

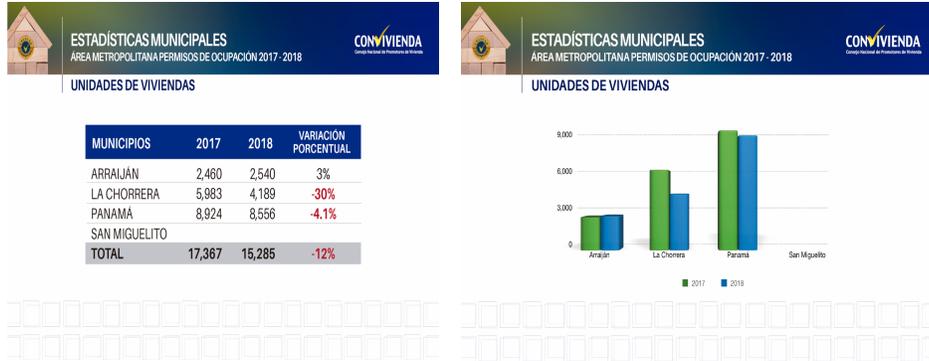
## DISCURSO DE LA DIRECTORA EJECUTIVA 3 DE ABRIL DE 2019



El CONSEJO NACIONAL DE PROMOTORES DE VIVIENDA, CONVIVIENDA, presenta sus Resultados y Proyecciones desde el 2006.

Son muchos años midiendo la actividad del sector construcción de viviendas; y compartiendo con ustedes información valiosa, con un solo objetivo: convertir obstáculos en oportunidades y que las decisiones que se tomen en cuanto al rumbo de esta industria, se hagan en base a números reales, alejados de cualquier tema particular. Cuando nos va bien lo decimos; cuando nos va mal, también. Y es que CONVIVIENDA tiene un compromiso: Construir valores en el sector inmobiliario. Algunos de esos valores son la transparencia y la objetividad.

Sabemos que en los últimos años ha sido difícil sostener esta industria, por lo que las referencias estadísticas nos serán de mucha utilidad. Por lo que les mostramos las cifras con el estudio que realizamos a los principales municipios del país con desarrollos inmobiliarios, iniciando con los del área Metropolitana.



GRÁFICA 2  
PERMISOS DE OCUPACIÓN DEL ÁREA METROPOLITANA

Iniciamos con Arraján, La Chorrera, San Miguelito y Panamá. Podemos observar que Arraján entregó 2,540 permisos de ocupación con un crecimiento de 3%. En La Chorrera, sin embargo, se otorgaron 4,189 con una disminución de **-30%**

Y, pueden ver que el Distrito de Panamá entregó 8,556 permisos de OCUPACIÓN con una disminución de **-4.1%**.

En San Miguelito, y a pesar de que se hizo una gestión que incluyó reuniones y visitas, tanto al Ingeniero Municipal, Tesorero, asesores, asistente ejecutiva, etc., fue imposible, por TERCER año consecutivo, obtener ningún tipo de data, en cuanto a sus permisos de ocupación y construcción.

En general el área metropolitana entregó **-12%** menos permisos que en el 2017



GRÁFICA 3  
 MUNICIPIO DE PANAMÁ  
 Permisos de Ocupación Variación por año

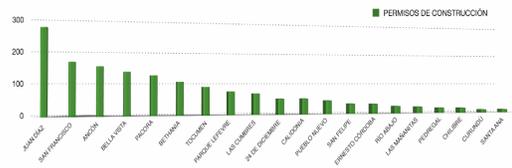
Procedamos a analizar cada Distrito por separado.

Iniciamos con el Distrito de Panamá. Como vemos en la gráfica, se otorgaron **Permisos de Ocupación** a 8,556 soluciones de vivienda, con una variación **-4.12%**, con relación al **2017**.

Este municipio en particular tuvo una disminución de **46.2%** en los permisos de **CONSTRUCCIÓN**. Cifras que recientemente compartió CAPAC



CORREGIMIENTO	TOTAL	PORCENTAJE	CORREGIMIENTO	TOTAL	PORCENTAJE
Juan Díaz	299	18%	San Felipe	34	2%
San Francisco	166	11%	Ernesto Cordoba	33	2%
Ancón	153	10%	Río Abajo	25	2%
Bella Vista	137	9%	Las Maniñitas	22	1%
Pacora	126	8%	Pedregal	18	1%
Bethania	106	7%	Chilibre	17	1%
Tocumen	90	6%	Curundú	11	1%
Parque Lefevre	75	5%	Santa Ana	11	1%
Las Cumbres	69	5%	El Chorrillo	6	0%
24 de Diciembre	52	3%	Alcalde Díaz	4	0%
Calidonia	52	3%	San Martín	1	0%
Pueblo Nuevo	45	3%			
			<b>TOTAL</b>	<b>1,522</b>	<b>100%</b>

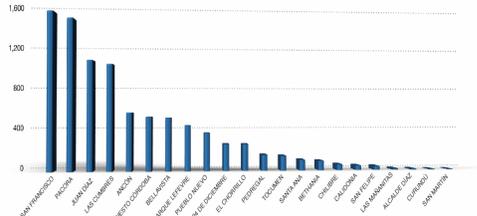


GRÁFICA 4  
MUNICIPIO DE PANAMA  
Permisos de Construcción por Corregimiento

Como información adicional aquí les mostramos el desglose por corregimiento de los permisos de CONSTRUCCIÓN. Y observemos hacia que corregimientos se mueven las construcciones: Son, básicamente, Juan Díaz, San Francisco, Ancón y Bella Vista que marcan los porcentajes más altos.



CORREGIMIENTO	TOTAL	PORCENTAJE	CORREGIMIENTO	TOTAL	PORCENTAJE
San Francisco	1,511	18%	Pedregal	141	2%
Pacora	1,446	17%	Tocumen	101	1%
Juan Díaz	1,050	12%	Santa Ana	91	1%
Las Cumbres	1,015	12%	Bethania	56	1%
Ancon	556	6%	Chilbre	44	1%
Ernesto Córdoba	515	6%	Calidonia	36	0%
Bella Vista	507	6%	San Felipe	12	0%
Parque Lefevre	434	5%	Las Manantitas	8	0%
Pueblo Nuevo	361	4%	Alcalde Díaz	4	0%
24 de Diciembre	257	3%	Curundú	3	0%
Río Abajo	256	3%	San Martín	0	0%
El Chorrillo	152	2%	<b>TOTAL</b>	<b>8,556</b>	<b>100%</b>



GRÁFICA 5  
MUNICIPIO DE PANAMÁ  
Permisos de Ocupación por Corregimiento

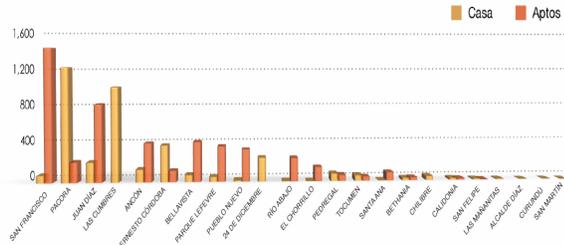
Ahora les muestro cómo se comportaron los permisos de **OCUPACIÓN**: San Francisco con 1,511 permisos, dicho corregimiento estuvo muy bajo en la entrega de permisos de ocupación en años anteriores, es evidente que algunos de los proyectos que se habían detenido en dicha área, y que estaban listos para entregar hace más de un año, fueron entregados a sus nuevos dueños en el 2018. Pacora con 1,446 permisos se levanta por primera vez en muchos años en el segundo lugar. Juan Díaz con 1,050 se coloca entre los tres primeros y Las Cumbres con 1,050 se ubica en un cuarto lugar histórico. Observen que Parque Lefevre con 1,086 entregas en el 2017 ocupaba el segundo lugar y ahora se ubica en el octavo. Surgen nuevos jugadores en la estadística: Río Abajo, El Chorrillo, Pedregal y Santa Ana.

