

Sector de la Construcción. Panamá

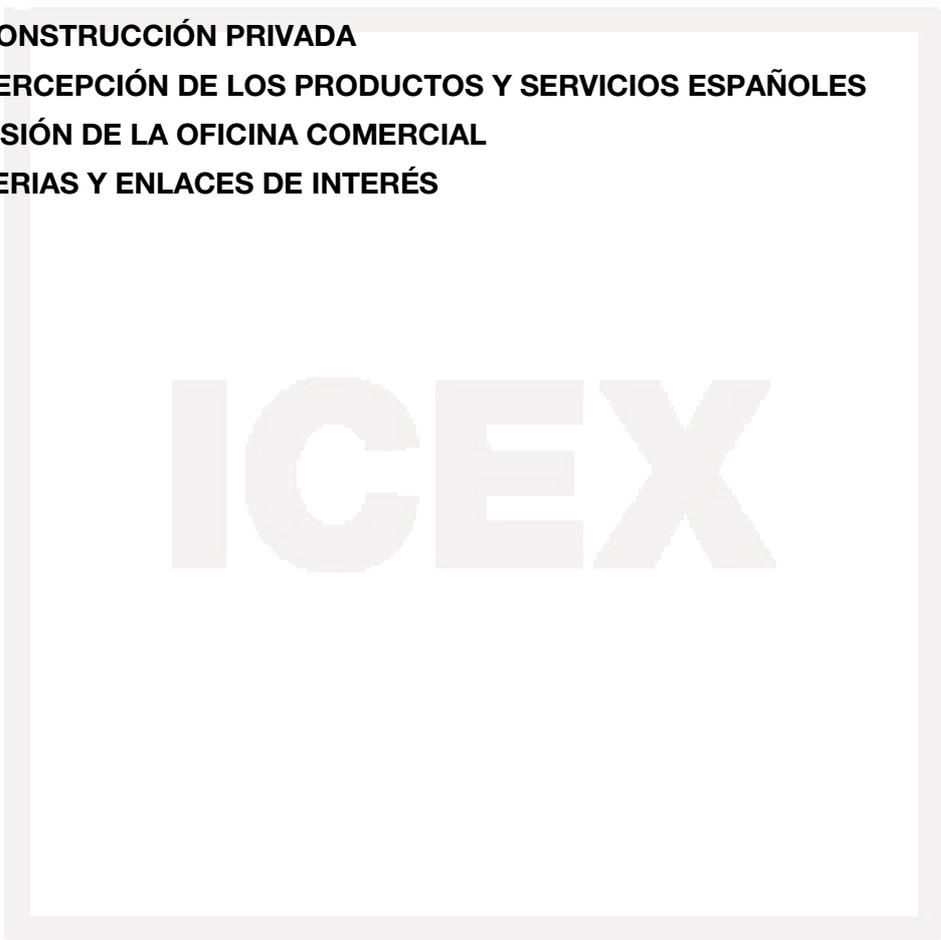
Sector de la Construcción. Panamá

Este estudio ha sido realizado por Jorge Reguero bajo la supervisión de la Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Panamá

Mayo 2012

ÍNDICE

1. SITUACIÓN ACTUAL	4
2. CONSTRUCCIÓN PÚBLICA	5
3. CONSTRUCCIÓN PRIVADA	7
4. PERCEPCIÓN DE LOS PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPAÑOLES	10
5. VISIÓN DE LA OFICINA COMERCIAL	11
6. FERIAS Y ENLACES DE INTERÉS	12



ICEX

1. SITUACIÓN ACTUAL

Durante el año 2011 el crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) del sector de la construcción en Panamá creció un 15% con respecto al ejercicio anterior, según las estimaciones de la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC). En este año la contribución del sector ascendió a unos 1.435 millones de dólares americanos, lo que supone aproximadamente un 7% del PIB total del país. Los analistas panameños consideran que gran parte de este crecimiento proviene del desarrollo del mercado inmobiliario del sector privado y que esta tendencia se verá reflejada en la economía del país durante los próximos años.

