



## **LXVI REUNIÓN CONSEJO DIRECTIVO FIIC**

### **Documento de Trabajo Comisión de Vivienda**

**Arq. Sandra Forero Ramírez – Presidente Ejecutiva**

Asunción, 19 de abril de 2012

# Agenda de la Reunión

---

1. Saludo e instalación de la Comisión de Vivienda
2. Propuesta de indicadores para seguimiento de actividad edificadora
3. Estímulos fiscales a la actividad edificadora
4. Propositiones y Conclusiones

# Agenda de la Reunión

---

1. Saludo e instalación de la Comisión de Vivienda
2. **Propuesta de indicadores para seguimiento de actividad edificadora**
3. Estímulos fiscales a la actividad edificadora
4. Propositiones y conclusiones



## 2. Propuesta indicadores seguimiento actividad edificadora

---

- ▶ La adecuada comprensión de la efectividad, conveniencia e impacto de las políticas de vivienda actualmente en ejecución en América Latina depende en gran medida de la existencia de un sistema de información conformado por un conjunto homogéneo de indicadores de la actividad edificadora y otras variables afines
- ▶ Como parte de las conclusiones de la I Reunión Presencial de la Comisión de Vivienda (CV) de FIIC se propuso como tarea conformar un sistema de indicadores de la actividad edificadora alimentado con información de los países miembros de la CV y otros miembros de FIIC interesados
- ▶ CAMACOL somete a consideración de los países miembros de FIIC la siguiente propuesta de matriz de indicadores de seguimiento a la actividad edificadora
- ▶ La matriz contempla cuatro grandes categorías de indicadores:
  - Producto
  - Demanda
  - Oferta
  - Características del mercado

## 2.1 Indicadores de producto

---

Indicador	Definición
Valor de la vivienda	Precio promedio de la vivienda que más se construye en el país
Valor de la vivienda social	Precio máximo establecido en la ley para las soluciones habitacionales sujetas a la política de vivienda
Tamaño de la vivienda social	Tamaño en metros cuadrados de la vivienda social promedio

---

## 2.2 Indicadores de demanda

<b>Indicador</b>	<b>Definición</b>
<i>Salario mínimo</i>	Ingreso mínimo legal mensual establecido para un periodo de tiempo
<i>Crecimiento poblacional</i>	Tasa de crecimiento poblacional para el periodo
<i>Crecimiento de los hogares</i>	Tasa de crecimiento de las familias para el periodo
<i>Tamaño promedio del hogar</i>	Número promedio de personas que habitan en una misma unidad de vivienda y comparten las comidas
<i>Familias con acceso a crédito</i>	Familias con ingresos suficientes para acceder al crédito del sector financiero como proporción del total de familias
<i>Ingreso de las familias sujetas de la política de vivienda</i>	Ingreso tope de las familias que pueden acceder a los subsidios y/o beneficios de la política de vivienda
<i>Familias sujetas a la política de vivienda</i>	Familias objetivo de la política de vivienda como proporción del total de familias
<i>Pirámide poblacional</i>	Porcentaje de la población que pertenece al rango de edad de 18 - 40 años
<i>Tasa de desempleo</i>	Proporción de la población económicamente activa (que tiene o está buscando empleo) que no ha trabajado al menos 1 hora en la semana anterior a la encuesta
<i>Informalidad laboral</i>	Proporción de la población económicamente activa que no cuenta con un contrato de trabajo
<i>Crecimiento del PIB</i>	Variación porcentual anual del producto interno bruto de la economía
<i>Crecimiento del PIB de la construcción</i>	Variación porcentual anual del producto interno bruto del sector de la construcción
<i>Contribución al crecimiento</i>	Número de puntos porcentuales que aporta el sector de la construcción al crecimiento del producto interno bruto

## 2.2 Indicadores de demanda...

---

<b>Indicador</b>	<b>Definición</b>
<i>Participación del sector edificador</i>	<b>Participación del sector edificador dentro del PIB total</b>
<i>Déficit habitacional</i>	Proporción del total de hogares que no cuenta con una vivienda
<i>Tasa de interés hipotecaria de adquisición</i>	Tasa de interés promedio de los créditos hipotecarios para la compra de vivienda
<i>Precio de la vivienda social financiada por el Estado</i>	Precio de la vivienda social financiada con subsidios del Estado como proporción del precio promedio de la vivienda social
<i>Precio de la vivienda social financiada con crédito</i>	Precio de la vivienda social financiada a través de un crédito como proporción del precio promedio de la vivienda social
<i>Duración crédito hipotecario de adquisición</i>	Plazo máximo para la cancelación de la deuda hipotecaria



