

COMPORTAMIENTO Y PERSPECTIVAS DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN EN BAJA CALIFORNIA SUR (BCS). MÈXICO

Reyna Ibáñez

Profesora del Departamento de Economía de la Universidad Automa de BCS, México. Correo electrónico: ribanez@uabcs.mx

Resumen

En numerosas entidades de México, el subsector de la construcción ocupa un papel relevante, tal es el caso del estado de BCS, representa el 13% del PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB), lo que posibilita la activación de diversas ramas industriales de manera directa y promueve indirectamente otras actividades. En este sentido, este artículo se orienta al análisis de la evolución y retos de la industria de la construcción en BCS, para ello se analiza información estadística durante el periodo 2000-2010 y se construye un análisis FODA del desempeño de dicha actividad. Los resultados apuntan a que la construcción de tipo habitacional ocupa el primer lugar, sin embargo, dado su enorme dependencia del sector e inversión pública, los altos costos y riesgos a los que se asocia, la convierten en una actividad sumamente vulnerable.

Palabras claves: Industria, Construcción, México, Sudcalifornia.

Abstract

In many institutions of Mexico, the construction subsector plays a role, as in the case of the BCS state, representing 13% of the GROSS DOMESTIC PRODUCT (GDP), which enables the activation of several industries directly and indirectly promotes other activities. In this sense, this article aims to analyze the evolution and challenges of the construction industry in BCS, for statistical information has been analyzed in the period 2000-2010 and built a SWOT analysis of the performance of that activity. The results suggest that the construction of such housing is in first place; however, given its heavy reliance on public sector and investment, high costs and risks associated, the activity becomes extremely vulnerable.

Keywords: Industry, Construction, Mexico, Sudcalifornia.

1. Introducción

El subsector de la construcción ocupa un papel relevante en la economía de BCS, datos recientes, indican que representa el 13% del valor del PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB) estatal. Además, tiene estrecha vinculación con otros ámbitos productivos. Su continuo dinamismo, genera la activación de diversas ramas industriales de manera directa y promueve indirectamente otras actividades económicas como el transporte de materiales para construcción. En este sentido, este capítulo está orientado a analizar la evolución de la industria de la construcción en BCS. Para tal efecto, en la introducción se detalla: el

propósito del capítulo, la metodología empleada y la forma en que se utilizará la información. Se continúa, con una descripción general de su estructura y dinámica a nivel nacional, enfocándonos a estudiar el comportamiento de indicadores claves en las entidades que conforman el país. Posteriormente, se analiza de manera detallada su evolución y comportamiento en BCS; prestando especial interés en la estructura del valor de la producción, número y tamaño de unidades económicas, personal ocupado y remuneraciones, licencias otorgadas y costos. Es importante señalar, que los resultados apuntan a que la construcción de tipo habitacional ocupa el primer lugar; por ello, dentro del siguiente apartado, se estudia la evolución de un rubro importante en la industria de la construcción de BCS, representado por los créditos para adquisición de vivienda. Se continúa con un análisis FODA de los retos de la industria. A partir del cual, se emitieron consideraciones finales y una serie de recomendaciones.

1.1. Marco conceptual.

Como se menciona, este capítulo tiene como propósito mostrar datos precisos sobre la evolución de la construcción en Baja California Sur, durante el periodo 2000-2010. A partir, del estudio de dicha información se analizará: a) su incidencia en el desarrollo de nuestro estado, b) sus principales retos, y c) sus expectativas de crecimiento. A manera de marco conceptual, se debe señalar que el subsector de la construcción, se encuentra integrado por los establecimientos o unidades económicas dedicados principalmente a la realización, total o parcial, de edificios y obras de ingeniería civil tales como la urbanización, saneamiento, electrificación, comunicaciones y transporte, hidráulicas y marítimas. Incluye las nuevas construcciones, así como las reformas, reparaciones y ampliaciones, tanto de carácter artesanal como técnico. No se incluye, la construcción por cuenta propia de edificios e instalaciones no residenciales efectuadas por las unidades agropecuarias, mineras y manufactureras, puesto que estas actividades se incluyen en los cálculos de los sectores correspondientes. Además, debemos considerar que las actividades de la construcción son susceptibles de dividirse, en dos grupos que permiten desagregarla por origen, según haya sido realizada por el sector privado o el público. La construcción privada, está constituida por viviendas de todo tipo¹ y construcciones llevadas a cabo por el mismo sector, que normalmente se destinan a uso no residencial, como oficinas, locales comerciales, bodegas o recintos para almacenamiento o para la instalación de fábricas, plantas o talleres en general. En lo que se refiere a la construcción pública, cubre todas las actividades financiadas por los distintos organismos del sector público, incluyendo las reparaciones mayores, ya sea que la obra se ejecute directamente o por el contrato con terceros, excepto las construcciones destinadas a usos militares (INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, GEOGRAFÍA E INFORMÁTICA -INEGI, 2009).

¹ Incluye viviendas unifamiliares y multifamiliares, construidas por el sector privado, sin tomar en cuenta como se construye la obra, ni de dónde proviene su financiamiento.

1.2. Manejo y obtención de la información.

Para analizar, la evolución de la industria durante 2000-2010, se utilizó información por entidad federativa proveniente de los XI, XII y XIII Censos Generales de Población y Vivienda, así como del Conteo 2005 y datos preliminares de 2010. Referente al personal ocupado, valores de la producción bruta, índice de precios y remuneraciones, se recopilaron datos de la ENCUESTA NACIONAL DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS (ENEC). También, se revisaron anexos estadísticos de informes de gobierno y estadísticas de inversión en vivienda reportadas por la SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL (SEDESOL). Para obtener la participación del sector público, en la industria de la construcción, se recopiló información sobre la inversión pública federal ejercida. Para la elaboración del análisis FODA, se complementó la información anterior, con la aplicación de encuestas a agentes claves: representantes y asociados a la cámara de la construcción de BCS.