Estas cifras difieren de las publicadas por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) que estimaban un crecimiento del sector en 2011 del 19,4% con respecto al año anterior. El estudio refleja que el crecimiento se atribuye a las obras de infraestructuras que se desarrollan en el país. Además destacan que la ampliación del Canal de Panamá registró un avance del 30%, repartido en la construcción de las esclusas, el dragado de la entrada Pacífico, la profundización y ensanche del Lago Gatún y Corte Culebra y el dragado de la entrada Atlántico. En este período se invirtieron en el Metro de Panamá aproximadamente 400 millones de dólares, de un total de los 1.880 millones previstos.

Para conocer en mayor profundidad el sector, a continuación se analizan por separado la construcción pública y privada.

2. CONSTRUCCIÓN PÚBLICA

En el último mes se han publicado los resultados del volumen de contrataciones del Estado referentes al ejercicio 2011. En ellos, la Dirección de Contrataciones Públicas, que centraliza las contrataciones del Estado, cifró las inversiones en 4.200 millones de dólares americanos. No todas estas inversiones corresponden al sector de la construcción en concreto pero sí muchos a servicios conexos. Entre las contrataciones de mayor volumen destacan la adjudicación de la contratación de la Ciudad Hospitalaria (587 millones) y el grueso del reordenamiento vial (1.600 millones).

El organismo que aglutina la mayor parte de las licitaciones públicas del país es la Dirección de Contrataciones Públicas. A través de su portal o sistema electrónico (www.panamacompra.gob.pa) se publican las licitaciones públicas convocadas por los distintos Ministerios y la mayoría de organismos de Panamá. Este sistema se enmarca dentro de un plan de mejora de transparencia y eficiencia de la gestión de las compras y las contrataciones públicas. Las principales para el sector de la construcción se detallan en el Plan Quinquenal 2009-14 que coincide con el mandato del actual gobierno. Las principales inversiones se han ido realizando los primeros años con grandes proyectos que aún están en curso y la inversión pública va descendiendo en los años 2012-14. Sin embargo, existen nuevos proyectos como son la construcción de centros educativos, policlínicas, centros deportivos,... Los principales proyectos de construcción pública en curso son:

- La construcción del **Metro de Panamá**: requiere una inversión de 1.880 millones de dólares americanos. El Consorcio Línea Uno, con la participación de la empresa española FCC, lidera el proyecto y genera una gran cantidad de servicios de construcción conexos. Se espera que esté listo para 2014.
- La construcción de la **Ciudad Hospitalaria** en Panamá: es un proyecto de cerca de 600 millones de dólares adjudicado a FCC y que necesitará los servicios integrales de estudios técnicos, diseños urbanísticos y arquitectónicos, con elaboración y aprobación de planos, estudios de impacto ambiental categoría II, construcción, financiamiento y equipamiento del nuevo complejo hospitalario.
- La construcción de **nuevos mercados** en Panamá: el nuevo mercado de Colón es el tercero ya adjudicado para su pronta construcción, los mercados públicos en

SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN. PANAMÁ

Panamá y Chiriquí están en avance, en total son ocho los mercados que se construirán en diferentes provincias de Panamá.

- La licitación del **Tercer Puente** sobre el Canal de Panamá: la Autoridad de Canal de Panamá (ACP) licita este proyecto por un valor de unos 280 millones de dólares. En uno de los consorcios finalistas se encuentra la española Acciona Infraestructuras.
- Los proyectos de **Centros Penitenciarios**: el Ministerio de Gobierno está licitando durante la redacción de este documento la construcción de dos nuevos centros penitenciarios por un importe total de 32 millones de dólares en el Oeste de Panamá y Chiriquí.
- La **ampliación del Aeropuerto Internacional de Tocumen**: a principios de marzo concluyó la primera fase del proyecto con una calle de rodaje que une las dos pistas que posee el aeropuerto. El proyecto sigue su curso con la segunda fase y una inversión estimada de 450 millones.
- El proyecto de **Saneamiento de la Bahía** de Panamá: su finalización está prevista para el 2013 e incluye la construcción de redes de alcantarillados y la primera planta de tratamiento.