## 2.3 Indicadores de oferta

---

<b>Indicador</b>	<b>Definición</b>
Iniciaciones Totales	Número de viviendas que iniciaron construcción durante el periodo
Ventas Totales	Número de viviendas nuevas vendidas en el periodo
Iniciaciones de vivienda social	Unidades de vivienda social iniciadas como proporción del total de iniciaciones de vivienda
Ventas de vivienda social	Unidades de vivienda social vendidas como proporción del total de ventas de vivienda
Tasa de interés hipotecaria de construcción	Tasa de interés promedio de los créditos hipotecarios para los constructores
Informalidad en la actividad edificadora	Número de viviendas que no cuentan con un permiso para la construcción como proporción del total de las edificaciones de vivienda



## 2.4 Indicadores de mercado

---

Indicador	Definición
Precio del cemento	Variación porcentual respecto al mismo mes del año anterior del índice de precios del cemento gris
Precio del hierro y acero	Variación porcentual respecto al mismo mes del año anterior del índice de precios del hierro y el acero
Precio del plástico	Variación porcentual respecto al mismo mes del año anterior del índice de precios de los plásticos
Precio del vidrio	Variación porcentual respecto al mismo mes del año anterior del índice de precios del vidrio
Costo del suelo	Participación del costo del suelo urbanizado* en el costo total de la vivienda social promedio
Inversión pública en vivienda	Inversión pública en vivienda como proporción del Producto Interno Bruto desestacionalizado a precios constantes (PIB)

(\*): Suelo urbanizado es aquél listo para construir porque cuenta con acceso a redes de servicios públicos, urbanismo y cesiones definidas.

# Agenda de la Reunión

---

1. Saludo e instalación de la Comisión de Vivienda
2. Propuesta de indicadores para seguimiento de actividad edificadora
3. **Estímulos fiscales a la actividad edificadora**
4. Propositiones y conclusiones



### 3. Estímulos fiscales a la actividad edificadora

---

- ▶ En Colombia se ha dado inicio al proceso de discusión de una Reforma Tributaria de gran calado de iniciativa gubernamental (Ministerio de Hacienda/Dirección de Impuestos Nacionales) y con la que se pretende revisar integralmente el sistema impositivo
- ▶ La actividad edificadora es objeto de un conjunto de beneficios fiscales que pretenden estimular la producción de vivienda, particularmente de la vivienda social:
- ▶ Principales beneficios fiscales a la demanda:
  - Las personas naturales pueden deducir en su declaración anual de renta el total de los pagos de intereses en créditos hipotecarios y contratos de leasing habitacional
  - Los asalariados pueden deducir de su ingreso base para el cálculo de la retención en la fuente los aportes mensuales hechos a cuentas AFC (Ahorro para el Fomento de la Construcción) y a pensiones voluntarias (No excluyente con el anterior)
- ▶ Principales beneficios a la oferta:
  - El IVA pagado sobre ciertos insumos de construcción utilizados en la construcción de vivienda social puede ser devuelto
  - Las utilidades en proyectos de vivienda social ejecutados a través de vehículos fiduciarios están exentas del impuesto a la renta

### 3. Estímulos fiscales a la actividad edificadora

---

- ▶ Principales beneficios a los otorgantes de créditos para vivienda social
  - Los ingresos por intereses generados en créditos destinados a la adquisición de vivienda social están exentos del impuesto a la renta durante los primeros cinco años de vida de los créditos
- ▶ Paralelamente a la recolección de la información para el seguimiento a la actividad edificadora proponemos llevar a cabo el levantamiento de los principales beneficios fiscales existentes entre los países miembros de la FIIC

# Agenda de la Reunión

---

1. Saludo e instalación de la Comisión de Vivienda
2. Propuesta de indicadores para seguimiento de actividad edificadora
3. Estímulos fiscales a la actividad edificadora
4. **Proposiciones y conclusiones**



## 4. Proposiciones y conclusiones

---

1. Programación siguiente reunión Comisión de Vivienda
2. Otros

## Contactos CAMACOL

---

Arq. Sandra Forero Ramírez

Presidente Ejecutiva

Email: [presidencia@camacol.org.co](mailto:presidencia@camacol.org.co)

Teléfono: +57+1+7430265 Extensión 1111

Sr. Néstor Darío Preciado

Director de Estudios Económicos y Técnicos

Email: [npreciado@camacol.org.co](mailto:npreciado@camacol.org.co)

Teléfono: +57+1+7430265 Extensión 1160





## **LXVI REUNIÓN CONSEJO DIRECTIVO FIIC**

### **Informe I Reunión Presencial Comisión de Vivienda**

**Arq. Sandra Forero Ramírez – Presidente Ejecutiva**

Asunción, 19 de abril de 2012