En Calidonia hace 30 años se promulgaron Decretos que frenaron su desarrollo, y no es hasta el 2017 cuando vemos contrucciones en dicho corregimiento. Hace dos semanas han sido derogadas leyes que tenían que ver con Renovación Urbana y las cuales frenaron, de algún modo, las construcciones en áreas específicas. Una vez vencidos los obstáculos en dichos corregimientos, confiamos que este nuevo impulso los saque de la pobreza y la marginalidad en la que han estado inmersos casi 3 décadas. Hago esta acotación ya que, me pregunto si entendemos que las ciudades son organismos vivos, que evolucionan. Los cambios, deben ser sostenibles; sin embargo, detener el desarrollo en base a criterios personales, alejados de una verdadera conciencia

de política pública a largo plazo, no crea más que la marginalidad que tuvo Calidonia por más de 30 años. ¿Es eso lo que queremos para áreas como San Francisco, Condado del Rey y Juan Díaz, por ejemplo?



CORREGIMIENTO	CASA	APTO.	TOTAL	PORCENTAJE	CORREGIMIENTO	CASA	APTO.	TOTAL	PORCENTAJE
San Francisco	79	1,432	1,511	18%	Pedregal	79	62	141	2%
Pacora	1,227	219	1,446	17%	Tocumen	50	42	101	1%
Juan Diaz	217	833	1,050	12%	Santa Ana	2	89	91	1%
Las Cumbres	1,015	0	1,015	12%	Bethania	28	30	58	1%
Ancon	138	418	556	6%	Chilibre	44	0	44	1%
Ernesto Cordoba	384	121	515	6%	Calidonia	20	16	36	0%
Bella Vista	76	431	507	6%	San Felipe	11	1	12	0%
Pensaj Lefevre	53	381	434	5%	Las Mariposas	8	0	8	0%
Pueblo Nuevo	15	348	363	4%	Alcalde Diaz	4	0	4	0%
24 de Diciembre	257	0	257	3%	Curundi	3	0	3	0%
Rio Abajo	5	251	256	3%	San Martin	0	0	0	0%
El Chorrillo	2	150	152	2%	<b>TOTAL</b>	<b>3,734</b>	<b>4,822</b>	<b>8,556</b>	<b>100%</b>



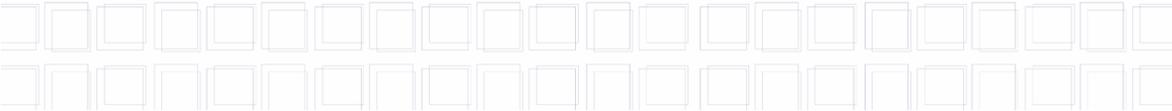
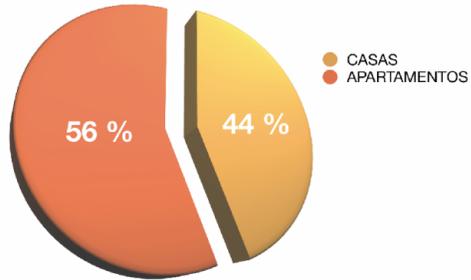
GRÁFICA 6  
MUNICIPIO DE PANAMÁ  
Apartamentos- Casas por Corregimiento

Si analizamos los tipos de construcción de vivienda, vemos que se han otorgado 3,734 permisos para casas, y 4,822 permisos para apartamentos. Como siempre los apartamentos se construyen en los corregimientos más cercanos al centro de la ciudad. Y, por supuesto, vemos a las casas prevalecer en las áreas alejadas del centro de la ciudad, como Pacora, Las Cumbres y Ernesto Córdoba.

Interesante observar algunos corregimientos poco usuales para la construcción de apartamentos como el propio Pacora, El Chorrillo o Pedregal entre otros.

**DISTRITO DE PANAMÁ APARTAMENTO-CASAS**

	CASAS	APARTAMENTOS	TOTAL
TOTAL	3,734	4,822	8,556



GRÁFICA 7  
 MUNICIPIO DE PANAMÁ  
 Porcentaje de Apartamentos y Casas

El 56% de permisos se dieron para apartamentos y 44% para casas. En el 2017, 33% de los permisos se dieron a casas y 67% a apartamentos. Esto es interesante si recordamos que en el 2015 el 97% de los Permisos de Ocupación se aprobaron para apartamentos y tan solo el 3% para casas.

Estamos construyendo más hacia las afueras de la ciudad, por ello vemos el incremento en las casas. Lo verdaderamente eficiente en una ciudad moderna, es una densificación planificada, sostenible y coordinada entre los gobiernos y los desarrolladores e inversionistas del sector inmobiliario.

Señores, no le tengamos miedo a densificar nuestras ciudades, menos aún si se hace de forma ordenada y técnica. Eso nos convertiría en una ciudad mucho más eficiente y amigable.



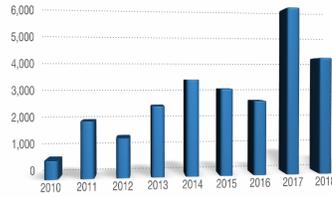
GRÁFICA 8  
MUNICIPIO DE SAN MIGUELITO  
Permisos de Ocupación Variación por año

Ahora veamos que pasó en el Distrito de San Miguelito:

Como mencioné anteriormente, no podemos más que observar el comportamiento de los permisos de ocupación entregados por San Miguelito hasta el 2016. Reiteramos que desde el 2015, no se ha podido obtener una data confiable del mismo, así que no lo podremos analizar.



AÑO	UNIDADES DE VIVIENDA	VARIACION PORCENTUAL
2010	640	
2011	1,978	209 %
2012	1,385	-30 %
2013	2,481	79 %
2014	3,408	37 %
2015	3,076	-10 %
2016	2,644	-14 %
2017	5,983	126 %
2018	4,189	-30 %

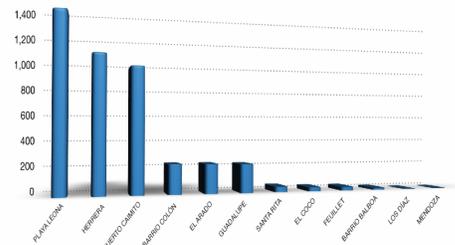


**GRÁFICA 9**  
**MUNICIPIO DE LA CHORRERA**  
 Permisos de Ocupación Variación Porcentual por año

Le toca su turno a La Chorrera, el cual en el 2011 mostró uno de los crecimiento más grandes de todos los Distritos con 209% de crecimiento. Sin embargo, en el 2015 y 2016 han presentado una baja del 10% y el 14%, respectivamente. En el 2017, crecieron 126% y, para el 2018 marcan una caída de -30%.



CORREGIMIENTO	UNIDADES DE VIVIENDA	PORCENTAJE	CORREGIMIENTO	UNIDADES DE VIVIENDA	PORCENTAJE
Playa Leona	1,366	33%	Barrio Balboa	15	0%
Herrera	1,054	25%	Los Diaz	2	0%
Puerto Caimito	964	23%	Mendoza	2	0%
Barrio Colon	230	5%	Amador	0	
El Arado	228	5%	Arosemena	0	
Guadalupe	224	5%	Hurtado	0	
Santa Rita	43	2%	Iturralde	0	
El Coco	32	1%	La Represa	0	
Feuillet	29	1%	Obaldia	0	
<b>TOTAL</b>	<b>4,189</b>	<b>100%</b>			



GRÁFICA 10  
DISTRITO DE LA CHORRERA  
Permisos de Ocupación por Corregimiento

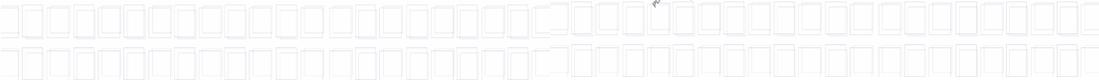
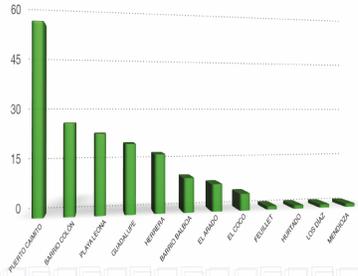
Observemos ahora los permisos de ocupación por corregimiento.

