

INSTRUMENTOS PARA RECUPERAR LA CONSTRUCCIÓN

*Discurso del presidente Andrés Pastrana Arango,
durante la clausura de la XLI Asamblea de la Cámara Colombiana
de la Construcción, Camacol.*

Santiago de Cali, 23 de octubre de 1998.

Complacido acudo a este encuentro con los constructores de nuestra Colombia; edificadores del país que queremos, de la Nación que deseamos para nosotros, para nuestros hijos y para los hijos de nuestros hijos.

Me uno al máximo evento anual de Camacol, plenamente consciente de las dificultades que atraviesa la Nación en diversos ordenes, pero seguro de que la confianza depositada en mi administración, de la credibilidad que genera un gobierno legítimo y de la voluntad de cambio que nos anima a todos, constituyen razonable fundamento de fe y esperanza en un futuro más amable para todos los colombianos.

Deseo agradecer a Camacol, a sus afiliados, directivos, a su presidente el doctor Hernando José Gómez, la oportunidad que brindan al Presidente de la República para compartir con los empresarios de la construcción sus planteamientos acerca de una actividad económica que es de la mayor importancia como motor de crecimiento y desarrollo.

Confío en que las deliberaciones de esta Asamblea hayan contribuido significativamente a enriquecer las perspectivas de los protagonistas del sector sobre su propia actividad, respecto de la importancia social de su oficio y, muy especialmente, acerca de los invaluable aportes que ustedes pueden hacer a la construcción de una Colombia mejor.

Quiero reafirmar que uno de mis compromisos con la justicia social es el diseño y puesta en marcha de un programa sin precedentes que promueva la construcción de vivienda e infraestructura.

El sector inmobiliario es mucho más que el negocio de finca raíz. Está integrado por el amplio conjunto de procesos económicos que se desarrollan alrededor de la vivienda así como de otras actividades: las fábricas, los centros comerciales, los hoteles, las escuelas, los lugares de recreación, diversión o deporte; las instalaciones de gobierno, la infraestructura de los servicios domiciliarios. En fin, una amplia gama de usos que la construcción contribuye a hacer posibles.

Concebimos al sector inmobiliario y a la construcción encaminados a la creación de una mejor, más generosa y funcional idea de ciudad. A un concepto urbano

que esté al servicio del hombre; que favorezca el disfrute de los derechos fundamentales, que construya bienestar físico, mental y espiritual. Que consolide nuestro sentido de pertenencia y arraigo, como elementos esenciales en la adopción de perspectivas más globales de desarrollo.

La política que hoy les presento se ha desarrollado en un amplio ejercicio de participación sin precedentes, en el cual tomaron parte activa todos los actores sectoriales. Asistieron constructores, Corporaciones de Ahorro y Vivienda, usuarios del sistema UPAC, empresas inmobiliarias, Cajas de Compensación Familiar, Fondos de Vivienda, autoridades municipales, departamentales y nacionales. Se ocuparon durante varios días del análisis de los elementos financieros, empresariales y territorio les que son esenciales en el desenvolvimiento de la construcción.

Hoy mi gobierno agradece y expresa sus mejores reconocimientos a todos ellos por su trabajo, su sentido de compromiso y por la generosa entrega que de su inteligencia y experiencia han hecho a la configuración de una política sectorial con sentido de sostenibilidad y futuro.

Mi compromiso, la visión y los principios de política se dirigen a unos objetivos que hoy quiero presentar:

En primer lugar, se debe proporcionar un hábitat adecuado a todos los colombianos abordando integralmente todos los componentes del territorio.

Así mismo, debemos mejorar las condiciones de vida de los colombianos, especialmente de los más pobres; mejorar sus posibilidades de acceso a la vivienda y a un entorno urbano digno y amable.

En tercer lugar, debemos detener el crecimiento del déficit habitacional y disminuirlo progresivamente dentro en un lapso superior al de la actual administración.

Como otro elemento de esta política, debemos racionalizar los costos y demás márgenes de operación de la actividad dentro de un horizonte de crecimiento sostenido.

Finalmente es necesario consolidar la actividad inmobiliaria y de construcción como sectores modernos y competitivos, empresarialmente desarrollados y claramente articulados con los demás sectores de la economía.

Los objetivos que les he mencionado derivan en la ejecución de programas que favorecen la generación de economía de escala, el ejercicio de la concertación técnica y política y la cooperación entre Estado y particulares. Estoy hablando de macroproyectos urbanos integrales.

Estos macroproyectos son iniciativas locales que, giran en torno a la construcción de vivienda de interés social, con base en adecuados ejercicios de planeamiento y gestión urbana, así como en la cooperación activa con el sector privado.

La construcción de vivienda de interés social a través de macroproyectos integrales permitirá elevar el impacto cualitativo de los programas; focalizar, articular y racionalizar recursos, mejorar los resultados de la desarrollar proyectos habitacionales; activar el aprovechamiento del concepto y función de la plusvalía que contempla la ley y dinamizar el mejor uso de la totalidad de herramientas de la política urbana nacional.

La política urbana además de servir a la generación del bienestar personal que nace de la disponibilidad de vivienda para los colombianos, debe servir a la dotación de factores de productividad y competitividad económica local y regional.