Al margen de los proyectos, el Gobierno de Panamá a través del Ministerio de Vivienda (MIVI) desarrolla una gestión institucional que impulsa programas de desarrollo sostenible. Los objetivos son modernizar la administración, generar condiciones para el incentivo de la inversión privada en el sector habitacional, rescatar el aspecto urbanístico en las ciudades, desarrollar normativas modernas para el déficit habitacional en los distintos segmentos e implementar normas urbanísticas modernas para el aprovechamiento óptimo de espacio urbano. Estos programas son:

- Programa de Asistencia Habitacional (FASHABI)
- Programa PARVIS
- Programa de Vivienda Social
- Programa de Mensura y Legalización
- Programa de Mejora Integral de Barrios (PROMEBA)

3. CONSTRUCCIÓN PRIVADA

Durante el mes de abril de 2012 se publicaron los datos referentes a la construcción privada en Panamá. La organización que aglutina a las principales promotoras y bancos del país es el Consejo Nacional de Promotores de Vivienda (CONVIVIENDA). Todas las viviendas ofrecidas cumplen con las normas de construcción establecidas por la industria.

La mayor cantidad de construcciones a nivel nacional se concentran en el Área Metropolitana formada por los distritos de Panamá, La Chorrera, Arraiján y San Miguelito:

- En el Distrito de Panamá se registró un aumento de los permisos de ocupación de un 41% llegando a más de 9.000 viviendas y en el Distrito de la Chorrera este aumento llegó hasta el 209%. Durante el año 2011 se han concluido proyectos de edificios en áreas del centro urbano de la ciudad de Panamá, principalmente en Costa del Este, San Francisco y Bella Vista.
- Por otro lado se registraron decrecimientos en los permisos de ocupación de Arraiján y de San Miguelito.

En términos generales, se han obtenido 12.075 viviendas con permisos de ocupación en el Área Metropolitana frente a los 3.194 obtenidos en los distritos del interior. Esto supone un 79% de viviendas en el Área Metropolitana y un 21% en el interior. La tendencia es de un mayor crecimiento en Área Metropolitana puesto que en 2010 la relación era de 75-25%.

Además durante 2011 se realizó un estudio sobre la demanda nacional de viviendas en el que se llegó a la conclusión de la existencia de un déficit habitacional de casi 137.000 viviendas. Durante este año se construyeron un total de 6.265 viviendas por un valor total que ronda los 448 millones de dólares americanos. Estos datos suponen un crecimiento del 24% con respecto a 2010 del número de viviendas construidas y vendidas por parte de CONVIVIENDA. En este estudio participaron el Ministerio de Vivienda (MIVI), la Contraloría General de la Nación, el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC) y CONVIVIENDA. El déficit habitacional se centra en principalmente en familias con ingresos en el hogar de menos de 300 dólares

SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN. PANAMÁ

mensuales (48.000 familias) y en familias con más de 1.000 dólares mensuales (32.000 familias).

Para el ejercicio 2012 se estima la construcción de 7.429 viviendas lo que representaría un crecimiento promedio del 19% y un valor total de 665 millones de dólares americanos.

Intereses preferenciales

A finales del mes de marzo de 2012, el Gobierno de Panamá estableció medidas para generar recursos adicionales que contribuyan al financiamiento del programa de inversión establecido en su Plan Estratégico. Dentro de la ley N° 421 se establece que las casas con un valor de hasta 120,000 dólares americanos se beneficiarán con intereses bancarios preferenciales.

La norma contempla que para el caso de los intereses para viviendas, las hipotecas entre 65,000 y 120,000 dólares americanos recibirán un descuento del 2%. En el caso de los hoteles y apartamentos, no se permitirán exoneraciones, mientras que la venta de viviendas o locales comerciales que no sean nuevos queda sujeta a las reglas generales establecidas y consecuentemente tributará el impuesto sobre la renta a la tarifa general constituida en el proyecto.

En los últimos años Panamá ha experimentado importantes aumentos de precios. El sector de la construcción está inmerso en esta tendencia inflacionaria que se ha notado en el precio para el consumidor final, haciendo cada vez más difícil el acceso a una vivienda nueva. Por ello el Ministerio de Economía y Finanzas aumentó el límite inferior desde 30,000 hasta 35,000 dólares para que viviendas con un valor desde 35,000 dólares reciban un subsidio de la totalidad de los intereses de mercado correspondientes.

Además la exoneración de impuestos de inmuebles en mejoras se modificó para que los arreglos de todas aquellas viviendas con un valor menor que 120,000 dólares estén exoneradas durante 20 años, aquellas con un valor entre 120,000 y 300,000 dólares estén exoneradas durante 10 años y aquellas con un valor mayor que 300,000 dólares estén exentas 5 años.