Como ven Playa Leona tuvo una entrega de 1,366 permisos. Sin embargo en el 2017 habían entrega 3,389 permisos. Herrera se levanta por primera vez con un segundo lugar entregando 1,054 permisos y Puerto Caimito con 964.

Interesante ver surgir en esta gráfica a corregimientos como, Barrio Colón, El Harado y Guadalupe con una cantidad sustancial de permisos. También es evidente que las áreas para nuevas construcciones se diversifican, alejándose del centro de La Chorrera, igual que pasa en el Distrito de Panamá.

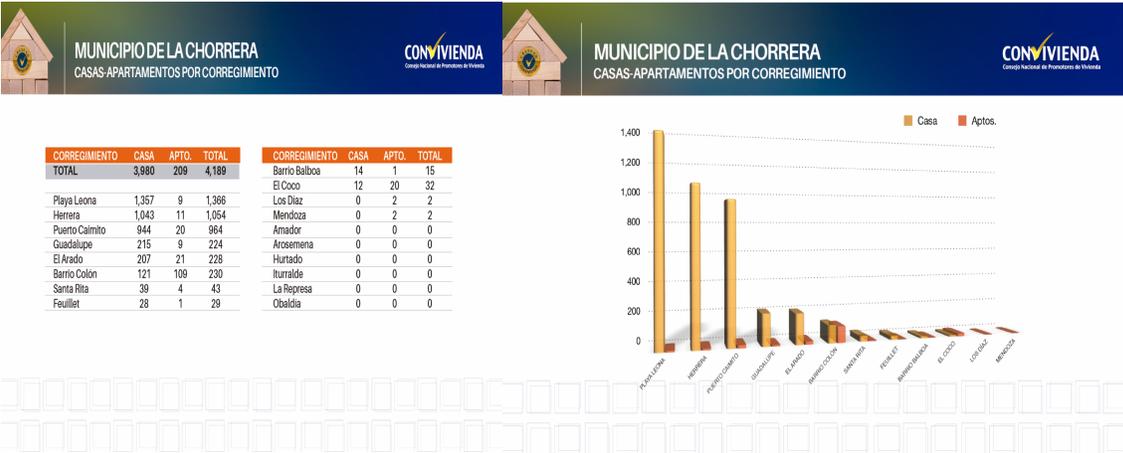


CORREGIMIENTO	UNIDADES DE VIVIENDA	PORCENTAJE	CORREGIMIENTO	UNIDADES DE VIVIENDA	PORCENTAJE
Puerto Caimito	54	32%	Hurtado	1	0.50%
Barrio Colón	28	15%	Los Diaz	1	0.50%
Playa Leona	23	14%	Mendoza	1	0.50%
Guadalupe	20	12%	Santa Rita	1	0.50%
Herrera	17	10%	Amador	0	
Barrio Balboa	10	6%	Arosemena	0	
El Arado	8	5%	Iturralde	0	
El Coco	5	3%	La Represa	0	
Feuillet	1	0.50%	Obaldia	0	
<b>TOTAL</b>	<b>168</b>	<b>100%</b>			



GRÁFICA 11  
MUNICIPIO DE LA CHORRERA  
Permisos de Construcción por Corregimiento

En cuanto a los permisos de construcción, observamos Puerto Caimito, evidentemente con la mayor cantidad.



GRAFICA 12  
MUNICIPIO DE LA CHORRERA  
Apartamentos – Casas por Corregimiento

En 2018 se han entregado un total de 4,189 permisos de ocupación de los cuales 209 son de apartamentos. En el 2017 vimos por primera vez entregarse apartamentos en este Distrito con 76. Debo remarcar esto, porque hace 10 años, hubiese sido imposible predecir que se construirían apartamentos en ese sector.

Recuerden que aquí juega un papel importante la cultura del comprador, cuando busca soluciones habitacionales “después del Puente de Las Américas” Se están rompiendo paradigmas. Hablamos de este tema hace varios años, cuando insistíamos en que este movimiento se daría, más allá que para casas de playa, para primera residencia.



AÑO	UNIDADES DE VIVIENDA	VARIACION PORCENTUAL
2010	1,573	
2011	811	-48%
2012	1,675	107%
2013	1,058	-37%
2014	1,385	31%
2015	2,425	75%
2016	2,440	1%
2017	2,460	1%
2018	2,540	3%



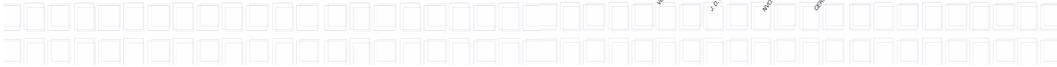
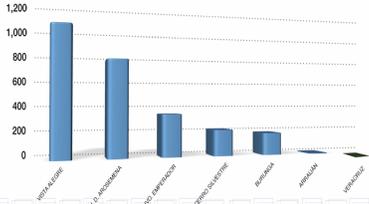
GRÁFICA 13  
MUNICIPIO DE ARRAIJAN  
Permisos de Ocupación Variación por año

El distrito de Arraiján, según los datos entregados por Ingeniería Municipal, mantuvo un compartamiento levemente mejor al del año pasado con un total de 2,540 lo cual representa un incremento del 3%; Sin embargo, había tenido un crecimiento de 75% en el 2015.

Aún así, el Oeste ha crecido con regularidad en los últimos años, así que obras como el Metro y el Saneamiento de la Bahía, ampliación de carretera Interamericana, nueva vialidad hacia el área de las playas, el nuevo puente sobre el Canal, deben llegar al Oeste, sin excusas, y pronto.



CORREGIMIENTO	UNIDADES DE VIVIENDA	PORCENTAJE
Vista Alegre	1,031	41%
J. D. Arosemena	771	30%
Nvo. Emperador	341	13%
Cerro Silvestre	212	8%
Burunga	181	7%
Arraiján	4	0%
Veracruz	0	
Santa Clara	0	
<b>TOTAL</b>	<b>2,540</b>	<b>100%</b>

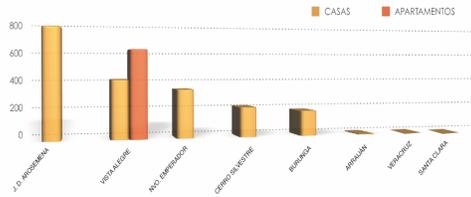


GRÁFICA 14  
 MUNICIPIO DE ARRAIJÁN  
 Permisos de Ocupación por Corregimiento

Si analizamos los corregimientos, Vista Alegre con 1,031 permisos aparece por primera vez en los últimos años con el mayor número de permisos, ya que como una constante el corregimiento Juan Demóstenes Arosemena marcaba el primero; ahora aparece en segundo lugar. Es interesante que Nuevo Emperador, Cerro Silvestre y ahora Burunga, también se registran con desarrollos inmobiliarios, con un incremento sustancial en la entrega de soluciones habitacionales.