1.3. Aspectos metodológicos.

Según se indica en las fuentes de información utilizadas, estas se basan en diversas metodologías para obtener el valor de los principales indicadores de la industria de la construcción:

- a) **Valor agregado de la producción**, se obtiene a través del método del valor agregado y toma como referencia, todas las construcciones realizadas por entidades públicas y privadas, según avance físico de la obra.
- b) **Entidades o unidades económicas**. El tamaño de las empresas se estratifica con base en el valor de la producción anual reportada en 2003 y de acuerdo con los siguientes rangos en miles de pesos corrientes: i) micros de 0.1 a 13,572; ii) pequeñas de 13, 572 a 23,139; iii) medianas de 23,139 a 41, 509; iv) grandes de 41,510 a 74, 380 y v) gigantes de 74, 381 en adelante. La encuesta se levanta a partir del directorio de la CÁMARA MEXICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN (CMIC) vigente en el año 2005 y 2010; así como los directorios de la CÁMARA NACIONAL DE LA INDUSTRIA DE DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE VIVIENDA (CANADEVI) y del Censo Económico 2004; cuyos datos son actualizados en el informe de Indicadores de Coyuntura de 2010 (INEGI, 2010).
- c) **Remuneraciones**. Considera los ingresos del personal ocupado, cuyo valor nominal es deflactado con base en el índice de precios al consumidor con base en la segunda quincena de junio de 2002.
- d) **Población ocupada**. Se integra por empleados y obreros con remuneraciones fijas, excluye a pensionados y comisionistas. Como personas empleadas, se consideran a aquellas que laboran en forma indirecta en la construcción y que realizan las siguientes actividades: puestos de directivos, ventas, archivistas, especializados en planeación de proyectos de construcción, entre otros. Como obreros, se toman como referencia las personas que laboran directamente en la construcción, como electricistas, albañiles, peones, soldadores, ect.

- e) **Índice del Costo de la Construcción Residencial.** Se realiza a través del Sistema Nacional del Índice del Costo de la Construcción Residencial, recopila durante cada mes 2,773 cotizaciones directas 23 ciudades, sobre los precios de 42 materiales de construcción y el costo de 17 destajos de mano de obra. Los promedios dan lugar a los índices de 44 conceptos genéricos, que forman la canasta del Índice General en cada una de las ciudades y a nivel nacional.
- f) **Créditos para construcción de viviendas otorgadas por el sector público.** Considera en una sola referencia las líneas de crédito que otorgan los organismos financieros habitacionales y que se ejercen en las diferentes modalidades de vivienda. Constituye la unidad genérica de medida y corresponde en otros términos a familias beneficiadas. El PROGRAMA VIVIENDA COMPLETA (PVC), considera los créditos ejercidos para viviendas cuya ejecución se realiza a través de un proceso continuo y único bajo la gestión de agentes públicos y/o privados; generalmente se otorga en conjuntos habitacionales que incluyen el desarrollo de la urbanización y comprende los subprogramas: nueva, usada, en arrendamiento, con disponibilidad de terreno, mezcla de recursos y pagos de pasivos.

2. Estructura y dinámica del subsector de la construcción en México.

Datos recientes, apuntan a que el sector de la construcción ha mejorado su participación dentro del PIB, al pasar 5% en 2004 al 7% en 2009. En ese último periodo, alcanzó un valor de \$ 847, 242, 238.00 (miles de pesos).

Tabla 1. Indicadores básicos del sector de la construcción en México, 2005-2010*(por entidad federativa).

Entidad	2005			2009*		
	Población Ocupada*	Población Ocupada	Variación (%)	PIB (Miles de pesos a precios corrientes)	PIB (Miles de pesos a precios corrientes)	Variación (%)
Aguascalientes	14, 753	13, 851	-6%	7, 414,774	9,196,978	24%
Baja California	38, 986	34, 328	-12%	28, 183, 828	36,746,353	30%
Baja California Sur	13, 412	12, 514	-7%	4, 874, 349	9, 235, 729	89%
Campeche	25, 963	23, 296	-10%	32, 826, 560	33, 927, 296	3%
Coahuila	39, 215	39, 420	1%	19, 496,139	29, 487, 637	51%
Colima	8,559	9, 686	13%	3, 402, 834	4, 771, 296	40%
Chiapas	14,113	15, 693	11%	12, 881, 324	12, 309, 735	-4%
Chihuahua	37,118	31, 886	-14%	26, 667, 420	28, 274, 663	6%
Distrito Federal	123, 036	14,536	-88%	59,791, 457	83, 330, 961	39%
Durango	12,182	116, 372	855%	6,717, 688	8, 960, 103	33%
Guanajuato	40, 915	44, 037	8%	21, 632, 991	29, 120, 665	35%
Guerrero	16, 830	14, 688	-13%	6, 847, 106	11, 637, 834	70%
Hidalgo	12, 125	13, 088	8%	8, 496, 846	20, 130, 204	137%

Jalisco	77, 515	82, 685	7%	37, 058, 251	47, 267, 321	28%
México	63, 003	74, 661	19%	48, 699, 833	64, 725, 675	33%
Michoacán	22, 378	26, 475	18%	12, 075, 515	18, 107, 864	50%
Morelos	9, 518	10, 782	13%	7, 052, 919	7, 918, 460	12%
Nayarit	15, 951	13, 004	-18%	6, 631, 424	10, 438, 043	57%
Nuevo León	87, 858	94, 815	8%	51, 677, 934	90, 974, 040	76%
Oaxaca	14, 084	13, 344	-5%	6, 925, 045	7, 281, 046	5%
Puebla	25, 491	29, 174	14%	16, 551, 793	22, 434, 363	36%
Querétaro	23, 522	26, 345	12%	12, 967, 273	21, 548, 564	66%
Quintana Roo	28, 671	21, 912	-24%	18, 213, 407	20, 229, 232	11%
San Luis Potosí	22, 687	21, 643	-5%	12, 570, 400	15, 639, 487	24%
Sinaloa	29, 817	36, 251	22%	12, 643, 613	20, 429, 346	62%
Sonora	42, 035	34, 248	-19%	18, 220, 385	22, 704, 708	25%
Tabasco	22, 546	25, 876	15%	18, 165, 674	24, 995, 707	38%
Tamaulipas	48, 358	43, 192	-11%	45, 517, 814	67, 361, 666	48%
Tlaxcala	3, 983	3, 989	0%	1, 395, 055	1, 731, 974	24%
Veracruz	53, 717	67, 775	26%	29, 304, 532	46, 975, 088	60%
Yucatán	18, 270	19, 109	5%	10, 998, 407	12, 133, 407	10%
Zacatecas	9, 320	13, 897	49%	3, 925, 432	7, 216, 798	84%

Nota: *Refiere a trabajadores permanentes, urbanos y del campo, afiliados en el IMSS.

