	941,964	99,51%
Bodega	546,027	86,95%
Industria	336,911	61,33%
comercio	1078,795	16,71%
Hotel	221,948	6,55%
Otros	652,314	-8,36%
Total	3.777,96	34,09%

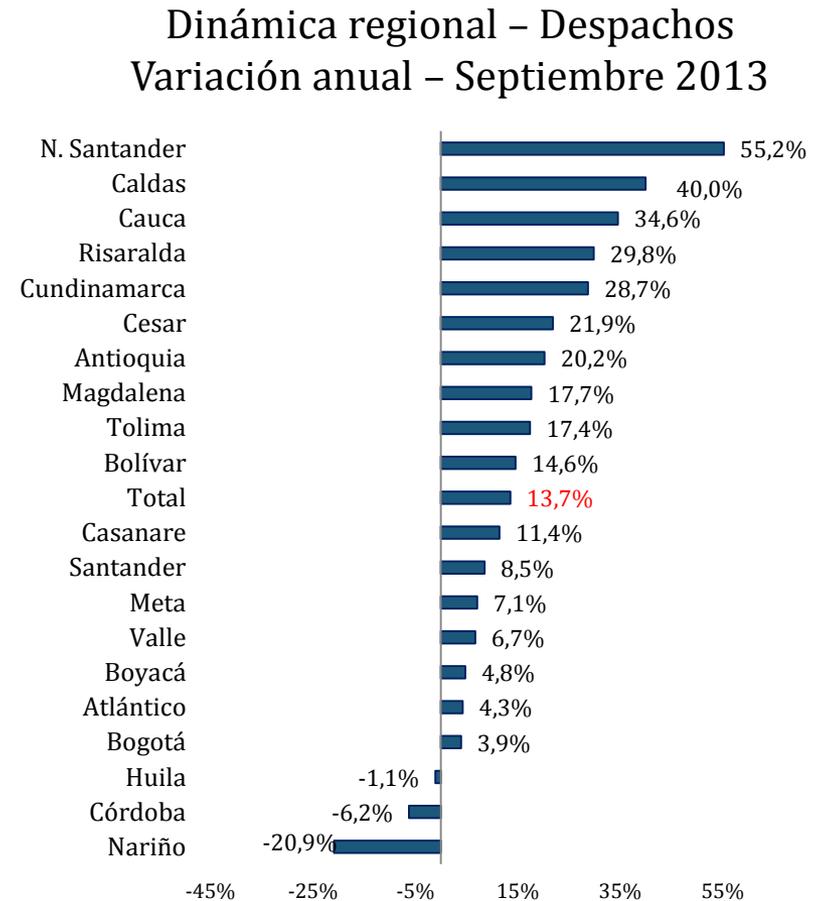
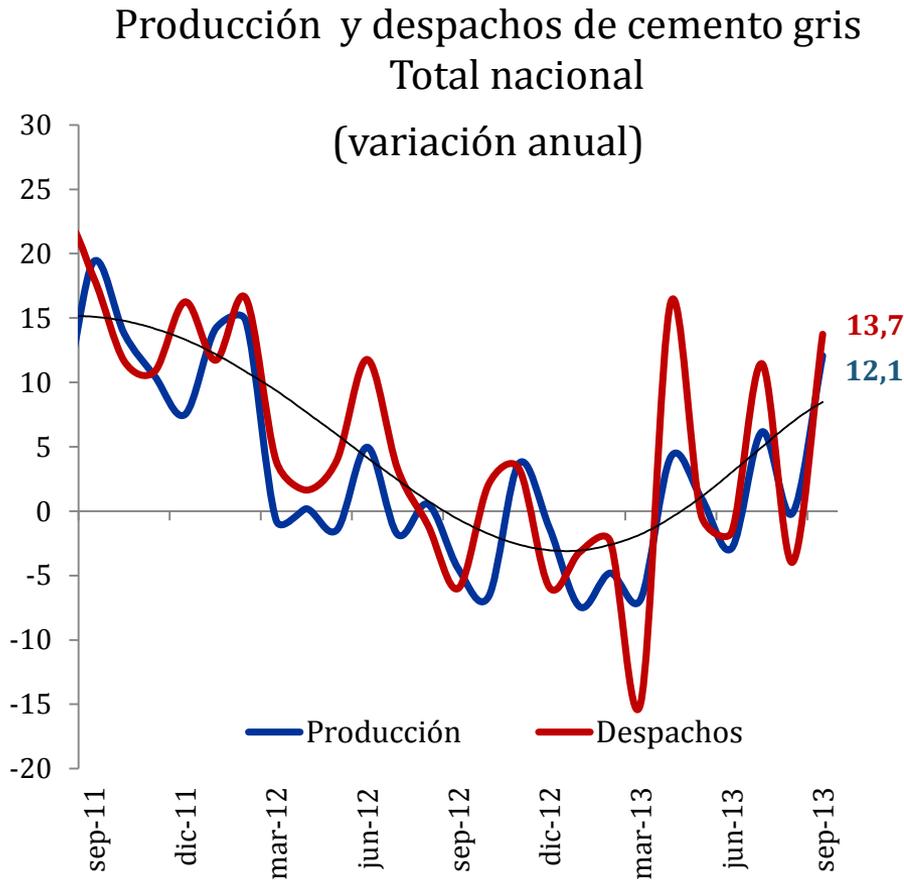
Contribución Regional Enero-Agosto de 2013



Contribución por destino Enero-Agosto de 2013



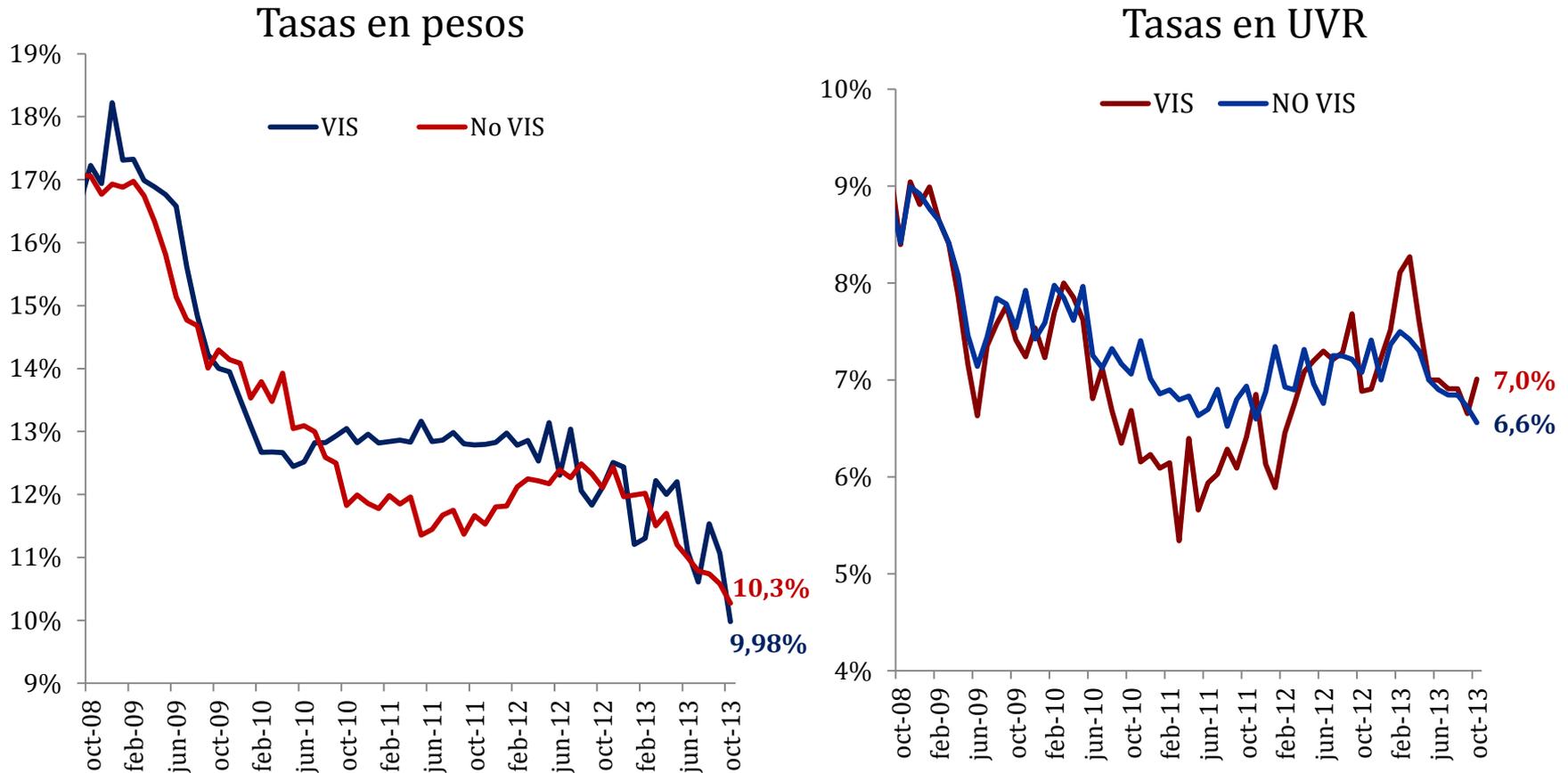
3.3 Evolución del sector



•La producción nacional de cemento gris presentó un aumento del 12,1% anual al mes de septiembre. Por su parte, los despachos registraron un crecimiento del 13,7% frente al mismo mes de 2012.

•El comportamiento a nivel regional, mostró que 17 de las 20 áreas evaluadas registraron una variación anual positiva respecto a los despachos; entre ellas se destacan Norte de Santander, Caldas, Cauca, Risaralda y Cundinamarca.