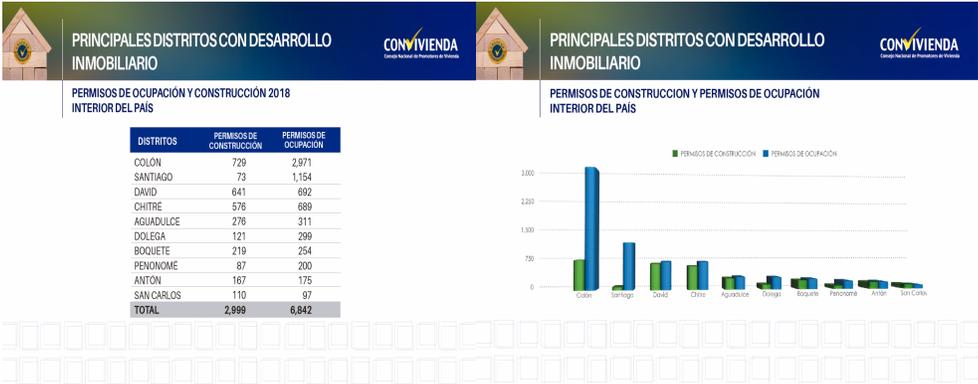


CORREGIMIENTO	CASA	APTO.	TOTAL
J. D. Arosemena	771	0	771
Vista Alegre	411	620	1,031
Nvo. Emperador	341	0	341
Cerro Silvestre	212	0	212
Burunga	181	0	181
Arraján	4	0	4
Veracruz	0	0	0
Santa Clara	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1,920</b>	<b>620</b>	<b>2,540</b>



GRÁFICA 15  
MUNICIPIO DE ARRAIJÁN  
Casas – Apartamentos por Corregimiento

Observamos que también en Arraján se entregaron apartamentos. 620 en Vista Alegre.



GRÁFICA 16 A  
 PRINCIPALES DISTRITOS DEL INTERIOR DEL PAÍS  
 Permisos de Ocupación y Construcción 2017

Gracias a la colaboración de los municipios del interior, podemos compartir con ustedes estos datos tan interesantes.

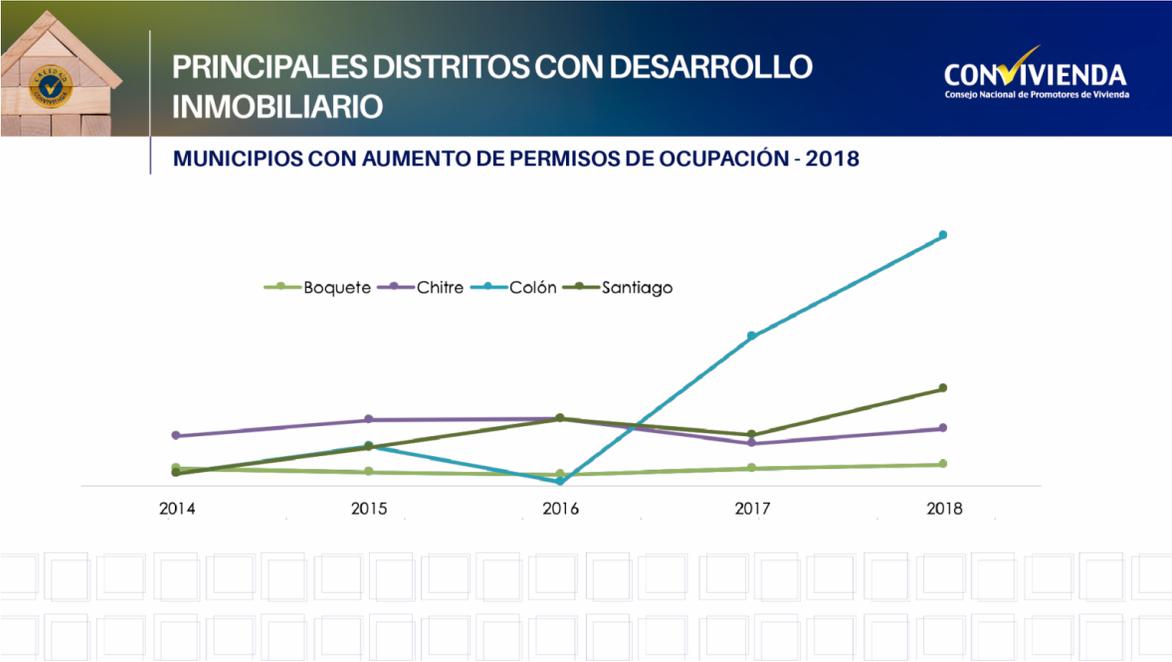
Colón emerge como el primero con 2,971 permisos de OCUPACIÓN y según la data entregada por el Municipio, un alto porcentaje corresponde a los proyectos entregados por el MIVIOT. También tiene el mayor número de permisos de Construcción con 729.



**GRÁFICA 16 B**  
**PRINCIPALES DISTRITOS CON DESARROLLO INMOBILIARIO**  
 Permisos de Ocupación por Año

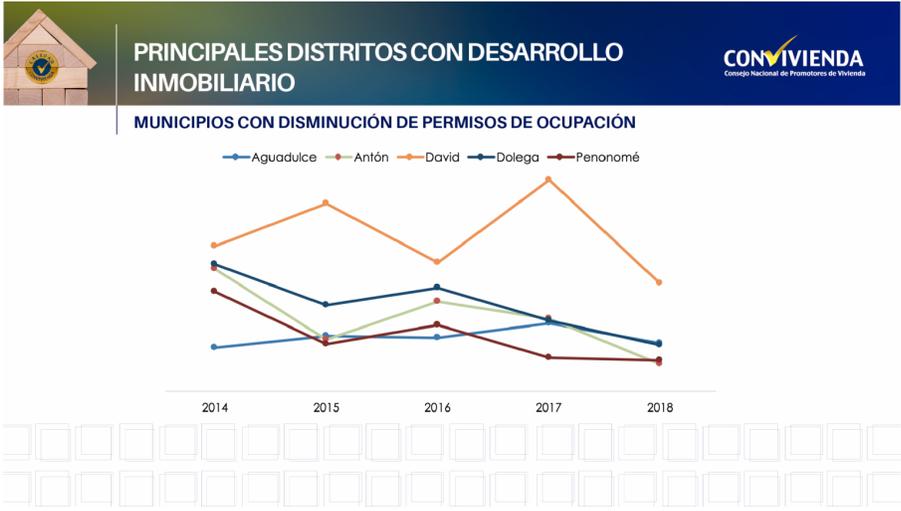
En esta gráfica podemos observar el comportamiento histórico de los principales municipios con desarrollo inmobiliario en el interior del país. Luego de que Colón mantuviese un comportamiento cambiante, incluso con apenas 47 permisos en el 2016, lo vemos dinamizarse en el 2017 y 2018, por las razones antes mencionadas. A este distrito le sigue Santiago con 1,154 permisos de ocupación. David que por varios años ocupaba el primer lugar, ahora aparece en tercero con 692 permisos de ocupación. Chitré retomó el dinamismo del 2016 y entregó 689 permisos de OCUPACIÓN en el 2018.

Analizaremos en este momento los municipios que mostraron aumentos en el último año: Colón, Santiago, Boquete y Chitré.



GRÁFICA 16 C

En la mayoría de estos distritos los permisos de ocupación son para viviendas unifamiliares, Pero surgen este año también una mayor cantidad de apartamentos. En Colón cabecera 247, en Cristóbal 1,828 y en Santiago 650.



GRÁFICA 16 D

Por el otro lado, los municipios que marcaron caídas: David, Dolega, Antón, Aguadulce y Penonomé.

Vale señalar que en Antón de los 311 permisos de ocupación entregados, 38 son de apartamentos, la mayoría en el área de playas.



ÁREA	UNIDADES DE VIVIENDAS	VARIACIÓN PORCENTUAL
METROPOLITANA	15,285	69 %
INTERIOR	6,842	31 %
<b>TOTAL</b>	<b>22,127</b>	<b>100 %</b>

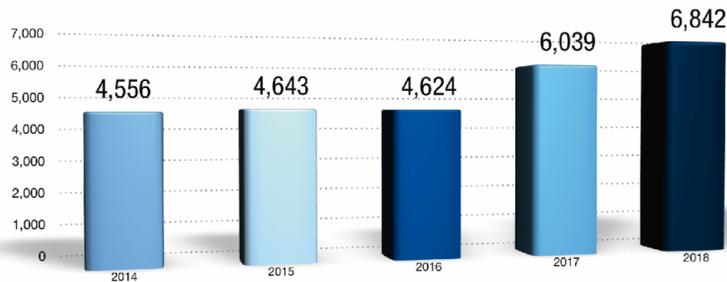
PERMISOS DE OCUPACIÓN EN EL INTERIOR DEL PAÍS VS. ÁREA METROPOLITANA



GRÁFICA 17  
TOTAL DE PERMISOS DE OCUPACIÓN  
Área Metropolitana y Principales Distritos del Interior del País.