**Información generada en diciembre de 2008.

Fuente: INEGI (2010c).

No obstante, en el caso de algunas entidades se observa una variación negativa; ya sea, en su valor económico o en el número de personas empleadas. Según los datos de la tabla anterior, de 2005 a 2009 los estados de: Durango (+855%), Zacatecas (+49%) y México (+19%) mostraron la tasa más alta de crecimiento; esto, en términos de la Población Ocupada en la industria; mientras que, el Distrito Federal (-88%), Quintana Roo (-24%) y Sonora (-19%) encabezaron el listado de entidades con mayores caídas en ese rubro. Por lado, nuestro estado presentó una contracción del -7%, al pasar de 13, 412 personas ocupadas en 2005 a 12, 514 durante 2009. Comparando la evolución en el valor de la producción (medido a través del PIB) de 2005 y 2009, a excepción de Chiapas, todas las entidades de México experimentaron un crecimiento favorable, destacan: Hidalgo (+137%), Baja California Sur (+89%) y Zacatecas (+84%).

3. Características generales y evolución reciente de la industria de la construcción en BCS.

Tomando en consideración la aportación al valor nacional de la industria, durante el primer semestre de 2010, nuestra entidad ocupó el lugar número 26; lo que representa solo el 8% del total nacional. En cuanto al personal ocupado, BCS se

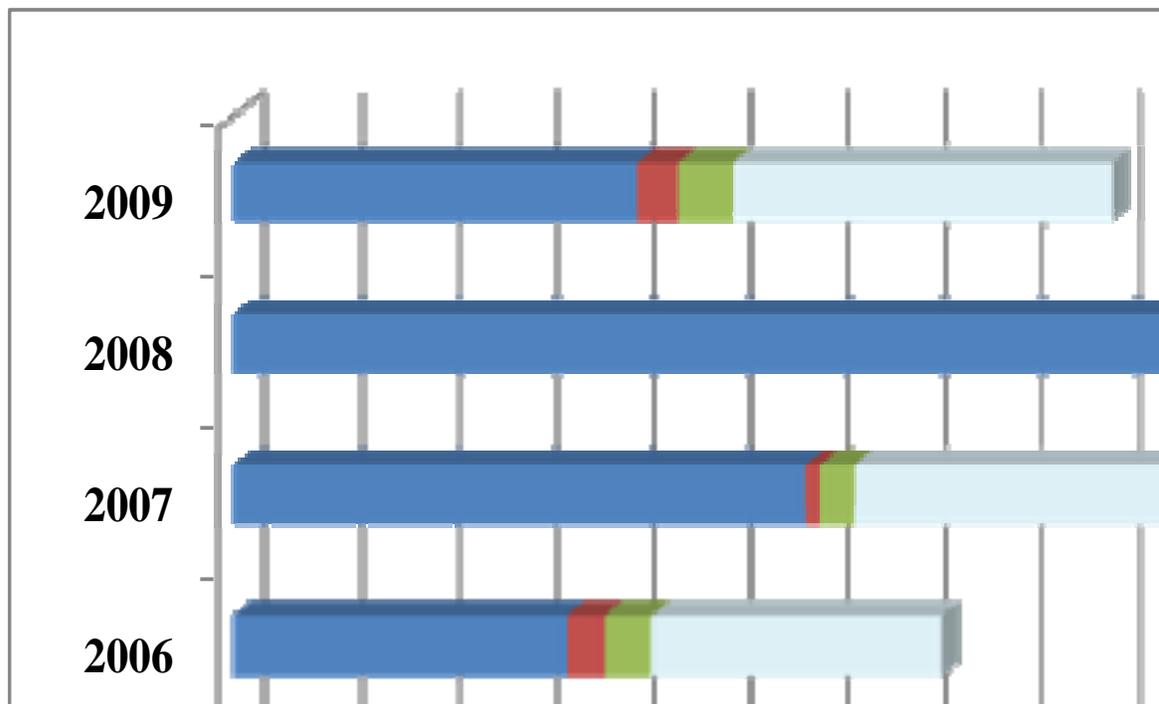
ubico en el escaño número 28. Ocupo la posición 16, por concepto de remuneraciones del personal ocupado y el número 22 en cuanto al nivel de actividad de empresas (INEGI, 2010b).

En BCS, esta actividad representa el 14% del PIB. Se considera al sector público como su principal promotor, al aportar el 69% al valor de producción estatal. Mientras, que el sector privado genera solo el 31% (INEGI, 2010b). Lo anterior, evidencia la enorme dependencia, que esta industria ha generado en relación a la inversión realizada por parte del sector gubernamental.

3.1. Evolución del valor de la producción.

De 2005 a 2009, se observo un incremento global en el valor de la producción por el orden del 90%. Sin embargo, durante 2008 y 2009, se experimento una caída de 42%. Cabe recalcar, que este comportamiento es el reflejo de los estragos que la crisis económica ha ocasionado a la economía sudcaliforniana.

Grafica 1. Contribución de las empresas al valor de la producción en la industria de la construcción en BCS, según tamaño de la empresa (millones de pesos corrientes) 2005-2009.



Fuente: INEGI (2006, 2007, 2008, 2009^a, 2009^b, 2010^a, 2010^b, 2010^c).

Aunque, en la actualidad, gran número de actividades se encuentran en plena recuperación (comercio, turismo y bienes raíces); la industria de la construcción de nuestro estado, sigue deprimida y según opiniones de expertos, en corto plazo no se le ven perspectivas de mejora (González, 2010).

Tabla 2. Valor de la producción en la industria de la construcción en BCS, según tamaño de la empresa (millones de pesos corrientes) 2005-2009.