La nueva legislación recalca que para poder acceder a los préstamos hipotecarios preferenciales el precio de compra o de construcción de la vivienda no debe exceder los 120,000 dólares. El tramo preferencial que cobre el acreedor sobre cada uno de los préstamos no podrá exceder de 4% en viviendas hasta 65,000, y de 2% en casas hasta 120,000 dólares. Quedan excluidos de estos beneficios aquellos prestatarios que ya cuenten con una vivienda bajo el régimen de interés preferencial.

SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN. PANAMÁ

El Ministerio de Vivienda (MIVI) y Convivienda colaboran en iniciativas como el Fondo Solidario de Vivienda que pretende ayudar a familias de bajos ingresos. También durante agosto de 2011 se firmó el acuerdo Intergremios de la Industria de la Construcción (AIIC) con ACOBIR, CAPAC, CCIAP, CONVIVIENDA e IPAUR para desarrollar el sector y generar más puestos de trabajo para la sociedad panameña.



ICEX

4. PERCEPCIÓN DE LOS PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPAÑOLES

La percepción que se tiene de los productos españoles en general es bastante buena. Las constructoras españolas tienen una buena reputación en el país y hay un gran número de ellas que constantemente se presentan a licitaciones de proyectos y además se han adjudicado un número importante de concursos. Éstos engloban desde pequeños proyectos hasta los más grandes y estratégicos de Panamá: ampliación del Canal, el Metro, la Ciudad Hospitalaria, mercados, reordenamiento vial, policlínicas, etc.

Un inconveniente con el que se encuentran tanto las empresas constructoras españolas como las empresas suministradoras de materiales son las diferencias respecto a la organización del trabajo así como los materiales utilizados para la ejecución. En gran parte de los proyectos de Panamá prima el precio sobre la calidad, llevando el mercado objetivo de muchas empresas españolas a pequeños nichos.

5. VISION DE LA OFICINA COMERCIAL

Los presupuestos públicos que se destinan a cada sector se hacen públicos al principio de cada legislatura (quinquenio). En la actual 2009-14 aproximadamente el 90% de la inversión para el sector de la construcción ha sido adjudicada quedando por licitar proyectos de mucho menor valor económico que los anteriormente licitados. Además a causa de la estructura de endeudamiento del estado se está generalizando el sistema “llave en mano” en las nuevas licitaciones.

Respecto a las barreras de entrada principales podemos destacar dos:

- a) Los arquitectos e ingenieros que firman los proyectos de construcción deben ser idóneos: nacionalidad panameña o casados con un nacional panameño.
- b) Las restricciones de contratación de mano de obra extranjera: aunque existen algunas excepciones la contratación de extranjeros está limitada a un 10% del total de la plantilla,.

Desde la Oficina Comercial se considera que el sector de la construcción en Panamá es maduro, los grandes proyectos ya han sido asignados y se espera que, para la siguiente legislatura que comienza en 2014, la inversión pública destinada al sector disminuya.

6. FERIAS Y ENLACES DE INTERÉS

Las ferias más importantes del sector de la construcción son:

- **Expo Vivienda 2012:** es organizada por la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC), del 19 al 22 de abril en el Centro de Convenciones Atlapa en Ciudad de Panamá.
- **Capac Expo Hábitat 2012:** es una feria internacional de construcción y vivienda, organizada por la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC) se realizará en Atlapa del 12 al 16 de septiembre y habrá unas 400 empresas presentes.
- **Congreso Internacional de Ingeniería e Infraestructuras Canal de Panamá 2012:** que organiza la Administración del Canal y la CAPAC, los días 18 al 20 de abril en Ciudad de Panamá.
- **Feria Convivienda:** en 2011 reunió entre otros a promotoras de viviendas responsables y bancos especializados en hipotecas. Además en su transcurso se produjeron transacciones efectivas por valor de 60 millones de dólares americanos.

Los enlaces de mayor interés para el sector de la construcción en Panamá son:

- Ministerio de Vivienda: www.mivi.gob.pa
- Ministerio de Obras Públicas: www.mop.gob.pa
- Cámara Panameña de la Construcción: www.capac.org
- Consejo Nacional de Promotores de Vivienda: www.convivienda.com
- Dirección de Contrataciones Públicas: www.panamacompra.gob.pa