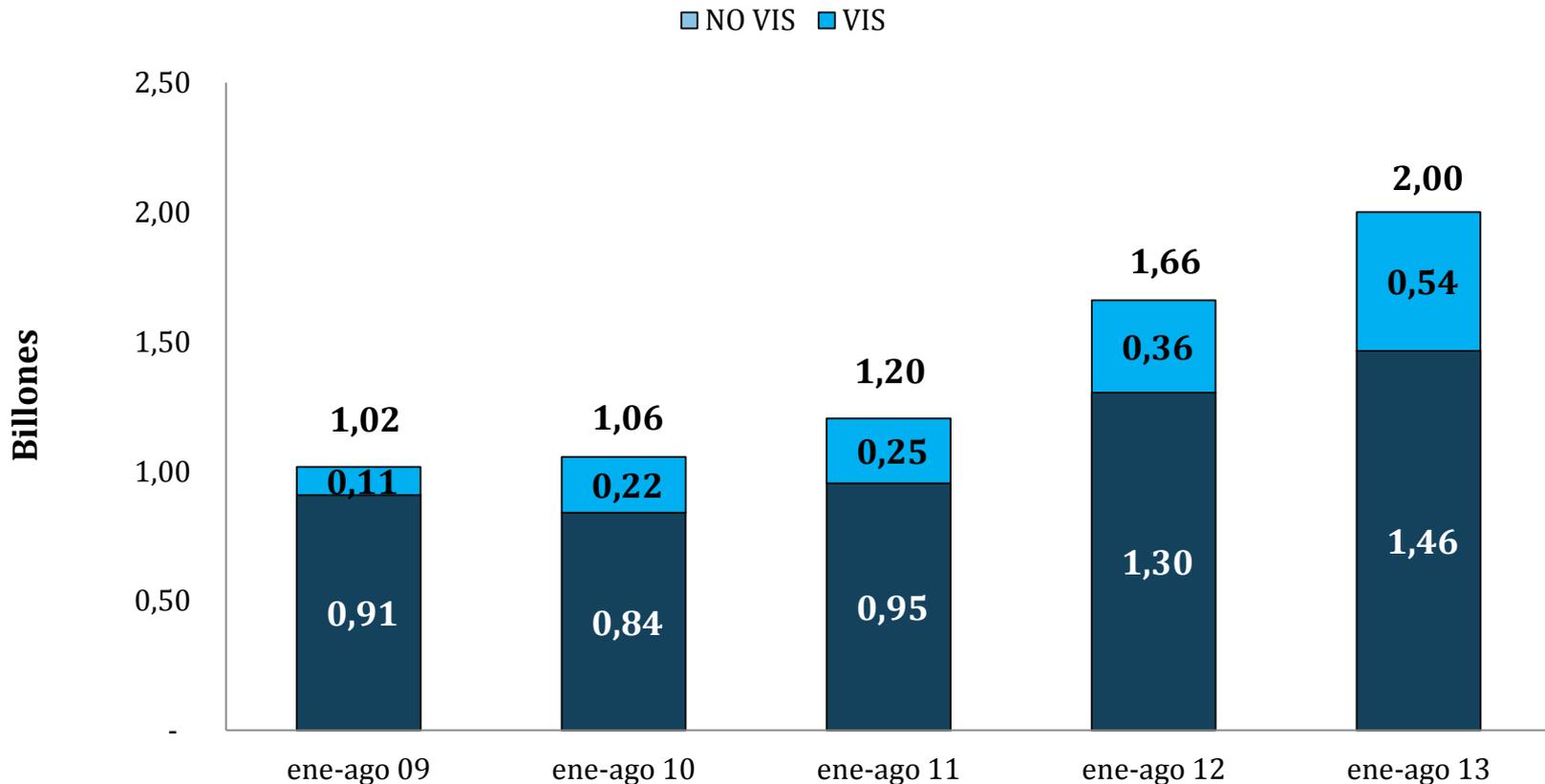
3.4 Tasas de interés construcción



- Las tasas de interés en pesos para construcción se encuentran en promedio en 10,13%; la del segmento VIS se ubican en niveles promedio del 11,21%; mientras que para el segmento No VIS la tasa promedio en los últimos 6 meses es del 10,9%.
- Las tasas en UVR se encuentran en promedio en niveles de 6,8%, donde se destaca una tendencia decreciente para la vivienda No VIS, mientras que la vivienda VIS, con corte en la tercera semana de octubre tiene un leve aumento.

3.4 Desembolsos para construcción

Desembolsos hipotecarios – Construcción



•La dinámica de las colocaciones de créditos para constructores, para agosto de 2013 presentó un crecimiento anual del 21%. Por segmentos los crecimientos fueron de 50% en VIS y del 12% en No VIS.