Periodo	Total	Tamaño de la empresa				
		Gigante	Grande	Mediana	Pequeña	Micro
2005	918.8	380.2	52.7	84.1	0.0	401.9
2006	1,420.4	687.1	76.8	98.6	0.0	596.4
2007	2,012.1	1,179.8	29.3	70.6	0.0	684.9
2008	2,988.0	2,097.9	18.5	101.4	32.9	726.6
2009	1,744.1	833.8	84.1	112.8	0.0	779.0

Fuente: INEGI (2006, 2007, 2008, 2009^a, 2009b, 2010^a, 2010b, 2010c).

Como se muestra en la tabla 2, solo durante 2005 las microempresas, generaron la mayor aportación al valor de la producción. Mientras que, de 2006 a 2009, se observa un notorio incremento en la importancia de las empresas categorizadas como gigantes; no obstante su participación en 2009, cayo drásticamente al grado de ser prácticamente alcanzadas por las microempresas, quienes mostraron mayor solides ante la crisis al crecer 7.2% de 2008 a 2009.

La participación que tiene cada tipo de obra, dentro del valor de la producción esta industria, como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 3. Valor de la producción en el sector formal de la industria de la construcción por tipo de obra en el estado de b.c.sur, 2000-2010 (miles de pesos).

Tipo de Obra	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010*
Edificación	130,134	115,162	426,866	470,622	521,952	676,458	1,016,520	1,601,783	2,306,059	1,053,421	504,636
Agua, riego y saneamiento	22,068	33,891	14,478	33,150	3,839	0.0	1,960	0	45,886	20,929	7,557
Transporte	58,661	71,606	134,884	169,632	252,724	186,959	339,72	379,452	605,514	603,450	307,316
Otras Construcciones	27,531	16,421	21,893	40,583	41,044	55,413	62,164	30,903	30,545	64,531	10,151
Petróleo y petroquímica	-	320	958	20,472	1,698	49,901	0,0	0	0	3,488	0
Total	238,394	237,400	607,164	734,458	821,256	918,830	1,420,366	2,012,138	2,988,004	1,744,074	829,660

Nota: *Corresponde al avance Enero-Junio de 2010.

Fuente: INEGI (2006, 2007, 2008, 2009^a, 2009b, 2010^a, 2010b, 2010c).

Donde, se observa que desde el año 2000 hasta el 2010, el rubro de edificaciones genera la mayor aportación al valor de la producción (60%), en cambio el menor aporte se concentro, en la construcción asociada a petróleo y petroquímica.

Analizando la evolución de cada tipo de obra se observa que el valor de las edificaciones creció entre 2000 y 2010, un 288%; mientras que, agua, riego y saneamiento presento un reducción del -66%, el rubro de transportes se acrecentó en 423%, otras construcciones se redujeron en -63% y las construcciones relacionadas con petróleo y petroquímica; en términos de esos dos años, no presentaron cambios. Sin embargo, en este último caso, se observo durante 2003 y 2005 un importante repunte.

3.2. Unidades económicas.

En BCS, el número de unidades económicas vinculadas a la industria de la construcción paso de 126 empresas, en el año 2000 a 235 empresas en 2008. Esto significó, un incremento del 86.5%. Nótese que, en ambos años las microempresas representaron más del 95% del total de las entidades económicas.

Tabla 4. Número de empresas constructoras en el sector formal de la industria de la construcción por tamaño en el estado de b.c.sur, 2000-2008.

Tamaño de la empresa	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Total	126	112	264	230	225	234	234	234	235
Micro	120	100	254	224	218	228	228	228	227
Pequeña	3	3	0	0	0	0	0	0	1
Mediana	3	3	3	3	4	3	3	3	3
Grande	0	3	3	0	0	0	0	0	1
Gigante	0	3	4	3	3,0	3	3	3	3

Fuente: INEGI (2006, 2007, 2008, 2009^a, 2009b, 2010^a, 2010b, 2010c).

De tal manera que, en 2008 la participación de las empresas (de acuerdo al tamaño) quedo estructurada, de la siguiente manera: 97% son micro, 0.42% son pequeñas, 1.3% son medianas, 0.42% son grandes y 1.3% son empresas clasificadas como gigantes. Cabe señalar, que pese a su reducida participación (en número) este tipo de empresas generan la mayor aportación al valor de la industria de esta media península.

3.3. Personal ocupado y remuneraciones.

Como se indica en la tabla 5, el personal ocupado de 2005 a 2010 experimento una caída del -10.5%.

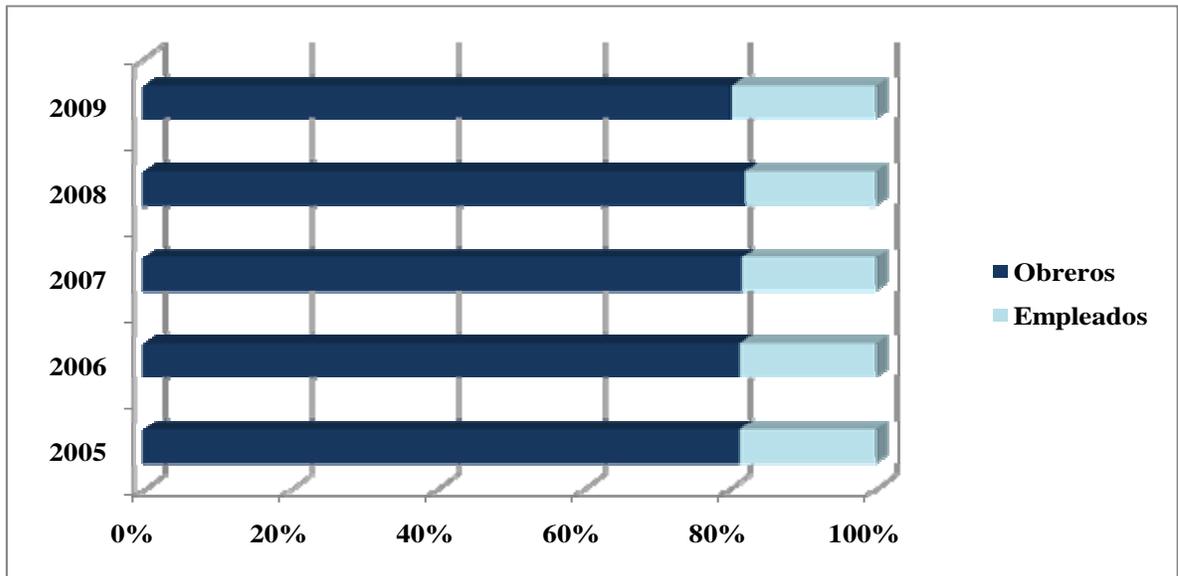
Tabla 5. Personal ocupado y remuneraciones en la industria de la construcción en BCS, (número de personas y millones de pesos corrientes), 2005-2010.