Comparemos ahora, qué pasó en la República de Panamá en cuanto a viviendas entregadas tanto en el área metropolitana como en el interior.

En total tramitaron permisos de ocupación 22,127 viviendas, de éstas el 31% son del interior y el 69% en el área metropolitana.



GRÁFICA 18  
INTERIOR DEL PAÍS  
Permisos de OCUPACIÓN 2014-2017

Aquí podemos observar con mayor claridad cómo ha ido evolucionando la construcción en el interior. Vemos un incremento interesante en el 2018 de 32%.

Sin embargo, si estudiamos el **VALOR** de los permisos de CONSTRUCCIÓN en el 2018, en los 8 principales distritos del país, específicamente en permisos de CONSTRUCCIÓN residenciales, vemos una disminución de casi 41% en el 2018. Evidentemente, se ha incrementado el volumen de construcciones a precios más bajos. Por lo que se han entregado más unidades inmobiliarias, pero, por un monto más bajo. Estas cifras han sido obtenidas gracias a la información del INEC, oficina de la Contraloría General de la Nación.



GRÁFICA 19  
RESULTADOS CONVIVIENDA  
Monto Total y Unidades de vivienda construidas y vendidas

Ahora llegamos a la parte medular de la presentación con los Resultados obtenidos por los agremiados de CONVIVIENDA en el 2018.

Se entregaron 6,181 (seis mil ciento ochenta y un) soluciones habitacionales, por un monto de B/.697,209,141.00 (Seiscientos noventa y siete millones, doscientos nueve mil ciento cuarenta y un balboas)

Lo fundamental en este punto es señalar que se han entregado soluciones habitacionales a 6,181 familias, en su gran mayoría panameñas. Beneficiando a más 37 MIL panameños que hoy cuentan con una vivienda digna.



GRÁFICA 20  
RESULTADOS CONVIVIENDA  
2011-2018

Observemos esta gráfica que nos muestra los resultados de nuestros agremiados en cuanto a ventas desde el 2011 hasta el 2018.

Desde el 2011 los agremiados de CONVIVIENDA, esos que marcan la diferencia con nuestro Sello de Calidad, habían tenido un crecimiento sostenido.

En el 2014 tuvimos uno de nuestros años más lentos en unidades entregadas, solo logramos entregar 1.23% más que en el 2013. Se entregaron en promedio 30% menos de las viviendas de lo que se habían proyectado. Esto ocurrió porque aunque las casas estaban listas, se produjo una explosión de burocracia excesiva que nos impactó en el segundo semestre del 2014. La consigna a nivel general del Estado fue detenerlo todo; se dudaba de la honestidad y transparencia de aquellos que históricamente habían construido con su inversión y su esfuerzo la ciudad y el país del cual hoy estamos orgullosos y que mostramos al mundo con alegría. Los retrasos se dieron principalmente en la Dirección de Obras y Construcciones Municipales del Distrito de Panamá; sin embargo, esa lentitud se propagó como pólvora en muchas otras instituciones del Estado.

A pesar de ello, en el 2015 logramos aumentar el ritmo de entregas y crecimos 6.62%. Conversaciones, reuniones, mesas de trabajo lograron que mejorara la agilización de trámites en la Dirección de Obras y Construcciones Municipales del Distrito de Panamá. Sin embargo, el resto de las instituciones seguían marcando una terrible lentitud y discrecionalidad. En el 2016 lográbamos llegar

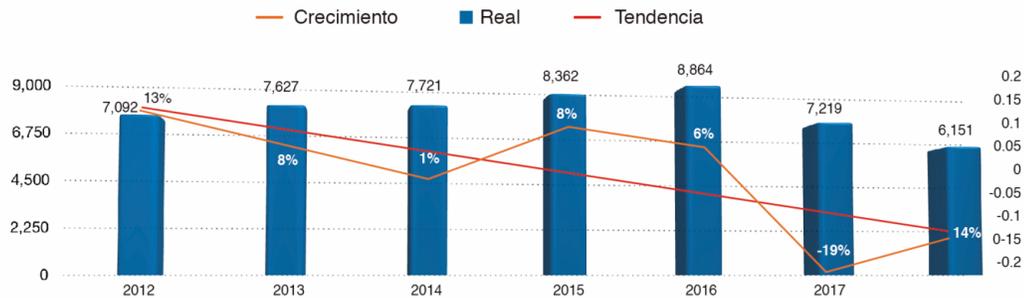
al 7.7% de crecimiento en las entregas de vivienda, pero muy por debajo de los índices de crecimiento a los que el sector construcción de viviendas requería para mantener su aporte creciente al PIB del país.

Para el 2017 confiábamos que la instalación de la Mesa de Alto Nivel del Sector construcción comenzaría a dar sus frutos, básicamente en el tema de reingeniería de trámites y burocracia. Tenemos que señalar que se ha contado con el apoyo fundamental de la Secretaría de Competitividad de la Presidencia de la República y algunos funcionarios del gobierno; pero a pesar de ello, y muy contrario a lo esperado, caímos un histórico 19%.

El 2018 venía para nosotros con la necesidad imperiosa de crecer, por lo menos 10%. Eso era indispensable para soportar la crisis que habíamos estado anunciando en los últimos cuatro años.

La noticia que hoy comparto con ustedes es que volvimos a caer, esta vez **-14.32%**. Evidentemente, la esperanza de crecer 10% no se cumplió. En los dos últimos años la caída del sector construcción de viviendas es de **-33%**.

GRÁFICA 21  
COMPARATIVO VIVIENDAS ENTREGADAS CON TENDENCIA

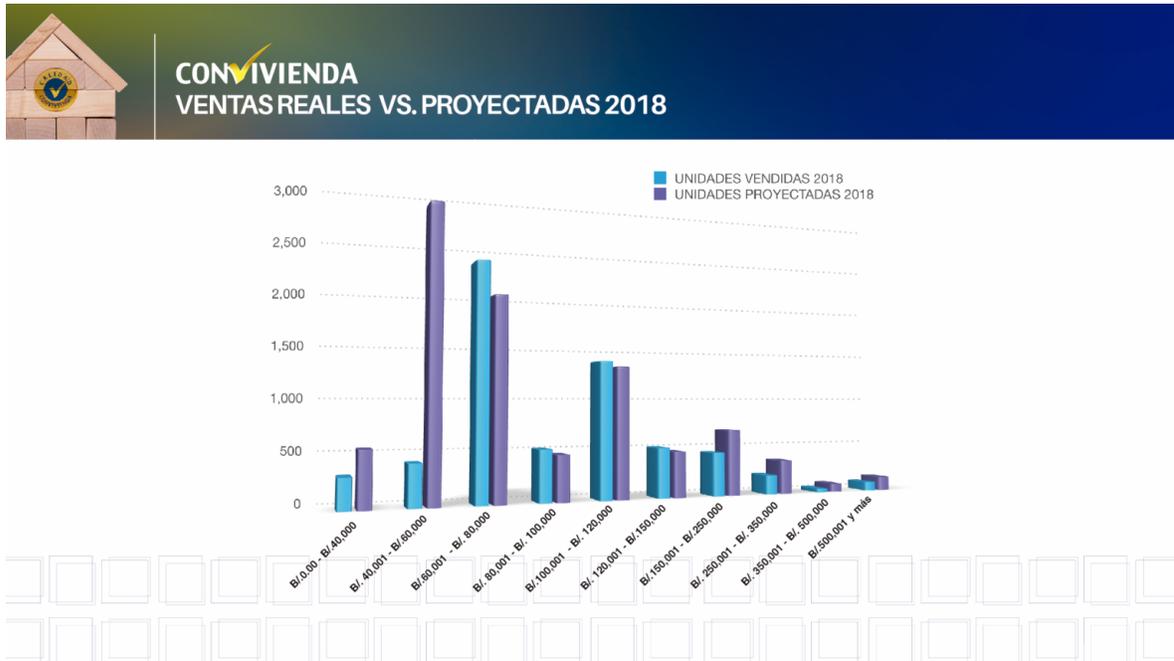


Veamos qué pasó:

Desde antes del 2012 CONVIVIENDA venía cumpliendo con sus proyecciones en un 90%.