Contenido



Resultados Doing Business 2013



Indicadores de la demanda

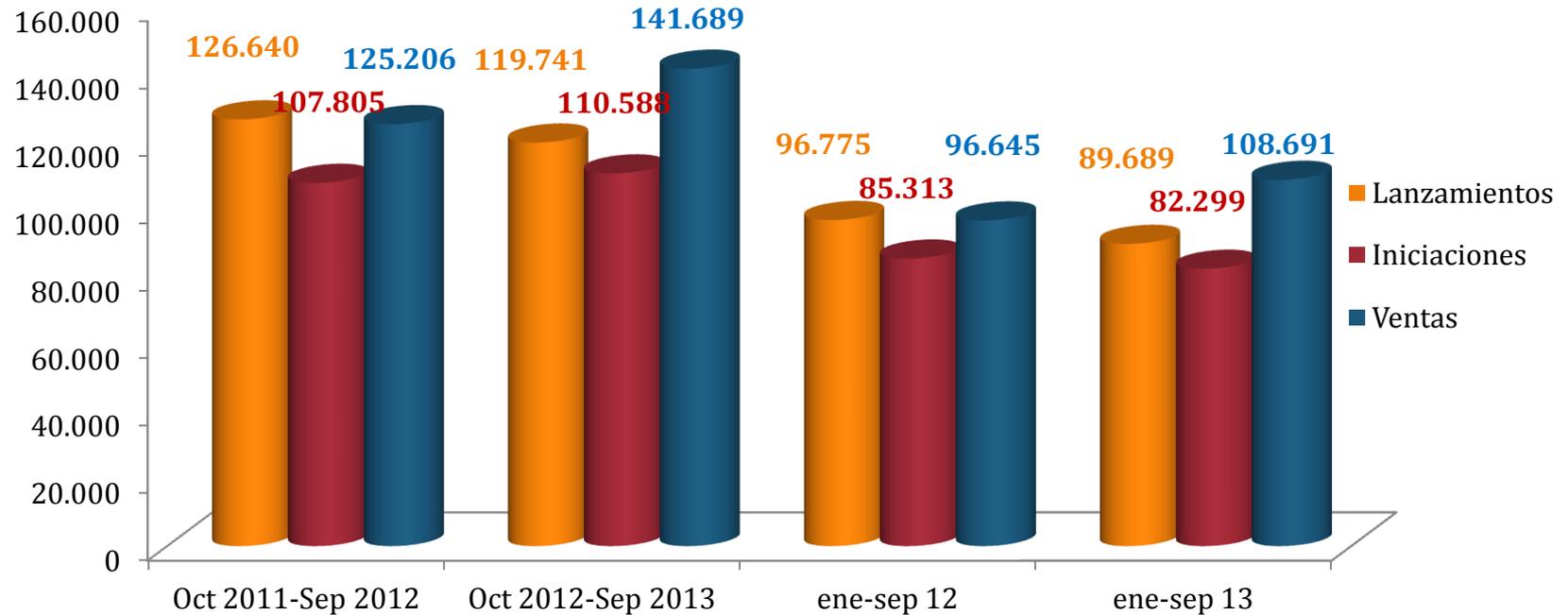


Indicadores de la oferta



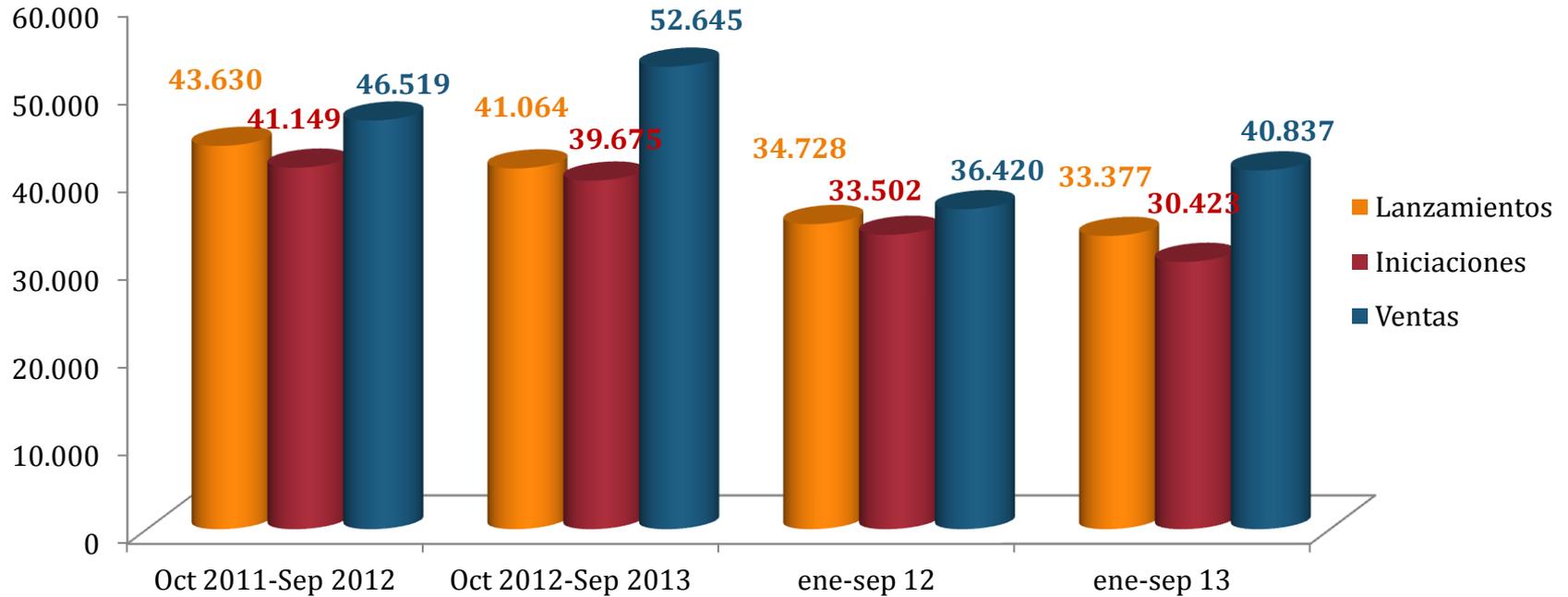
Resultados – Coordinada Urbana

4.1 Balance de los indicadores líderes – Total Mercado



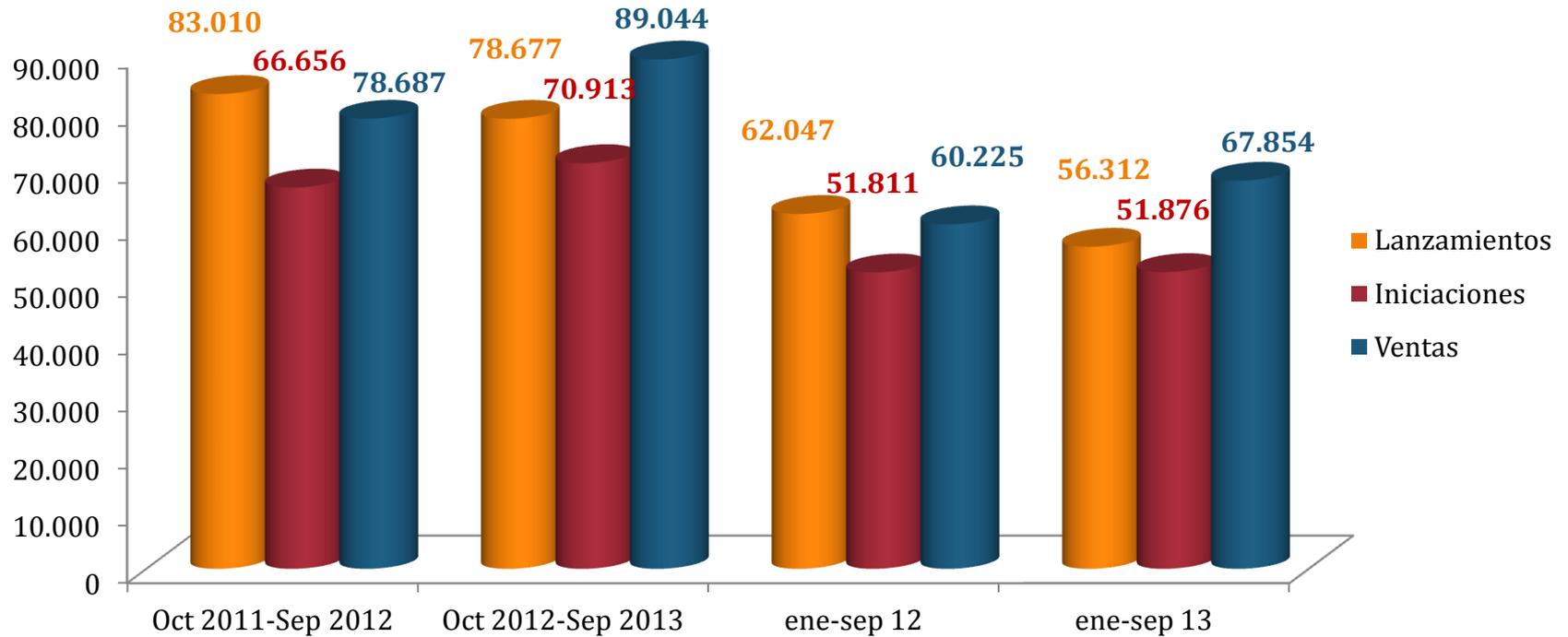
Indicador	Var acumulada % doce meses	Variación % año corrido
LANZAMIENTOS	-5,4%	-7,3%
INICIACIONES	2,6%	-3,5%
VENTAS	13,2%	12,5%
PROMEDIO	3,4%	0,5%

4.1 Balance de los indicadores líderes – Segmento VIS



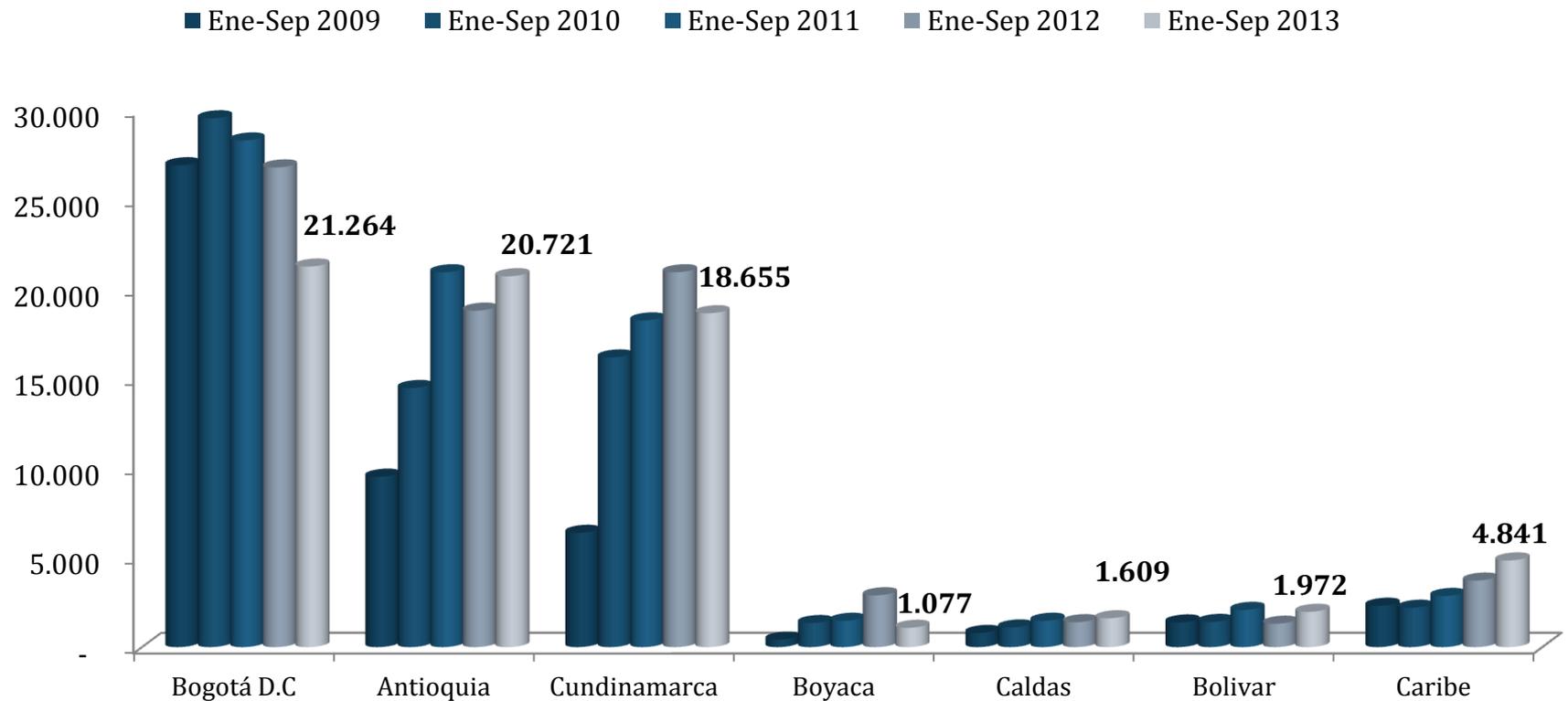
Indicador	Var acumulada % doce meses	Variación % año corrido
LANZAMIENTOS	-5,9%	-3,9%
INICIACIONES	-3,6%	-9,2%
VENTAS	13,2%	12,1%
PROMEDIO	1,2%	-0,3%

4.1 Balance de los indicadores líderes – Segmento No VIS



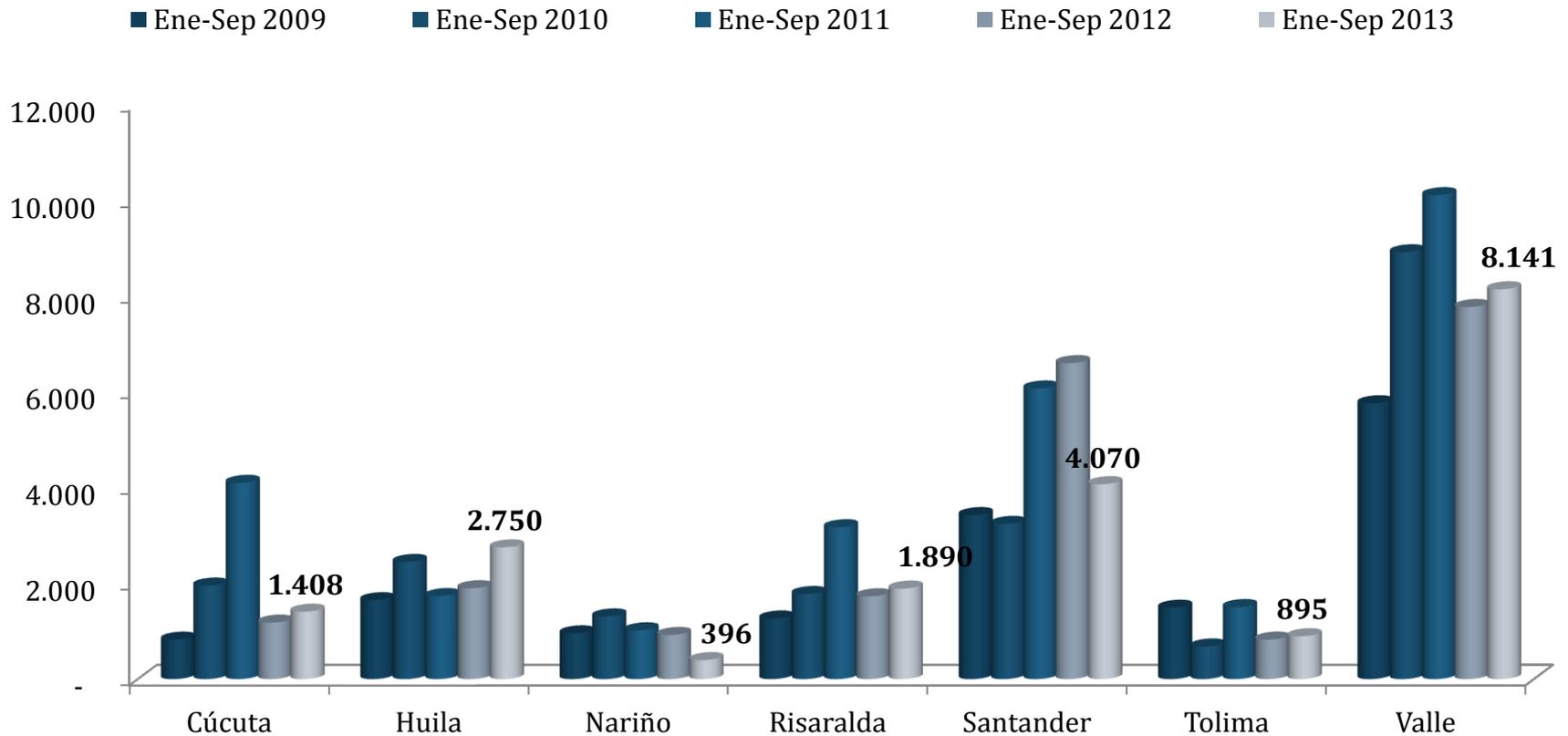
Indicador	Var acumulada % doce meses	Variación % año corrido
LANZAMIENTOS	-5,2%	-9,2%
INICIACIONES	6,4%	0,1%
VENTAS	13,2%	12,7%
PROMEDIO	4,8%	1,2%