Periodo	Personal Ocupado			Remuneraciones		
	Total	Obreros	Empleados	Total (promedio)	Obreros	Empleados
2005	2,949	2,321	528	46,461	44,584	55,581
2006	3,503	2,853	650	47,831	45,968	57,315
2007	4,459	3,646	814	48,589	46,822	58,028
2008	5,152	4,234	918	49,434	47,667	58,838
2009	2,980	2,396	585	48,540	46,529	57,261
2010*	2,638	2,111	527	N. D.	N. D.	N. D.

NOTA: *Corresponde al avance Enero-Junio de 2010.
INEGI (2006, 2007, 2008, 2009^a, 2009b, 2010^a, 2010b, 2010c).

Sin embargo, durante 2008 y 2009; se observó una reducción en el nivel de empleo (-42%), aún mayor al experimentado en el periodo antes referido. Nótese que, dentro del mercado de trabajo de la construcción se emplean mayormente obreros y en menor medida, se emplea a personas con alto nivel de instrucción.

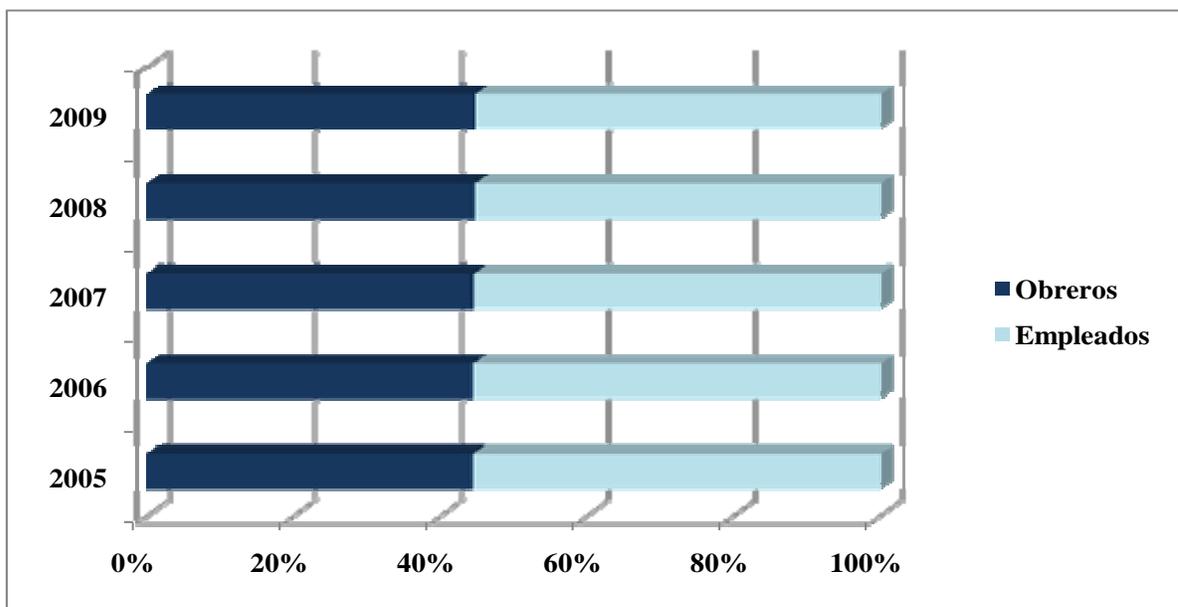
Grafica 2. Estructura porcentual del Personal Ocupado en la industria de la construcción en BCS, 2005-2009.



Fuente: INEGI (2006, 2007, 2008, 2009^a, 2009b, 2010^a, 2010b, 2010c).

Tan solo en el año 2010, el 80% de la población empleada en la industria fueron obreros y únicamente el 20% estuvo representado por empleados. Cabe recalcar, que la distribución del tipo de trabajador fue muy similar de 2005 a 2009.

Grafica 3. Estructura de la distribución de las remuneraciones entre el personal ocupado en la industria de la construcción en BCS, 2005-2009.



Fuente: INEGI (2006, 2007, 2008, 2009^a, 2009b, 2010^a, 2010b).

Sin embargo, en el rubro de remuneraciones se observa que pese a la pequeña participación (en términos de personas ocupadas) de los empleados; estos, obtienen mayor volumen de ingresos, en comparación de los obreros (que en términos del número de personas ocupadas representan un porcentaje mayor). Se debe considerar, que las remuneraciones de esta industria, llegan a ser más altas en comparación de otras actividades económicas. Sin embargo, principalmente en el caso de los obreros; la existencia de trabajadores eventuales² y la inadecuada administración del gasto familiar, representan factores, que contribuyen a que las remuneraciones recibidas no reflejen una aparente elevada calidad de vida, en algunos de los segmentos que conforman la población ocupa en esta industria.

3.4. Licencias otorgadas.

El número total de licencias de construcción incremento de 3,748 en el 2000 a 4,540 en el año 2008, esto representa un incremento del 21.1%. Durante el año 2000, las licencias para construcción habitacional representaron el 71.1%, las comerciales el 7%, las de carácter industrial representaron solo el .9% y el 21% quedo distribuido en otro tipo de construcciones (véase, tabla 6).

Tabla 6. Número de licencias de construcción otorgadas en BCS, según tipo de usos de suelo (2000-2008).

Tipo	2000	2001	2002	2003	2004	2005*	2006	2007	2008
Habitacional	2,666	2,915	3,717	4801	3,690	3944	4,165	4595	3656
Comercial	261	207	456	401	268	424	254	561	393
Industrial	33	0	47	59	1	1	13	7	7
Otras	788	491	234	275	279	53	130	688	484
TOTAL	3,748	3,613	4,454	5,536	4,238	4,422	5,421	5,851	4,540

Nota: *Se tomo solo el número de licencias del municipio de La Paz, al ser el único dato disponible.