Esperábamos crecer 10% en el 2018. La realidad indica que caímos **-14%** y no pudimos cumplir con estas expectativas indispensable, repito, para que algunas empresas pudiesen sobrevivir al duro golpe de una política basada en detener toda inversión en el sector construcción de viviendas. En consecuencia, un duro golpe a la economía del país que no me detendré a explicar. Ahora el daño está hecho. Me siento como si fuese la autora de La Crónica de Una Muerte Anunciada.

Hoy estoy frente a ustedes diciéndoles, que si bien caímos nuevamente, aún no nos han vencido. Como siempre, estos promotores de viviendas históricos, sacarán la casta de valientes, recogerán a sus muertos, y jamás se rendirán.



GRÁFICA 22  
VENTAS REALES VS. PROYECTADAS 2018

Procedemos a desmenuzar la data para poder tener certeza de en dónde se nos había caído la estadística, pudimos observar el segmento de 40 mil hasta 60 mil balboas de precio de vivienda, donde se dio un resultado dramático entre lo que se proyectaba y lo que vendimos; y luego los segmentos de mayor costo de 150 mil uno hasta 500 mil y más. En los otros segmentos podemos inferir que se cumplió con la variable esperada de cumplimiento de la proyección del 90% histórica de CONVIVIENDA.

Indagamos a los promotores que construyen en esos rangos de precios, y éstas fueron las razones que nos indicaron causaron que no pudiesen entregar las viviendas que esperaban:

En el rango de 40 mil hasta 60 mil balboas:

- La mayoría de los promotores indican que los requisitos más estrictos por parte de los bancos han ocasionado que menos clientes tengan acceso a un préstamo hipotecario.

- También han desmejorado las referencias de crédito de los consumidores por la pérdida de empleo en el transcurso del trámite.
- Pero la gran ganadora en este segmento ha sido la tramitología excesiva, discrecional e irreflexiva a las que hemos sido sometidos.

En el rango de precio de las viviendas de 150 mil uno hasta 500 mil y más balboas:

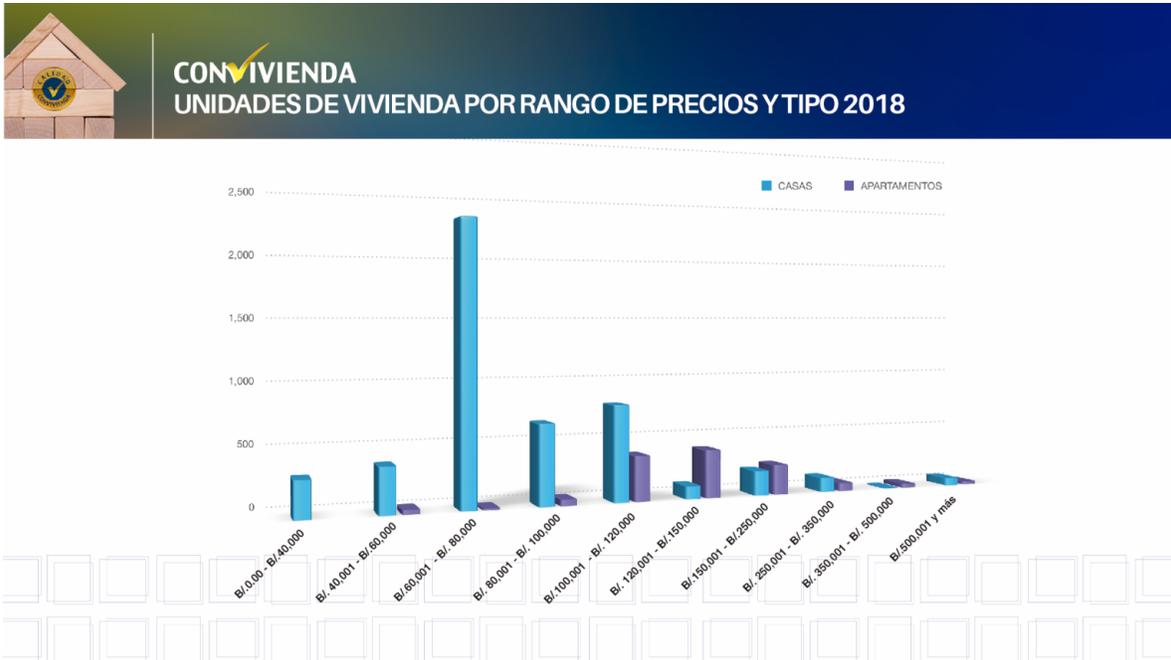
- Las aprobaciones bancarias y aumentos en tasas de interés se repiten
- La pérdida de puestos de trabajo de los clientes, diezmando su capacidad de crédito; especialmente, en soluciones habitacionales hasta 300 mil balboas.
- Los cambios en los criterios de aprobación en la oficina de PH, retrasos y burocracia excesiva en ANATI, los Bomberos, SINAPROC, entre otros, han sido las principales causas de no haber podido entregar las nuevas soluciones. Dejo de mencionar a otros ministerios y entidades, no porque no tenga incidencia en los retrasos, simplemente mencionamos los que ocupan juntas, el primer lugar.

Como consecuencia, hemos calculado que se han dejado de entregar más de 3,000 unidades inmobiliarias en el 2018. Presento estas cifras para adentrarnos en una realidad palpable.

Advierto, en la mayoría de los casos, estas soluciones están listas o próximas a ser concluidas, convirtiéndose en un inventario pesado de sostener, porque los préstamos interinos no esperan, hay que pagarlos. Hay que pagar las planillas a nuestros colaboradores, comprar materias primas, acabados... parar y no construir, muchas veces, no es una opción.

Y, para aquellos que sostienen que construimos más de la cuenta y recalentamos la oferta, les recuerdo que en este país se ha construido históricamente en base a una "carta promesa de pago". No se construye hasta tanto no se tiene estimada una demanda real del producto. Lo malo explota cuando en el camino, por cualquier causa de las mencionadas anteriormente, la venta se cae. Por otro lado

nuestro cliente, sigue teniendo la necesidad de su vivienda. En esta ecuación todos perdemos. Panamá también.



GRÁFICA 23  
CONVIVIENDA

Unidades de Vivienda por Rango de Precio y Tipo

Continuemos ahora explorando el comportamiento de las ventas del 2018 según Rango de precio y tipo.

Se mantiene la tendencia de que las ventas se den fundamentalmente en el rango del Interés Preferencial hasta B/.120 mil balboas.

1. Entre los precios de casas y apartamentos, estos últimos son marcadamente más costosos que las casas; pero, es interesante observar aparecer apartamentos dentro de los rangos de B/. 40,001.00 hasta B/.120,000.00, posiblemente desarrollándose en base a la nueva norma que incluye apartamentos con opción a tramitar Bono Solidario. También vemos un incremento reciente en la construcción de edificios en el rango de B/.100,001.00 hasta B/.250,000.00.



GRÁFICA 24  
VIVIENDAS VENDIDAS SEGÚN RANGO DE PRECIO 2017

La mayor cantidad de soluciones se construyó en el rango entre B/.60,000.00 hasta B/.80,000 balboas. Seguido por el rango de B/.100,001.00 hasta B/.120,000.00. Y, en tercer lugar el rango de B/.120,001.00 hasta B/.150,000.00.

El rango de B/.60,000.00 hasta B/.80,000.00 es el de mayor demanda, específicamente de clase media trabajadora. Este es uno de los grupos que se contrae notoriamente con la pérdida de empleos, alto endeudamiento y cambios en tasas bancarias.