4.1 Lanzamientos- Dinámica Regional



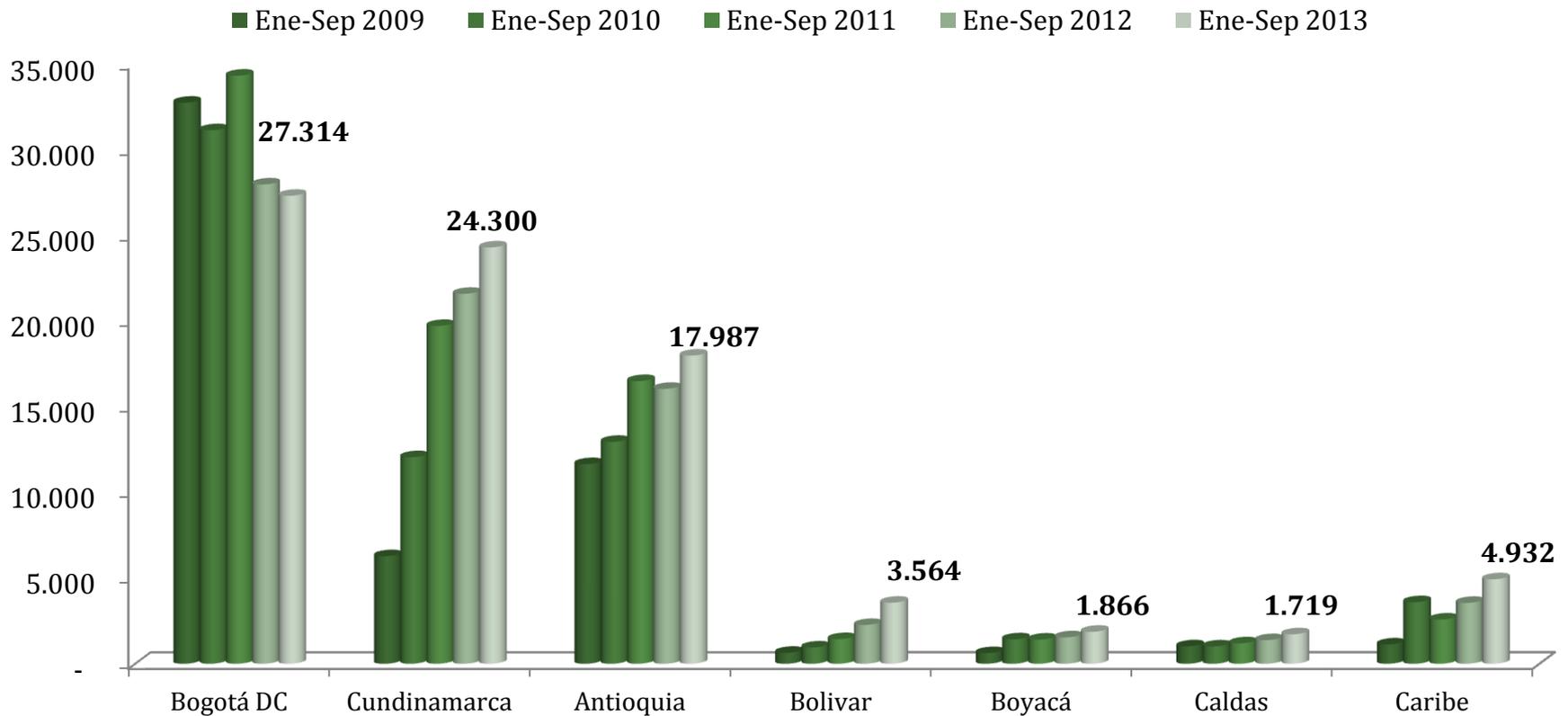
Variación anual	Bogotá D.C	Antioquia	Cundinamarca	Boyacá	Caldas	Bolívar	Caribe
Ene - Sep 12 Vs Ene - Sep 13	-20,67%	10,23%	-10,93%	-62,79%	15,67%	50,88%	30,20%

4.1 Lanzamientos- Dinámica Regional



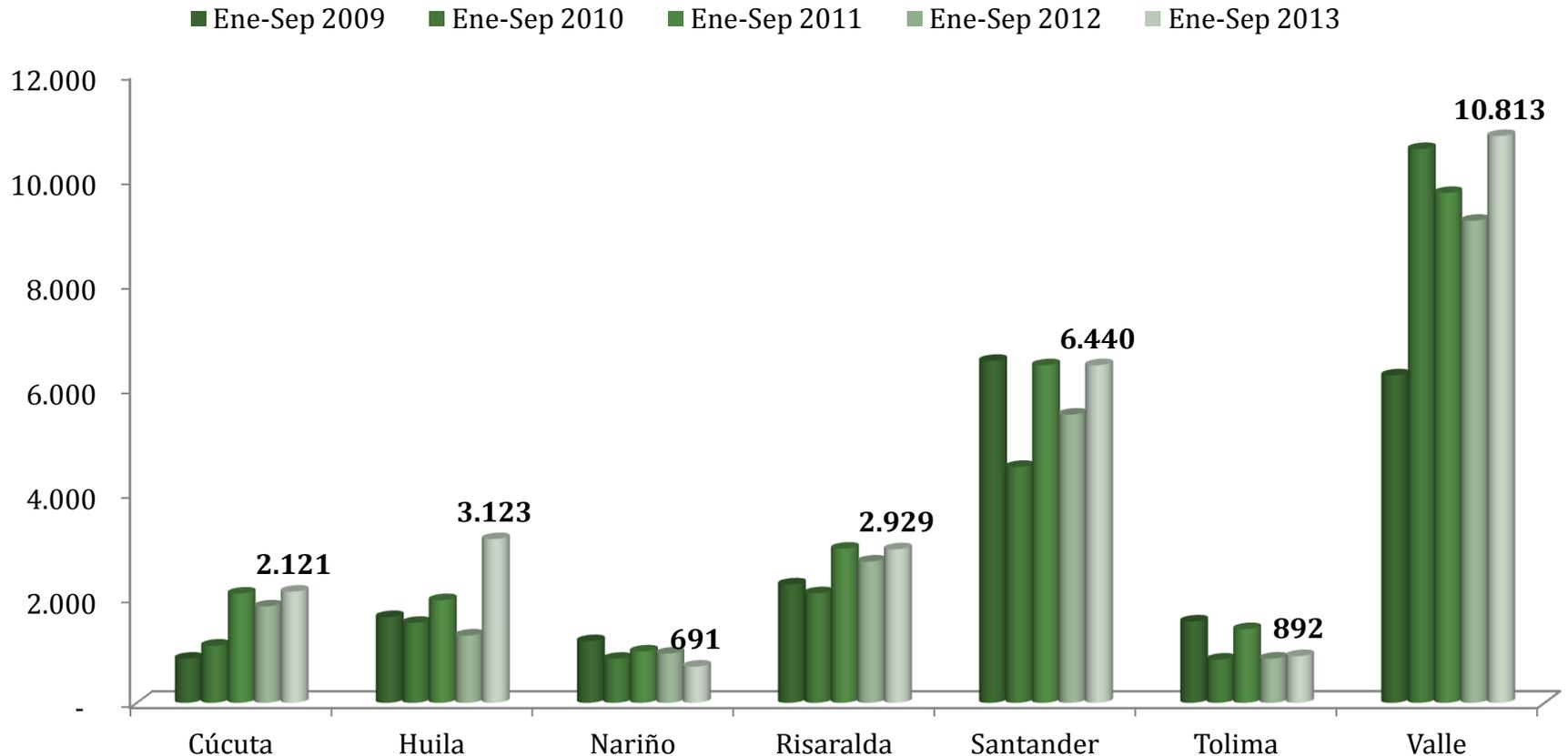
Variación anual	Cúcuta	Huila	Nariño	Risaralda	Santander	Tolima	Valle
Ene - Sep 12 Vs Ene - Sep 13	19,42%	44,89%	-57,00%	9,31%	-38,32%	8,62%	4,79%