Fuente: INEGI (2006, 2007, 2008, 2009^a, 2009^b).

En cambio para el año 2008, las licencias para construcción habitacional representaron el 81%, las comerciales el 8.7%, las de carácter industrial representaron solo el .15% y el 11% quedo distribuido en otro tipo de construcciones (véase, tabla 6).

A lo largo del periodo referido (véase tabla 6), se observan constantes fluctuaciones en el número de licencias emitidas. Es posible identificar, que durante todo el periodo, los permisos para construcción habitacional representaron el mayor número, seguidas por las vinculadas al comercio; mientras que en último orden de importancia se colocaron (también durante todos los años que conforman el periodo de 2000-2008), las relacionadas con la actividad industrial.

Cabe señalar, que los datos sobre el origen de las licencias de construcción en BCS, es escasa y regularmente la información disponible hace referencia ya sea

² Situación, que muchas veces condiciona el acceso a servicios de salud y vivienda.

al municipio de La Paz o Los Cabos. En este último caso, fue posible reunir información solo de los años: 2002, 2003, 2007 y 2008; tal como se detalla en la siguiente tabla:

Tabla 7. Número de licencias de construcción otorgadas en el Municipio de Los Cabos según tipo de usos de suelo (2000-2008)

Tipo	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Habitacional	ND	ND	485	1,497	ND	ND	ND	712	407
Comercial	ND	ND	65	130	ND	ND	ND	155	75
Industrial	ND	ND	0	9	ND	ND	ND	0	0
Otras	ND	ND	27	82	ND	ND	ND	272	149
Total	ND	ND	577	1,700	ND	ND	ND	1,139	631

Fuente: INEGI (2006, 2007, 2008, 2009^a, 2009^b).

En términos de los periodos mencionados en la tabla 7, se observa que durante 2003 se otorgaron el mayor número de licencias en el municipio de Los Cabos (un total de 1,700) esto representó, el 31% del total estatal emitido durante ese año. Mientras que, en el año 2002 solo se emitieron 13% con respecto al total estatal. Además puede notarse un reducción del 44.6% en el total de licencias entre los años 2007 y 2008. Llama la atención, que también dentro del municipio de Los Cabos, las licencias emitidas se relacionan mayormente, con desarrollos habitacionales y en menor medida, se destinaron a la realización de actividades comerciales e industriales.

Sobre, el número de licencias de construcción otorgadas en el Municipio de La Paz (véase tabla 8), aumento 186 unidades (+5.5%) pasando de 3, 412 en el 2000 a 3,598 en 2008. Según los datos de la tabla 8, se observa que del año 2000 al 2007 se experimentó un crecimiento bastante estable, en la emisión de permisos de construcción. No obstante, entre 2007 y 2008 se presentó una caída del 16%. Además, tomando en consideración los datos del periodo de 2000-2008, se observa que durante 2007 se emitieron el mayor número de licencias (4,272 en total), llegando a representar el 73% del total estatal, durante ese año.

Tabla 8. Número de licencias de construcción otorgadas en el Municipio de La Paz según tipo de usos de suelo (2000-2008)

Tipo	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Habitacional	2,448	2,835	3,091	3,322	279	3,944	4,008	3,643	3,048
Comercial	204	192	361	271	3,585	424	221	355	297
Industrial	28	ND	43	50	238	1	4	3	3
Otras	732	457	204	193	1	53	0	271	250
Total	3,412	3,484	3,699	3,836	4,103	4,422	4,233	4,272	3,598

Fuente: INEGI (2006, 2007, 2008, 2009^a, 2009^b).

En cuanto al tipo de licencias emitidas, predominan (al igual que el municipio de Los Cabos) las emitidas con fines de desarrollo habitacional (85% del total municipal), y en menor medida son destinadas a la realización de actividades comerciales (8.3%) e industriales (.08%).

3.5. Los costos de construcción

Tomando como periodo base el mes de diciembre de 2003 y, tal como se indica en la tabla 9, los costos mensuales de la construcción residencial en el municipio de La Paz, fueron menores durante: 2001, 2002 y 2003, en esos años el valor del índice de costos oscilo entre el 90% y 100%.

Tabla 9. Índice general mensual del costo de la construcción residencial en el municipio de La Paz,BCS (2001-2008).

Mes	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Enero	90.214	95.463	96.806	101.139	112.812	112.322	123.78	131.45
Febrero	91.602	96.236	97.305	104.390	114.008	114.019	124.59	135.17
Marzo	93.596	96.471	99.353	109.524	113.619	116.346	124.46	135.59
Abril	94.148	96.596	99.492	111.764	112.220	118.773	125.48	139.12
Mayo	94.148	96.596	99.800	113.733	112.644	125.680	125.57	142.33
Junio	94.892	96.783	99.949	114.435	112.574	127.838	125.30	144.93
Julio	94.903	95.170	100.520	114.106	112.247	128.241	125.18	145.07
Agosto	95.250	96.375	99.849	113.619	111.117	127.989	125.80	143.73
Septiembre	95.232	96.332	98.707	113.047	110.201	125.463	126.52	141.58
Octubre	95.176	95.828	98.657	113.035	110.203	124.214	126.80	142.79
Noviembre	95.033	95.688	99.413	113.271	111.284	122.337	126.67	143.82
Diciembre	95.033	96.219	100.000	113.350	111.875	122.551	126.52	140.46

Fuente: INEGI (2006. 2007. 2008. 2009^a. 2009^b).

Sin embargo, posterior a 2003 se presentó un crecimiento significativo en el nivel de precios, al alcanzar niveles hasta del 145.07%; lo que significa, un aumento en neto en los precios, del 45.07% con respecto a 2003.

Cabe aclarar, que entre el mes de diciembre 2004 y diciembre de 2005, se observó una situación excepcional, reflejada en el descenso del índice general de precios, al pasar de 113.35% a 111.88% respectivamente.

Finalmente, como se muestra en la tabla 9, este índice mostró su mayor incremento (+13.94) entre diciembre de 2007 y diciembre de 2008, al presentar valores que oscilaron entre: el 126.52% y 140.46%, respectivamente.