No hemos podido construir en el rango de precios que las familias panameñas pueden pagar. Es urgente que se tomen medidas que involucren política de Estado en esa materia, de no hacerlo recuperar el sector nos tomará más de 2 años. Las empresas no lo resistirán, y nuestros trabajadores tampoco.



● B/.0.00 - 120000,000.00    ● B/.120,001.00 - 350,000.00    ● B/.350,001.00 - MÁS



GRÁFICA 25  
PARTICIPACIÓN CONVIVIENDA SEGÚN SEGMENTO DE PRECIO

Se detalla ahora la participación de CONVIVIENDA según segmento de precio de vivienda.

Entre B/.0.00 y B/.120,000.00, se desarrollan el 79% de nuestras ventas. En este rango se encuentra las soluciones habitacionales incluidas en la Ley de Interés Preferencial.

Luego podemos apreciar en el rango hasta B/.350,000.00 balboas, una participación del 19%, y, finalmente, el rango más alto que incluye valores por encima de B/.350,001.00 balboas en adelante, un 2%.



GRÁFICA 26  
PROYECCIONES CONVIVIEDA

En cuanto a las proyecciones que tienen nuestros agremiados en el 2019, se esperan ventas por B/.984,267,491.00 (Novecientos ochenta y cuatro millones doscientos sesenta y siete mil cuatrocientos noventa y un balboas), con un total de 8,725 (Ocho mil setecientos venticinco) soluciones habitacionales, para la misma cantidad de familias.

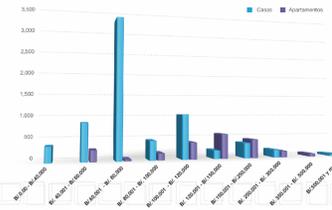
Quiero resaltar que esta proyección en unidades de viviendas es menor porcentualmente a la que se proyectó se obtendría este año. De igual forma, varios promotores nos han resaltado que tenían expectativas de entrega de viviendas que no se pudieron formalizar en el 2018 y que pasan a la entrega para este 2019, recuerden que tenemos un inventario acumulado inusual.

Nuestra proyección de crecimiento para el 2019 es de 18% muy conservador ya que los promotores necesitan acercarse lo más posible al punto de equilibrio en este 2019. Sabemos que es un año de elecciones y que estos períodos son muy complicados para las ventas, pero trataremos de lograr la meta establecida. De eso depende la subsistencia de muchos promotores.

Aceptamos el reto, y buscaremos soluciones a los problemas identificados.



RANGO DE PRECIO	CASAS	APARTAMENTOS	TOTAL
B/.0,00 - B/.40,000	350	0	350
B/. 40,001 - B/.60,000	854	250	1,104
B/.60,001 - B/. 80,000	3,195	36	3,231
B/.80,001 - B/. 100,000	442	154	596
B/.100,001 - B/. 120,000	1,030	386	1,416
B/. 120,001 - B/.150,000	194	568	762
B/.150,001 - B/.250,000	355	433	788
B/. 250,001 - B/. 350,000	179	149	328
B/. 350,001 - B/. 500,000	0	67	67
B/.500,001 Y MAS	52	31	83
<b>TOTAL</b>	<b>6,651</b>	<b>2,074</b>	<b>8,725</b>



GRÁFICA 27  
PROYECCIONES CONVIVIENDA 2019  
por rango de precio y tipo

Las proyecciones de CONVIVIENDA por Rango de Precio y Tipo para el 2018 nos muestran lo siguiente:

1. Continuará la iniciativa de construir apartamentos de bajo costo de forma moderada
2. La mayor cantidad de soluciones se mantendrán en el rango entre B/.40,001.00 hasta B/.120,000.00.
3. Aparecen unos pocos proyectos en el rango hasta B/.40,000.00
4. La tendencia en la construcción de edificios está principalmente en el rango de B/.100,001.00 hasta B/.350,000.00. Sin embargo, observen que se construirán también en el rango de 40 mil uno hasta 60 mil balboas.



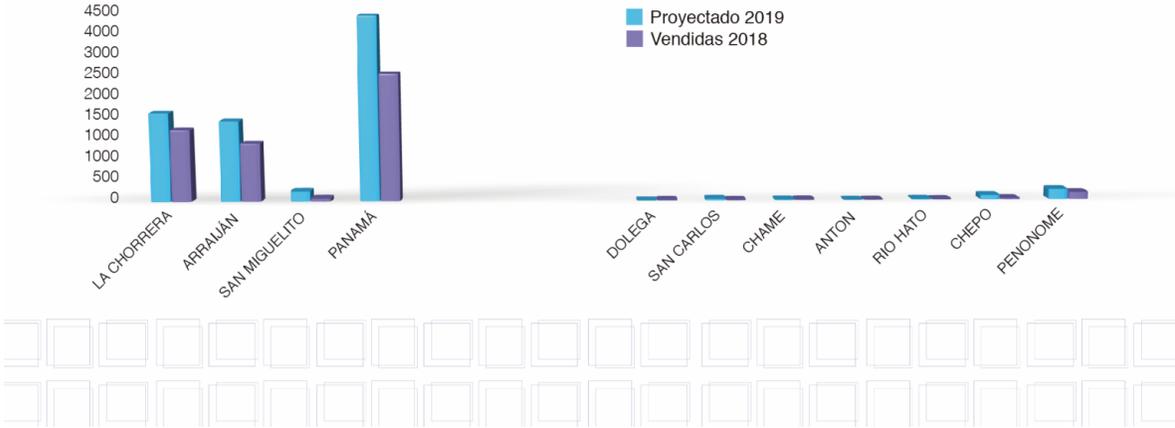
GRÁFICA 28  
VENDIDAS AÑO 2018 VS. PROYECCIONES 2019

Para el 2019 vemos un leve repunte del segmento hasta B/.40,000.00. Se espera que la oferta pueda aumentarse en el rango de B/.40,001.00 hasta B/.60,00.00

Como pueden ver, esperamos vender más en todos los rangos de precio. El inventario acumulado nos obliga a tratar de vender más.

Lo que nos preocupa de este tema, es que habrá una fuerte restricción de la inversión hasta tanto no se pueda colocar el inventario.

**CONVIVIENDA**  
CONSTRUIDAS 2018 VS. PROYECTADAS 2019 POR DISTRITO



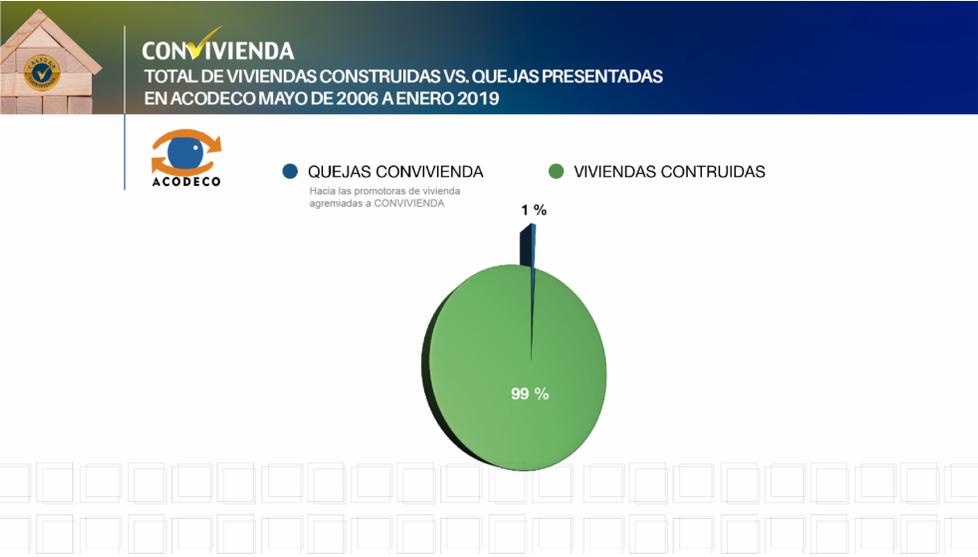
GRÁFICA 29  
UNIDADES VENDIDAS VS. PROYECTADAS POR DISTRITO

CONVIVIENDA proyecta crecer en todos los distritos; principalmente, en Panamá y La Chorrera. También vemos una tendencia de incremento en el área de Chepo y Penonomé.