4.1 Ventas- Dinámica Regional



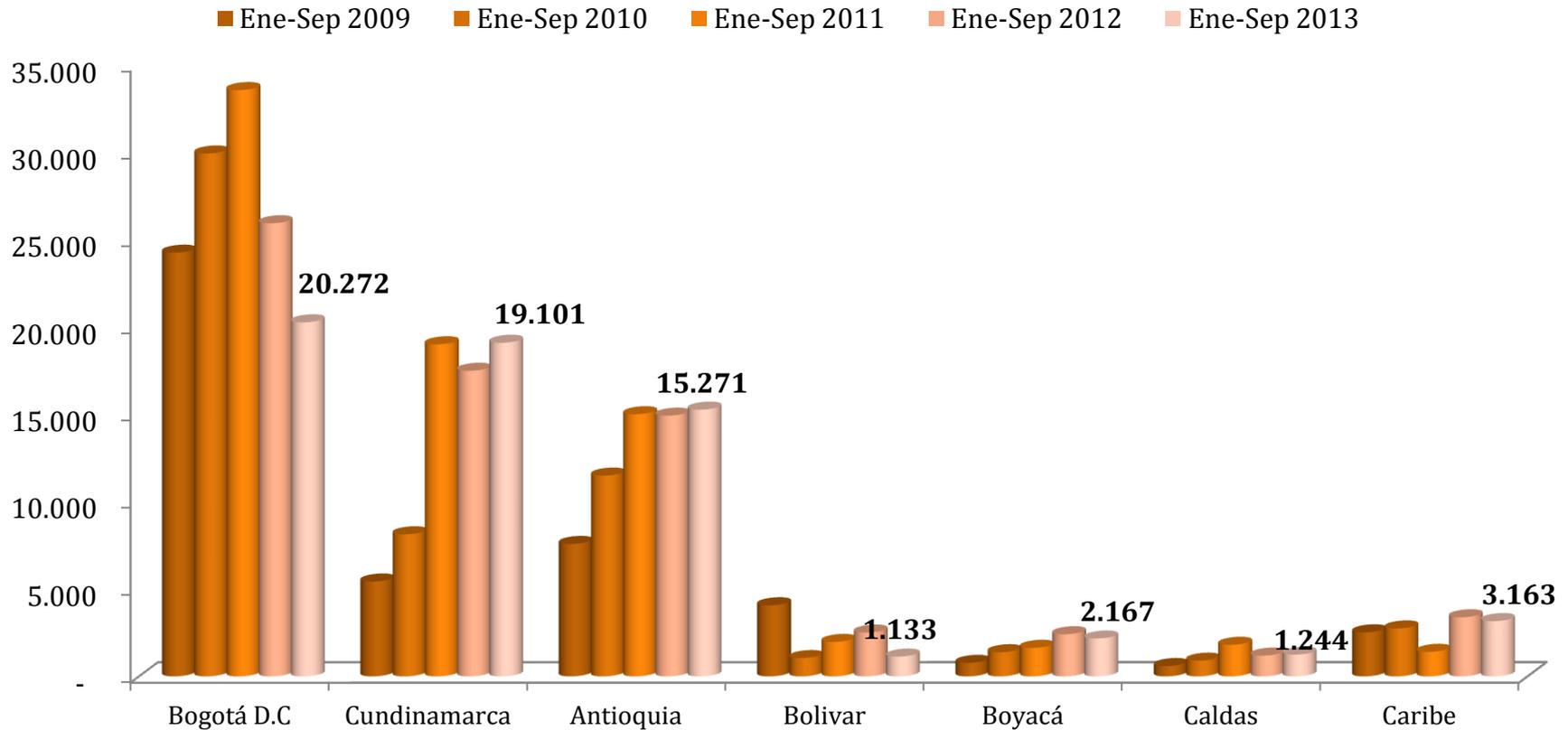
Variación anual	Bogotá D.C	Cundinamarca	Antioquia	Bolívar	Boyacá	Caldas	Caribe
Ene - Sep 12 Vs Ene - Sep 13	-2,37%	12,54%	12,11%	57,42%	20,93%	24,75%	38,81%

4.1 Ventas- Dinámica Regional



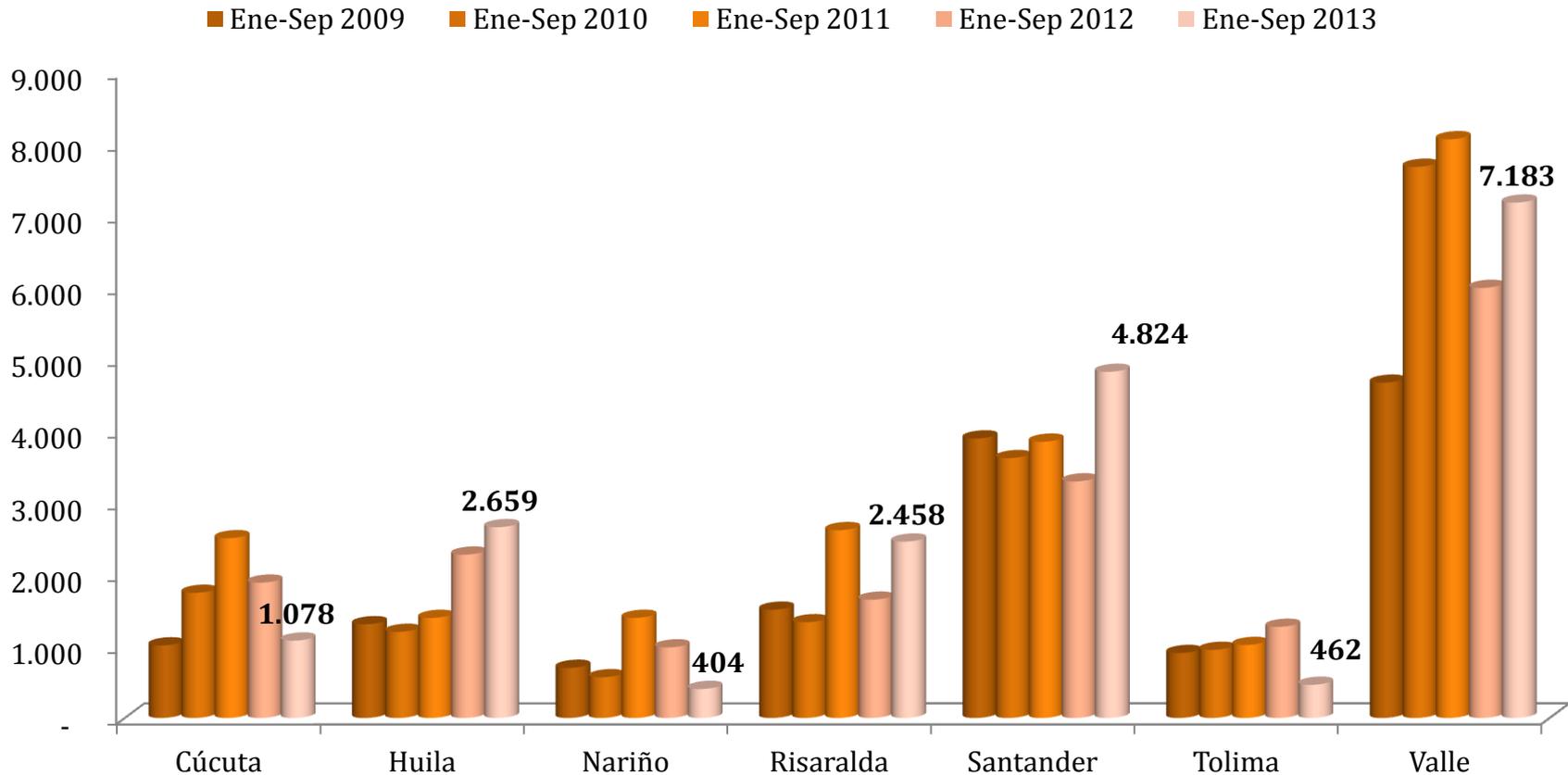
Variación anual	Cúcuta	Huila	Nariño	Risaralda	Santander	Tolima	Valle
Ene -Sep 12 Vs Ene - Sep 13	15,40%	143,22%	-26,57%	8,68%	17,13%	5,69%	17,60%

4.1 Iniciaciones- Dinámica Regional



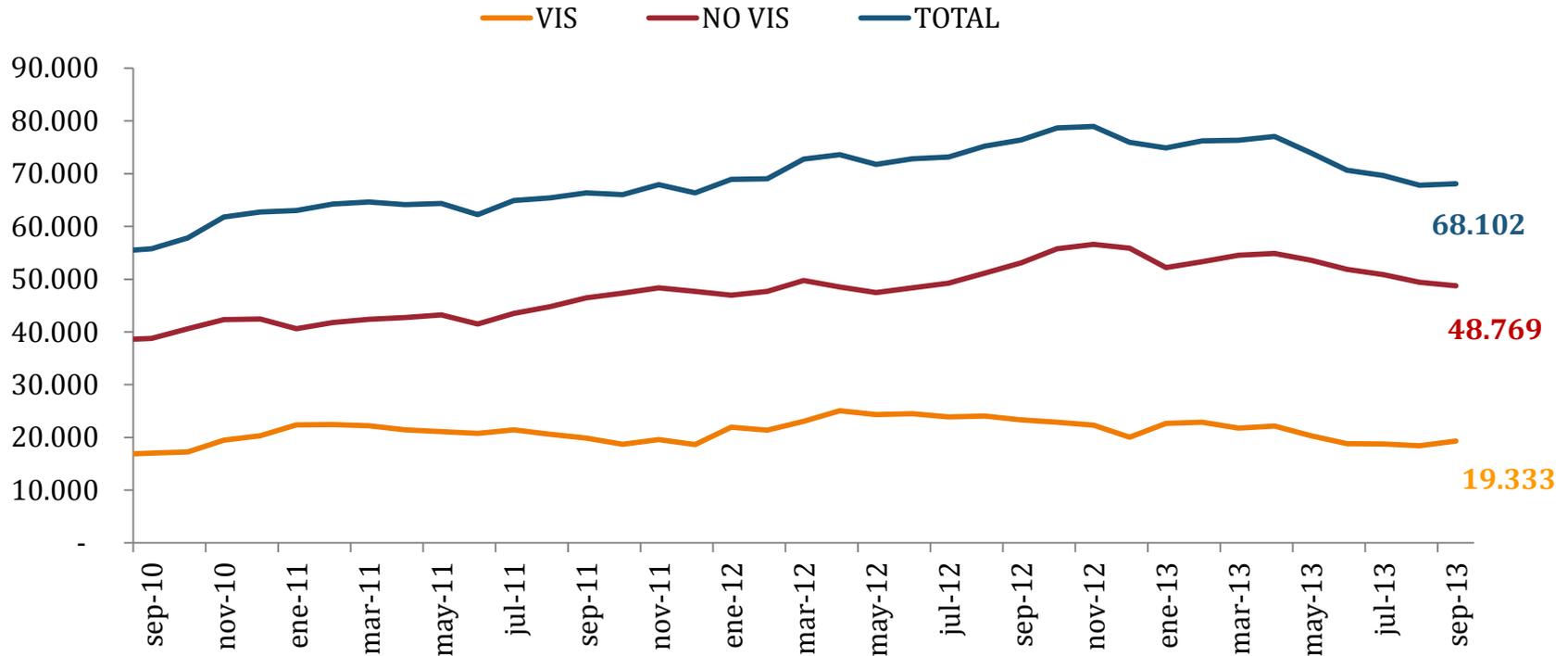
Indicador	Bogotá D.C	Cundinamarca	Antioquia	Bolivar	Boyacá	Caldas	Caribe
Ene - Sep 12 Vs Ene - Sep 13	-21,86%	9,17%	2,30%	-54,82%	-10,12%	4,63%	-6,50%