4. Mercado de la vivienda y su relación con la industria de construcción.

Como se ha señalado, el rubro de desarrollo habitacional y vivienda ocupa un papel relevante dentro de la industria de la construcción de BCS. Aunque, la información generada por fuentes oficiales se concentra en mayor medida en tres de los municipios de nuestro estado (La Paz, Los Cabos y Comundù), esta nos permite tener una idea aproximada de la evolución en el otorgamiento de créditos para la construcción de viviendas en BCS, tal como se describe a continuación:

4.1. Créditos otorgados (según tipo de institución).

Cifras, sobre créditos para construcción de viviendas por parte del sector público, indican que durante el periodo de 2000-2008, el número de créditos creció en 69 unidades (2.09% en términos porcentuales).

Tabla 10. Número de créditos para construcción de viviendas³ otorgadas por el sector público** en municipios seleccionados de BCS (2000-2008).

Municipio	2000	2001	2002	2003	2004	2005*	2006	2007	2008
Comundù	199	228	250	268	1,377	64	763	658	385
Los Cabos	705	1574	505	299	161	106	511	1,428	1,476
La Paz	2,393	1,765	2395	702	776	92	1,742	1,291	1,505
Total	3,297	3,567	3,150	1,269	2,314	262	3,016	3,377	3,366

Notas:

*No se consideraron los créditos de fovissste al no existir datos disponibles,

**Incluye créditos otorgados por: FOVISSSTE, INVI e Instituto de la Vivienda.

Fuente: INEGI (2006. 2007. 2008. 2009^a. 2009b).

En 2008, los créditos se distribuyeron de la siguiente manera: 44.7% se otorgaron al municipio de La Paz, 43.9% al municipio de Los Cabos y 11.4% en el municipio de Comundù.

5. Análisis FODA y retos del mercado de la construcción en BCS.

En función del análisis de los datos anteriores y tomando en consideración información obtenida a través de entrevistas con agentes claves (representantes y asociados a la cámara de la construcción de BCS) podemos identificar principales: Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas de la industria de la construcción de BCS; las cuales, se indican en la siguiente tabla:

Tabla 11. Análisis FODA de la industria de la construcción en BCS.

Fortalezas	Debilidades
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Posee un efecto arrastre en el resto de la economía. ✓ Alto impacto social, principalmente en el rubro de empleos. ✓ Disponibilidad de equipos y herramientas. ✓ Existencia de agrupaciones no gubernamentales que buscan fortalecer y coadyuvar al desarrollo equitativo de la industria. ✓ Se cuenta con centros educativos a nivel medio y superior, orientados a la capacitación de mano de obra en diversos niveles. ✓ Cuenta con un organismo propio, 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Escasos sistemas de información. ✓ Importante presencia en las obras de mano de obra no registrada (informal). ✓ Escasez de mano de obra calificada. ✓ Deficiente seguridad e higiene en las obras. ✓ Escasa asociación para el desarrollo de capacidades tecnológicas entre los integrantes de la cadena productiva. ✓ Resistencia socio-cultural al cambio. ✓ Ausencia de certificaciones de calidad en empresas de servicios. ✓ Ausencia o ineficiencia de

³ El término "créditos para vivienda" conceptualiza en una sola referencia las líneas de crédito que otorgan los organismos financieros habitacionales y que se ejercen en las diferentes modalidades de vivienda. Constituye la unidad genérica de medida y corresponde en otros términos a familias beneficiadas. El PROGRAMA VIVIENDA COMPLETA (PVC) considera los créditos ejercidos para viviendas cuya ejecución se realiza a través de un proceso continuo y único bajo la gestión de agentes públicos y/o privados; generalmente se otorga en conjuntos habitacionales que incluyen el desarrollo de la urbanización y comprende los subprogramas: nueva, usada, en arrendamiento, con disponibilidad de terreno, mezcla de recursos y pagos de pasivos.

<p>para la capacitación de personal.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Se busca consolidar la utilización de internet como instrumento de marketing de las empresas de la construcción. ✓ Experimenta cambios positivos en la gestión de la comercialización. ✓ Calidad del diseño, tanto arquitectónico como de materiales para la construcción. ✓ Marco legal vigente que regula los impactos ambientales de la industria y que establece criterios en materia de edificación y construcción en general. ✓ Comunicación entre el sector gubernamental y entidades que representan los intereses de la industria estatal. ✓ Existen convenios de colaboración (en diversas áreas) entre el sector gubernamental y representantes de la industria de la construcción. 	<p>mecanismos de ajuste de los precios y financiamiento para obras del sector privado.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ La escasa promoción de fuentes de financiamiento, afecta la competitividad de la industria e imposibilita su consolidación (principalmente en las pequeñas y medianas empresas). ✓ La entrada de empresas grandes pone peligro la subsistencia de empresas locales. ✓ Escasa investigación sobre experiencias de otros mercados. ✓ Fuerte vulnerabilidad ante la actual crisis económica. ✓ Su crecimiento está condicionada al aumento de la inversión pública.
Oportunidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Importante crecimiento de la demanda en mercado de la vivienda. ✓ Utilización de mano de obra y equipos locales. ✓ Recuperación del interés en invertir en la construcción como forma de ahorro o inversión. ✓ Industria con alta demanda y posibilidades de expansión, principalmente el municipio de Los Cabos, que presenta crecimiento poblacional e inmobiliario. ✓ Planes y estrategias de gobierno, que buscan consolidar el desarrollo futuro de la industria. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Inestabilidad de los precios de las materias primas. ✓ Falta de incentivos en la producción. ✓ Reducción de los niveles de financiamiento, como consecuencia de crisis. ✓ Emigración de profesionales capacitados ante la falta de perspectivas de crecimiento en el país. ✓ Aumento de la autoconstrucción como respuesta a la falta de soluciones accesibles para el segmento de menores recursos. ✓ Recientes recortes presupuestales, pueden generar problemas de liquidez.

Fuente: elaboración propia.

A partir del análisis anterior, fue posible detectar que los principales retos de esta industria se traducen a la necesidad urgente de: i) consolidar un proceso de recuperación ante la crisis, ii) ofertar precios competitivos (pese al incremento en

los precios internacionales de las materias primas) y iii) propiciar un crecimiento interno equilibrado dentro de la misma industria.