Los últimos años CONVIVIENDA ha venido reafirmando su SELLO de CALIDAD, aumentando su nivel publicitario y la participación con mensajes que resaltan valores.

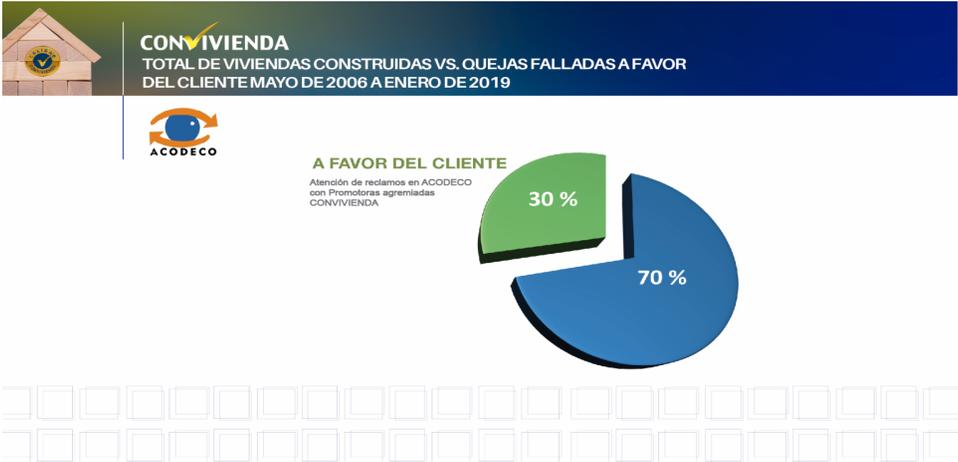
Esta credibilidad se logra con un sello de CALIDAD que le brinda a nuestros clientes la CONFIANZA de que al escoger para su compra a promotores agremiados, hace una elección segura.

En base a lo anterior era indispensable para CONVIVIENDA poder demostrar con hechos tangibles, estas aseveraciones en cuanto a CALIDAD Y CONFIANZA. Para ello decidimos estudiar nuestra posición en cuanto a las quejas que se reciben en ACODECO cada año, y medir a nuestro agremiados en ese contexto, y esto fue lo que pudimos concluir:



GRÁFICA 30

Del total de quejas acumuladas presentadas en la página web de ACODECO de mayo de 2006 hasta Enero de 2019, comparadas con las viviendas construidas por los agremiados en CONVIVIENDA, en ese mismo lapso de tiempo, observamos que tan solo 1.0% eran quejas presentadas a nuestros promotores.



De las quejas presentadas, de ese 1%, solo el 30% se consideraron a favor del cliente. La mayoría fueron desestimadas o solucionadas a través de conciliación

Ahora quiero brevemente reflexionar con ustedes, sobre el impacto que tienen estas cifras en el desarrollo económico y social de Panamá.

En la Encuesta de Hogares de 2013 a 2018 del INEC/CGRP pudimos observar que para 2018 los empleados del sector construcción privado eran 126,793, del sector público 2,366 y trabajadores por cuenta propia 60,680. Si medimos solamente los 4 últimos años, los ocupados dentro del sector construcción privado disminuyeron 12.44%, pero más allá de eso los trabajadores por cuenta propia aumentaron 22.47%, migrando en su gran mayoría al empleo informal o al desempleo.

Desde el ámbito social, en un país que se ubica como el décimo más desigual del mundo, en donde el 50% de los estudiantes que comienzan sus estudios de secundaria no los culmina, y el 95% de graduados humildes se ve forzado a buscar trabajo, **la construcción**, con un requerimiento promedio de 9.6 años de escolaridad, un salario mínimo que ronda los B/.700.00, y el 83% de su fuerza laboral con educación media o inferior, es una realidad de empleo digno para nuestros jóvenes. Alejándolos de la informalidad y de caer en pandillas, lo que los convertiría, además de en una pesada carga para la economía, en un grave y real problema en el tema de la inseguridad.

En Panamá no podemos posponer más la toma de decisiones en cuanto a la reactivación de varios sectores de la economía; y uno de ellos, sin lugar a dudas, es la construcción. Porque como un dínamo puede mover positivamente la economía del país. Pero también, como ha ocurrido en estos últimos años, solo agregar desempleados a las filas de los que ya existen.

No podemos ignorar que el aporte de esta industria al PIB es de 32%. Tampoco podemos pasar por alto que por cada 100 empleos generados en el sector construcción, se generan 50 más en otros sectores; pero, afectan de la misma forma cuando se pierden. Esa cifra, simple y escueta nos dice por qué llegó el momento de tomar decisiones de Estado en materia de reactivación de la industria de la construcción.

Empleadores y trabajadores son de vital importancia al momento de medir el impacto de la construcción: No puede existir empleo digno, sin una empresa sostenible. Por ello reflexiono con preocupación ante el tortuoso camino que estos días recorre el sector; multiplicidad de trámites burocráticos, duplicados, y triplicados, el acceso al crédito de nuestros consumidores cada vez con mayores requerimientos, volviéndose casi inalcanzable; huelgas traumáticas, aumentos de salario desproporcionados y carentes de sustentación económica; intervención del Estado en las decisiones que afectan directamente a empleadores y trabajadores privados. Desconocemos las motivaciones, pero la realidad llegó para golpearlos en la cara.

En la Visión País 20-50 coordinada por APEDE y validada y apoyada por el sector empresarial panameño, luego de múltiples talleres con la participación de expertos de cada sector económico, se ha construido una propuesta que pueda funcionar en el corto, mediano y largo plazo, para llevar a Panamá a los estándares de crecimiento y desarrollo que nos merecemos.

Pero la terrible realidad que surge de este estudio profundo de nuestra realidad como país, es que la tramitología excesiva nos ha corroído hasta los cimientos más profundos de nuestra economía. En Europa y muchos países en franco crecimiento se adelanta hoy una estrategia denominada "Guillotina Regulatoria" y que más allá de la simplificación, cuestiona la sola existencia de cualquier regulación. Una vez sometida a juicio técnico, dicha regulación se evalúa si se simplifica o se elimina. Los países ya no pueden sostener el lastre de esta burocracia mal intencionada, discrecional y que se convierte en la puerta ancha por donde la corrupción se regodea con la necesidad del que quiere trabajar decentemente.

Es importante que la industria de la construcción sea sostenible, que se convierta en agente de cambio, con nuevas y mejores tecnologías que coadyuven a vivir en un ambiente armónico, que satisfaga las necesidades de vivienda e infraestructura. Nuestra industria es la industria del bienestar humano.

Esta querida ciudad está pronta a cumplir 500 años de fundación. Se mantiene firme con sus vetustas torres impactando el panorama. La construyeron trabajadores, arquitectos e inversionistas. Algunos de los cuales les imprimieron su legado a los que están sentados con nosotros hoy. Este país no se construyó solo. Ha sido necesaria la mancuerna de trabajadores, empleadores y gobiernos. Y si bien hoy se han cernido sobre nosotros nubes grises, mañana, gracias a nuestro trabajo y el esfuerzo que todos sean capaces de aportar, veremos como de las esas nubes negras cae siempre agua limpia.

En CONVIVIENDA estamos dispuestos a seguir tendiendo los puentes necesarios para lograrlo. Estamos orgullosos del camino de logros recorridos en los últimos 15 años; porque creemos en Panamá; y, a pesar de todo, estamos invirtiendo en Panamá. Por ello, seguiremos construyendo valores, viviendas y empleos dignos para todos los panameños.