4.1 Iniciaciones- Dinámica Regional



Indicador	Cúcuta	Huila	Nariño	Risaralda	Santander	Tolima	Valle
Ene - Sep 12 Vs Ene - Sep 13	-42,84%	16,83%	-58,90%	49%	46,31%	-63,62%	19,84%

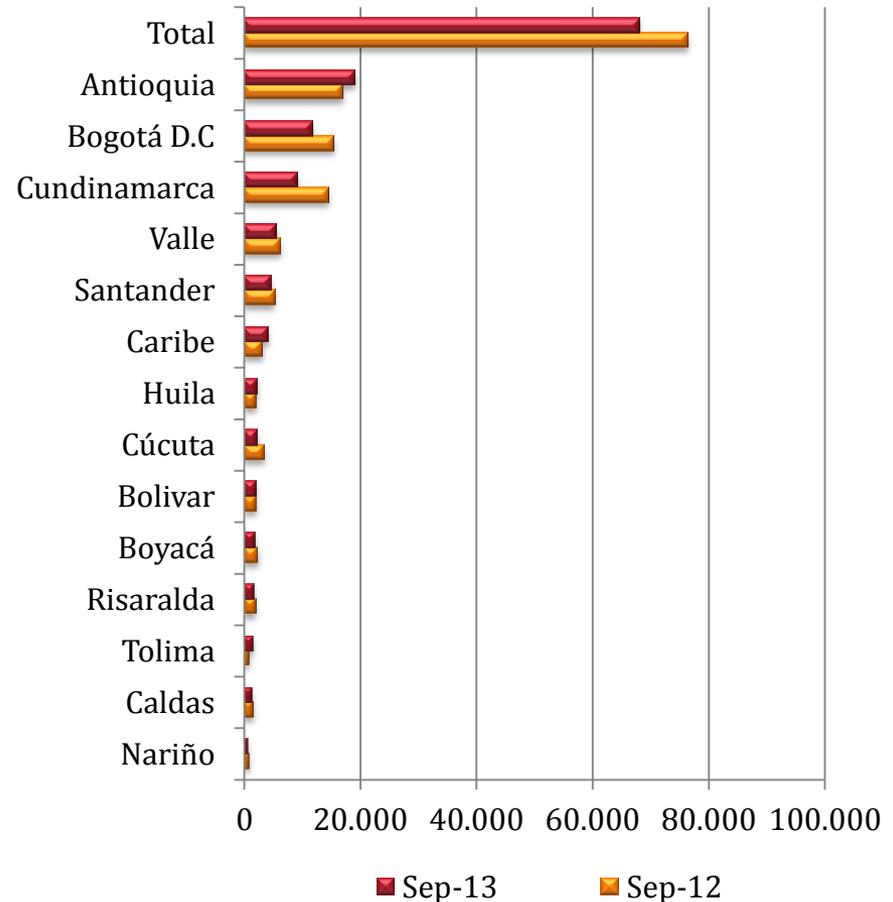
4.2 Saldo de la Oferta Disponible



Indicador	Var % anual - 2013
TOTAL	-10,9%
VIS	-17,1%
NO VIS	-8,2%

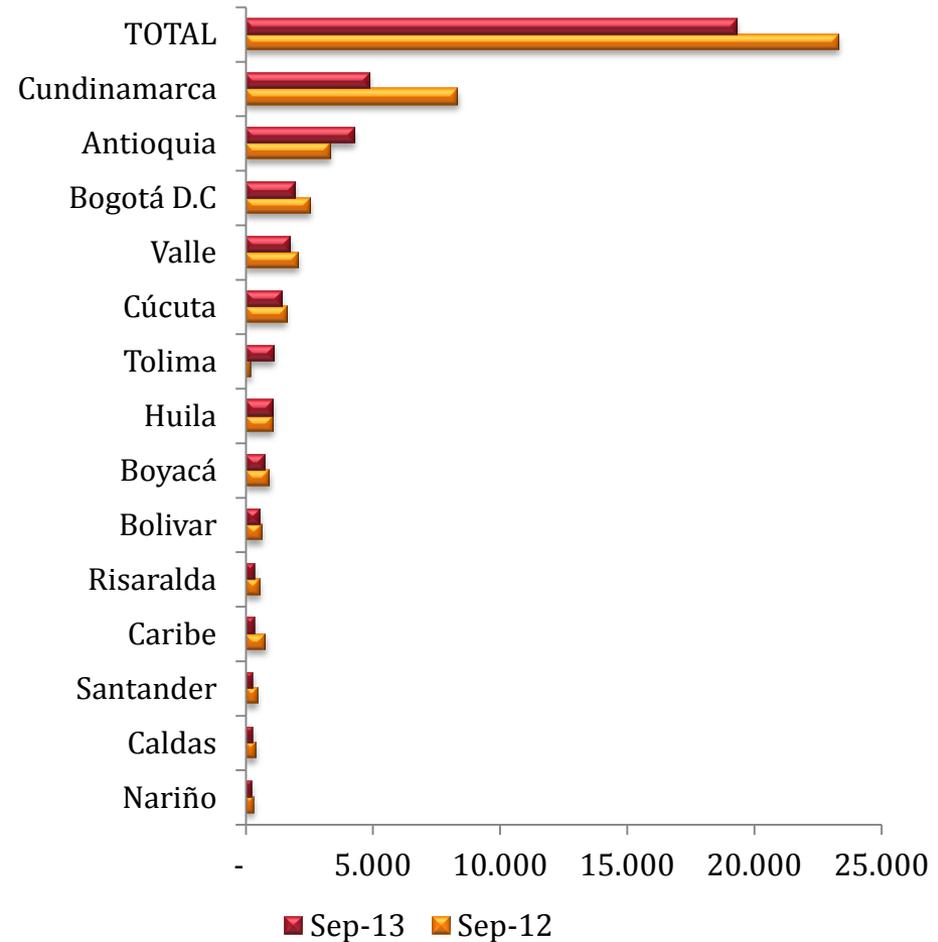
4.2 Saldo de la Oferta Disponible – Total mercado

Regional	Var % anual Septiembre	Contribución
Cundinamarca	-36,16%	-6,83%
Bogotá	-23,23%	-4,68%
Cúcuta	-34,51%	-1,56%
Valle	-12,28%	-1,00%
Boyacá	-25,16%	-0,79%
Santander	-11,12%	-0,76%
Nariño	-25,70%	-0,30%
Risaralda	-11,75%	-0,30%
Caldas	-11,93%	-0,24%
Bolívar	1,37%	0,04%
Huila	14,79%	0,38%
Tolima	97,33%	1,00%
Caribe	30,29%	1,26%
Antioquia	13,13%	2,91%
Total	-10,88%	-10,88%



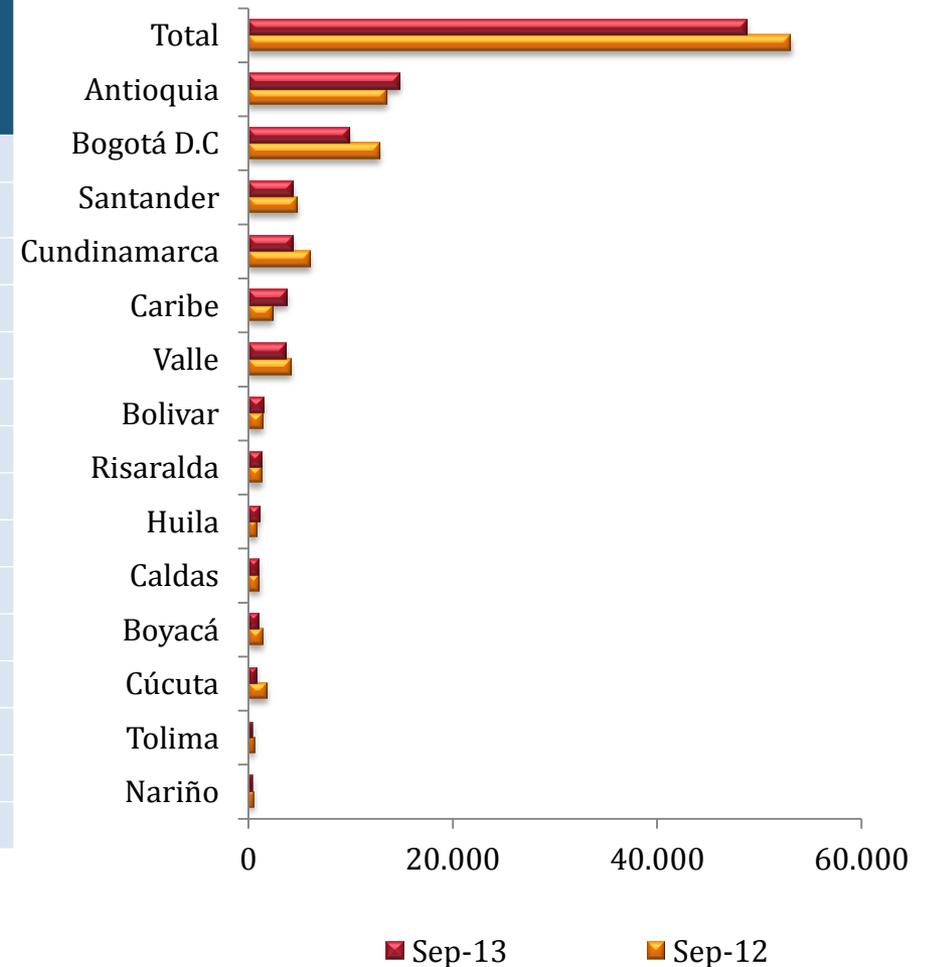
4.2 Saldo de la Oferta Disponible – Segmento VIS