Ante este panorama, consideramos que las problemáticas más apremiantes a atender son: la desarticulación de las cadenas productivas, la escasa modernización en gran número de empresas (principalmente pequeñas), la alta dependencia del mercado interno, la baja capacidad empresarial y los elevados costos de producción. Cabe recalcar, que para las micro, pequeñas y medianas empresas existe un doble desafío; por un lado, afrontar la situación económica actual y por otro atender los retos de una economía sudcaliforniana ya *globalizada*.

6. Consideraciones finales.

La industria de la construcción es uno de los subsectores más dinámicos a nivel nacional y estatal, su estrecha vinculación con la creación de infraestructura básica como: puentes, carreteras, puertos, vías férreas, plantas de energía eléctrica, hidroeléctrica y termoeléctrica, así como sus correspondientes líneas de transmisión y distribución, presas, obras de irrigación, construcciones industriales y comerciales, instalaciones telefónicas y telegráficas, perforación de pozos, plantas petroquímicas e instalaciones de refinación y obras de edificación no residencial, entre otras. Además, de contribución a la satisfacción de necesidades humanas, entre las que destacan servicios de suministro de agua potables, instalaciones de saneamiento, drenaje, pavimentación, obras de vivienda, hospitales y escuelas y el hecho de estar incluida en el SISTEMA DE CUENTAS NACIONALES (SCN) se relaciona con casi la mitad de las 72 ramas de actividad económica que contiene la Matriz de Insumo Producto, destacando entre ellas: industrias básicas de hierro o acero, otros productos de minerales no metálicos, cemento, aserraderos, canteras, arena, grava y arcilla, maquinaria y equipo no eléctrico, otros productos metálicos e industrias químicas, entre los más representativos. Esto significa que prácticamente la mitad de los sectores productivos de la economía se relacionan en mayor o menor grado con el sector de la construcción como proveedores directos (Viramontes, 1998). Lo anterior, aunado al fuerte impacto multiplicador, que genera en las diversas ramas industriales de la economía estatal; hace de la industria de la construcción el eje fundamental para el logro de objetivos económicos y sociales, así como el mejoramiento de las condiciones de vida de la sociedad.

En BCS, la creciente demanda de vivienda, la entrada de nuevas cadenas hoteleras y comerciales así como, la consolidación y crecimiento de empresas constructoras de gran tamaño han sido factores detonantes de su crecimiento. Por otro lado si bien, pese a las afectaciones derivadas de la crisis económica, se le reconoce su fuerte efecto multiplicador en la economía sudcaliforniana. No obstante, como se ha mencionado dado su enorme dependencia del sector e inversión pública, los altos costos y riesgos a los que se asocia, la convierten en una actividad sumamente vulnerable. Esto, provoca al mismo tiempo, inestabilidad de otras ramas también importantes para el desarrollo de la economía estatal.

7. Recomendaciones.

Tomando consideración, los principales retos de esta industria en BCS, las principales recomendaciones estarían orientadas a los siguientes aspectos, llevar a cabo un ambicioso programa de investigación y desarrollo de tecnología que permita bajar costos directos mediante la utilización de nuevas técnicas y materiales de construcción. Para ello, será indispensable una vinculación más estrecha con las universidades y centros de investigación. Otro aspecto importante es, generar mecanismos que den certeza y garanticen el cumplimiento de convenios de colaboración signados entre instituciones clave en el desarrollo de la industria. Aunado a ello, el establecimiento de regulaciones y pautas legales, que dicten la obligatoriedad de la certificación de las empresas constructoras. En el caso particular de las micro, pequeñas y medianas empresas, para deberán contar con sistemas tecnológicos, informáticos y administrativos orientados a la gestión, promoción y planeación empresarial. Además, para tener acceso a los mercados globales, requerirán tener un acceso fácil y rápido a fuentes de información, sobre precios y cambios en las condiciones del mercado. Por otro lado, para hacer de la construcción de vivienda un factor detonante del desarrollo de esta actividad, el estado debe asumir un papel más activo (Contreras, 2007). Para ello, debe de focalizar los desarrollos inmobiliarios en zonas donde se requiera, considerando las localidades y municipios, donde la crisis ha impactado con mayor fuerza y en donde la construcción de vivienda podría aliviar dos grandes problemas, por un lado cubrir el rezago habitacional y por el otro reactivar la economía regional. En la medida que sean atendidos los aspectos antes mencionados, será posible acrecentar su competitividad y por tanto, existirán bases sólidas para convertir a la industria de la construcción de BCS, en un subsector más estable y con mayores posibilidades de consolidación.

8. Referencias bibliográficas.

- Contreras Soto. R. (2007). *Una aproximación a los problemas de las microempresas en México: De acuerdo a los resultados INEGI:2006*. Eumed. ISBN-13: 978-84-691-0580-1. España.
- González, Alberto (2010). *Confía Banamex en el repunte de la economía local*. Artículo publicado en el peninsular digital [<http://peninsulardigital.com/mas/extra/confia-banamex-en-el-pronto-repunte-de-la-economia-local/>](02/1/2010).
- INEGI (2006). *Anuario estadístico de Baja California Sur. 2006*. Aguascalientes. México.
- INEGI (2007). *Anuario estadístico de Baja California Sur. 2007*. Aguascalientes. México.
- INEGI (2008). *Anuario estadístico de Baja California Sur. 2008*. Aguascalientes. México.
- INEGI (2009a). *SCNM. Producto Interno Bruto por Entidad Federativa. 2003-2009. Base 2003*. Aguascalientes. México

- INEGI (2009b). *Encuesta Anual de Empresas Constructoras. Aguascalientes. México.*
- INEGI (2009c). *Anuario estadístico de Baja California Sur. 2009. Aguascalientes. México.*
- INEGI (2010a). *Anuario estadístico de baja california sur. 2010. Aguascalientes. México*
- INEGI (2010b). *Perspectiva estadística de Baja California Sur. Aguascalientes. México*
- INEGI (2010c). *Indicadores regionales de coyuntura. Aguascalientes. México.*
- Viramontes Muciño, Alejandro (1998). La construcción, actividad clave para el desarrollo de un país. *Revista: Tecnología y diseño en las edificaciones.* Ed. U. A. M. A. México. D. F. ISBN: 970654711-8. Pp.91-106.