Regional	Var % anual septiembre	Contribución
Cundinamarca	-41,64%	-14,92%
Bogotá	-23,23%	-2,53%
Caribe	-56,26%	-1,91%
Valle	-14,72%	-1,31%
Risaralda	-38,41%	-0,93%
Boyacá	-19,70%	-0,80%
Cúcuta	-11,61%	-0,79%
Santander	-38,36%	-0,76%
Caldas	-32,52%	-0,57%
Bolívar	-12,01%	-0,33%
Nariño	-21,85%	-0,30%
Huila	0,00%	0,00%
Tolima	479,59%	4,03%
Antioquia	28,50%	4,07%
TOTAL	-17,05%	-17,05%

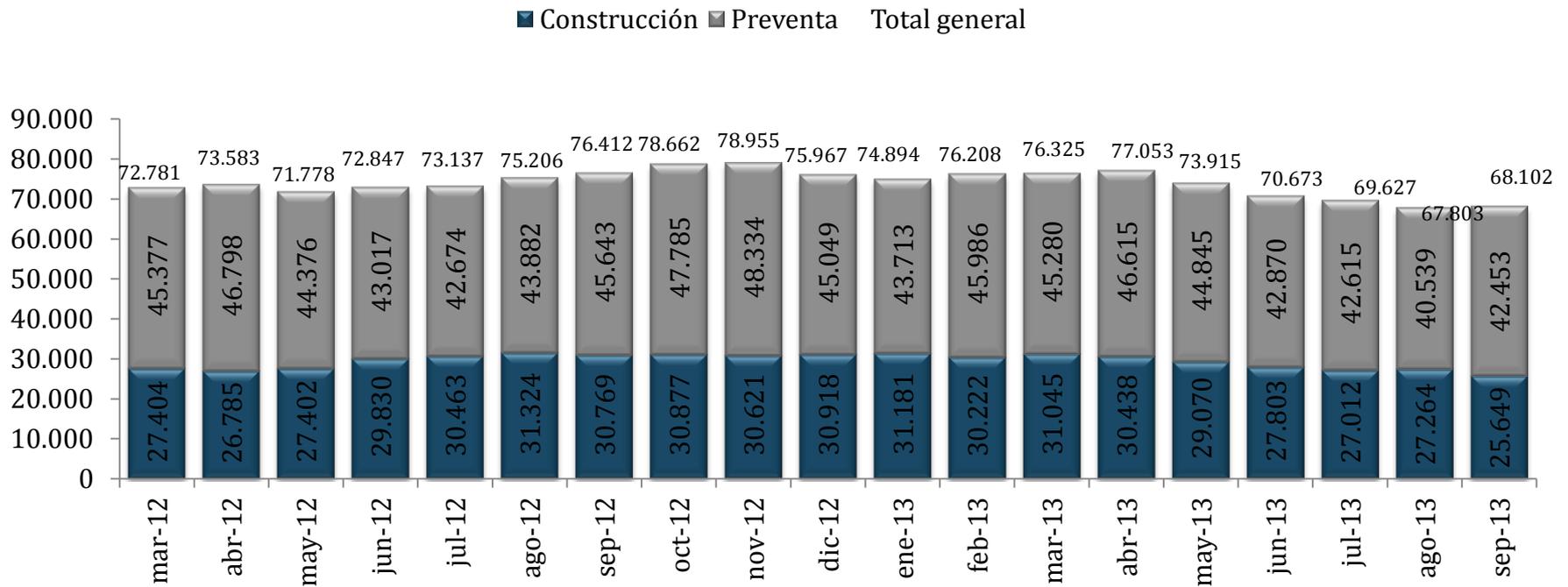


4.2 Saldo de la Oferta Disponible – Segmento No VIS

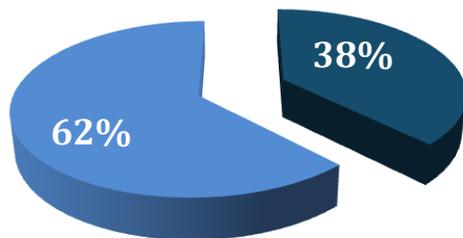
Regional	Var % anual septiembre	Contribución
Bogotá	-23,23%	-5,63%
Cundinamarca	-28,64%	-3,28%
Cúcuta	-54,11%	-1,90%
Valle	-11,07%	-0,87%
Boyacá	-28,70%	-0,79%
Santander	-8,48%	-0,76%
Tolima	-29,66%	-0,33%
Nariño	-27,89%	-0,30%
Caldas	-4,27%	-0,09%
Risaralda	-0,66%	-0,02%
Bolívar	7,45%	0,20%
Huila	32,85%	0,55%
Antioquia	9,36%	2,40%
Caribe	58,99%	2,65%
TOTAL	-8,16%	-8,16%



4.2 Oferta disponible por estado constructivo



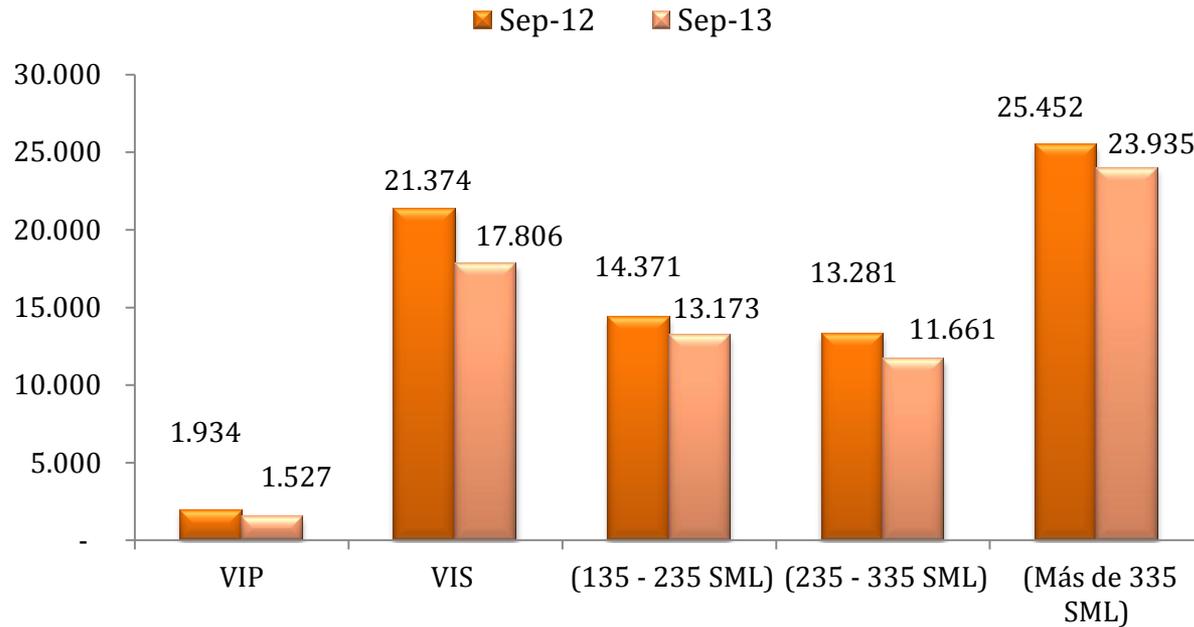
Oferta disponible - Septiembre 2013



■ Construcción
■ Preventa

El 62% de la oferta se encontraba en estado preventa mientras que el 38% aun se encontraba en construcción.

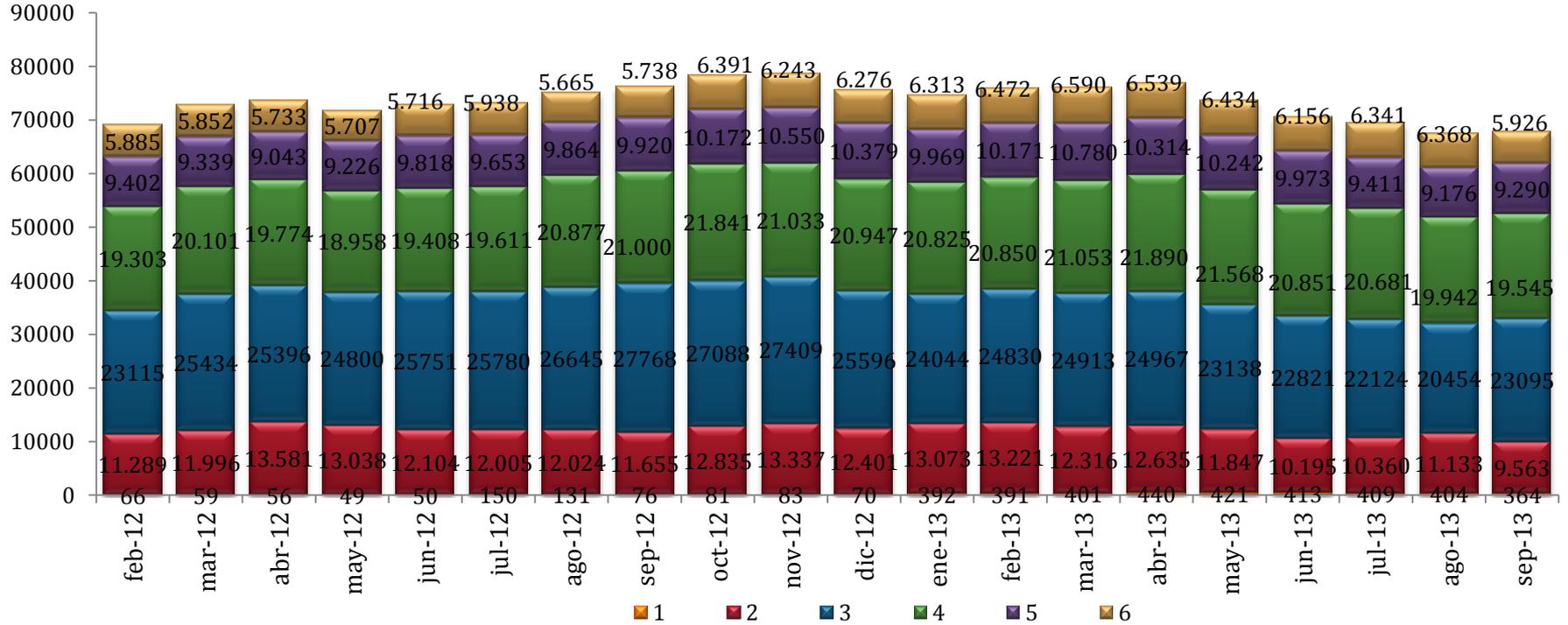
4.2. Oferta disponible por rango de precios



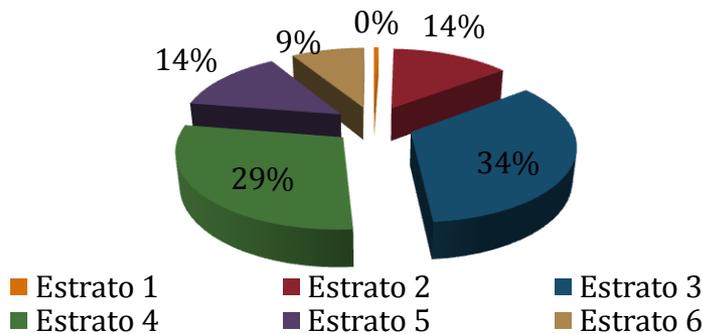
Segmento de precios	Var % Sep 2012	Var % Sep 2013
VIP	-1,98%	-21,04%
VIS (70-135 SML)	19,31%	-16,69%
(135 - 235 SML)	2,63%	-8,34%
(235 - 335 SML)	23,64%	-12,20%
(Más de 335 SML)	17,16%	-5,96%
TOTAL	15,15%	-10,88%

Cerca del 26,1% de la oferta se concentra en el segmento VIS y el 29,3% en el rango de 135-235 SMLV. Es importante mencionar que la mayor parte de la oferta (35,1%) se concentra en los segmentos de precios superiores a 335 SMMLV.

4.3. Oferta disponible por estrato



Oferta disponible - septiembre 2013



De las unidades disponibles para la venta, el estrato que cuenta con mayor número de stock disponible es el estrato 3 (34%), seguido del estrato 4 (29%) y el estratos 2 y 5 (14%).

4.3 Resumen CU- Total

Enero - Septiembre de 2013	Lanzamientos		Ventas		Iniciaciones		Oferta
	Var% 12 Meses	Var% Año Corrido	Var% 12 Meses	Var% Año Corrido	Var% 12 Meses	Var% Año Corrido	Var% Anual
Antioquia	7,62%	10,23%	10,05%	12,11%	6,40%	2,30%	13,13%
Bogotá D.C	-18,89%	-20,67%	-0,87%	-2,37%	-11,32%	-21,86%	-23,23%
Bolívar	40,73%	50,88%	69,14%	57,42%	-37,22%	-54,82%	1,37%
Boyacá	-48,84%	-62,79%	36,87%	20,93%	-17,10%	-10,12%	-25,16%
Caldas	10,81%	15,67%	26,03%	24,75%	-0,21%	4,63%	-11,93%
Caribe	32,29%	30,20%	39,18%	38,81%	0,27%	-6,50%	30,29%
Cúcuta	-14,55%	19,42%	23,47%	15,40%	-49,03%	-42,84%	-34,51%
Cundinamarca	-19,73%	-10,93%	10,16%	12,54%	15,79%	9,17%	-36,16%
Huila	44,29%	44,89%	112,80%	143,22%	15,87%	16,83%	14,79%
Nariño	-48,97%	-57,00%	-24,59%	-26,57%	-48,43%	-58,90%	-25,70%
Risaralda	4,80%	9,31%	5,19%	8,68%	27,99%	49,15%	-11,75%
Santander	-3,19%	-38,32%	26,42%	17,13%	49,81%	46,31%	-11,12%
Tolima	66,76%	8,62%	37,28%	5,69%	-39,80%	-63,62%	97,33%
Valle	20,82%	4,79%	21,27%	17,60%	22,82%	19,84%	-12,28%
Total nacional	-5,45%	-7,32%	13,16%	12,46%	2,58%	-3,53%	-10,88%

4.3 Resumen CU- VIS

Enero - Septiembre de 2013	Lanzamientos		Ventas		Iniciaciones		Oferta
	Var% 12 Meses	Var% Año Corrido	Var% 12 Meses	Var% Año Corrido	Var% 12 Meses	Var% Año Corrido	Var% Anual
Antioquia	1,13%	7,04%	-4,11%	-6,38%	-13,85%	-22,45%	28,50%
Bogotá D.C	-29,08%	-28,30%	-29,54%	-36,04%	-53,18%	-58,60%	-23,23%
Bolívar	92,56%	38,23%	247,09%	237,84%	-84,15%	-88,93%	-12,01%
Boyacá	-65,15%	-64,27%	82,68%	86,40%	76,77%	101,31%	-19,70%
Caldas	55,67%	62,45%	36,41%	31,71%	85,95%	93,87%	-32,52%
Caribe	-10,93%	-10,49%	26,88%	8,52%	-4,34%	-35,07%	-56,26%
Cúcuta	36,38%	195,09%	18,85%	11,33%	-27,66%	-26,12%	-11,61%
Cundinamarca	-17,81%	-2,45%	9,55%	15,30%	18,17%	10,64%	-41,64%
Huila	68,79%	56,06%	3465,52%	3427,59%	74,89%	74,89%	0,00%
Nariño	-68,08%	-72,81%	-43,64%	-37,23%	-86,37%	-88,94%	-21,85%
Risaralda	6,52%	-15,49%	27,44%	21,21%	38,03%	57,72%	-38,41%
Santander	6,90%	-24,97%	145,47%	126,98%	291,12%	780,00%	-38,36%
Tolima	298,81%	747,83%	-10,88%	-33,25%	-43,90%	-45,08%	479,59%
Valle	23,86%	-20,08%	28,30%	13,70%	65,18%	52,37%	-14,72%
Total nacional	-5,88%	-3,89%	13,17%	12,13%	-3,58%	-9,19%	-17,05%

4.3 Resumen CU- No VIS

Enero - Septiembre de 2013	Lanzamientos		Ventas		Iniciaciones		Oferta
	Var% 12 Meses	Var% Año Corrido	Var% 12 Meses	Var% Año Corrido	Var% 12 Meses	Var% Año Corrido	Var% Anual
Antioquia	10,64%	11,66%	16,74%	21,15%	16,10%	14,47%	9,36%
Bogotá D.C	-16,43%	-18,47%	8,40%	9,71%	6,95%	-5,76%	-23,23%
Bolívar	22,28%	58,64%	2,29%	-17,77%	16,15%	-4,16%	7,45%
Boyacá	-41,41%	-61,95%	19,26%	-3,47%	-43,22%	-41,75%	-28,70%
Caldas	0,95%	5,67%	21,06%	21,36%	-23,86%	-20,47%	-4,27%
Caribe	39,60%	38,65%	42,02%	47,76%	1,27%	1,59%	58,99%
Cúcuta	-51,06%	-53,54%	28,36%	20,31%	-70,18%	-62,97%	-54,11%
Cundinamarca	-22,83%	-25,29%	11,24%	8,15%	11,42%	6,39%	-28,64%
Huila	25,33%	28,42%	-1,05%	-12,15%	-28,65%	-38,54%	32,85%
Nariño	-38,93%	-47,67%	-9,24%	-18,30%	-14,14%	-34,26%	-27,89%
Risaralda	4,08%	22,29%	-6,77%	1,57%	23,30%	44,30%	-0,66%
Santander	-4,41%	-40,12%	16,72%	7,81%	49,81%	46,31%	-8,48%
Tolima	-6,52%	-84,29%	83,92%	45,00%	-36,72%	-79,71%	-29,66%
Valle	18,07%	31,79%	14,24%	21,97%	-6,02%	-0,98%	-11,07%
Total nacional	-5,22%	-9,24%	13,16%	12,67%	6,39%	0,13%	-8,16%

4.4 Notas metodológicas

REGIONAL	MUNICIPIOS
CUNDINAMARCA	Bogotá, Soacha, Chia, Cajica, Cota, Facatativa, Funza, Fusagasuga, Anapoima, Mosquera, Madrid, Ricaurte, Sopo, Tabio, Tenjo, Zipaquirá, Tocancipa, La Mesa, La Calera, Girardot, Apulo, Sibate.
ANTIOQUIA	Medellin, Envigado, Bello, Barbosa, Caldas, Copacabana, Carmen de Viboral, El Peñol, Girardota, Guatapé, Itagüí, La Ceja, La Estrella, La Unión, Marinilla, El Retiro, Rionegro, Sabaneta, San Jerónimo, Santa Fe de Antioquia, Santuario, Sopetrán, Guarne.
VALLE	Cali, Candelaria, Jamundí, Palmira, Yumbo, Puerto Tejada, Buga
RISARALDA	Pereira, Dosquebradas, Santa Rosa.
CALDAS	Manizales, Villamaría, Palestina, Chinchina, Neira.
SANTANDER	Bucaramanga, Florida Blanca, Girón, Piedecuesta.
TOLIMA	Ibagué.
HUILA	Neiva
NARIÑO	Pasto.
BOLIVAR	Cartagena.
CARIBE	Barranquilla, Malambo, Pto Colombia, Galapa y Soledad
NORTE DE SANTANDER	Cúcuta.
BOYACA	Tunja, Duitama, Paipa, Sogamoso, Villa de Leyva



INFORME DE ACTIVIDAD EDIFICADORA

Septiembre de 2013

DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS Y TÉCNICOS

Noviembre 8 de 2013