Por lo tanto, mi gobierno estimulará la construcción, no solo de vivienda, sino también del equipamiento productivo necesario para el desarrollo de los sectores comercial, industrial, de transporte, financiero y de servicios.

Para este efecto, se reestructurarán las herramientas de gestión, jurídicas, financieras e institucionales de la política a fin de que posean la flexibilidad necesaria para respaldar las iniciativas privadas que se orientan a la generación de equipamiento productivo.

Otra acción de este Gobierno será la de trabajar sobre la irregularidad masiva de la propiedad. Esto implica titular 150.000 predios urbanos y 100.000 rurales.

El programa abarcará los programas de formalización de la propiedad en bienes fiscales, de carácter urbano y rural, incluyendo la titulación de otros predios según lo estipulado en la ley 9 de 1989.

Por supuesto, la política urbana y habitacional de mi gobierno no se puede quedar en el plano más general de la visión y las conceptualizaciones. Soy consciente de que la actividad constructora clama por medidas de alto impacto en la coyuntura pero no por ello debemos soslayar un conjunto de determinaciones que contribuyan a configurar una nueva estructura sectorial, a hacer posible la visión de largo plazo.

Ya lo decía el estudio que ustedes contrataron con Fedesarrollo en 1997. Lo más importante para la actividad edificadora, lo prioritario, es que las tasas de interés sean bajas y que la economía cuente con un adecuado nivel de liquidez. Sin esto, son vanos los esfuerzos por reactivar este sector.

Desde el mismo momento de mi posesión iniciamos esta tarea, ustedes, que han sufrido los rigores de la recesión durante ya tres largos años saben que venimos actuando en la dirección correcta. Nuestro paquete

fiscal avanza bien, con mensaje de urgencia, en el Congreso. Y hemos trabajado, como nos corresponde, con la Junta del Banco de la República para que ellos comprendan también las limitaciones de la política fiscal. Para empezar así a apoyar con los frentes cambiario y monetario la necesaria liquidez de la economía y su reacomodamiento a la realidad de nuestras restricciones fiscales y la situación de balanza de pagos.

En Colombia, la Constitución estableció en materias económicas un balance entre el Gobierno y la Junta del Banco de la República, un órgano independiente en donde el Gobierno tiene sólo un puesto. Yo he sido defensor de la independencia de la Junta y lo seguiré siendo. Sé también que en momentos de crisis y angustia mucha gente preferiría que el poder de tomar medidas se centrara en el ejecutivo, pero creo que los balances de poder de las democracias son buenos ya que invitan al debate amplio y evitan tomar decisiones apresuradas.

Estoy convencido que la economía iniciará su reactivación cuando logremos bajar las tasas de interés. La recuperación que comenzaba a mostrar el incremento en el área licenciada a finales del año pasado, y que hacía presagiar la terminación de la fase recesiva del llamado ciclo de la construcción, fue drásticamente interrumpida por la situación de liquidez que se inició en el primer trimestre de este año y que aún continúa afectando a todo el conjunto del sector financiero.

Para aliviar el problema de corto plazo, se han tomado medidas como la reducción de los encajes, lo que ha aliviado en cierto grado la situación del sistema financiero. Somos conscientes de las mayores necesidades de liquidez en los meses de noviembre y diciembre. Créanme que no dejaremos de trabajar en este tema.

Dentro de este mismo propósito, el gobierno estudia además, la modificación del régimen de las inversiones forzadas que las Corporaciones de Ahorro y Vivienda hacen en títulos de Finagro.

Para aliviar la situación de los deudores y reactivar la demanda, se hace necesario introducir mecanismos de pago que permitan absorber las variaciones extremas que ocurran en las tasas de interés por razones de mercado.

Al efecto, se fomentará en los establecimientos financieros con créditos hipotecarios la existencia de una línea con cuota fija que se ajuste anualmente con los crecimientos del salario mínimo, y plazos variables que se extiendan si la diferencia entre la corrección monetaria y los ajustes del salario es positiva y viceversa.

Además de atacar estos problemas coyunturales, la nueva política debe dirigirse a crear instrumentos útiles y novedosos. La titularización hipotecaria, la titularización inmobiliaria y las letras hipotecarias, respaldadas con un mercado secundario de hipotecas que brinde estabilidad al sistema, son instrumentos que se constituirán en piezas fundamentales para la financiación de vivienda.

Por ello muy pronto pondremos en marcha mecanismos para hacer más atractiva la titularización inmobiliaria para los inversionistas institucionales y para fomentar el ahorro a largo plazo. Así se logrará la reactivación del sector real de la economía, que requiere plazos y tasas adecuadas.

Así mismo, el arriendo capitalizable, para cuya aplicación se requieren algunas modificaciones de ley para facultar a las entidades especializadas en el crédito hipotecario a realizar estas operaciones, puede constituirse en una valiosa herramienta para la adquisición de vivienda.

Adicionalmente, es necesario fomentar el ahorro familiar programado, que reemplace las cuotas iniciales y vincule a los futuros propietarios con sus programas de vivienda.

Otras acciones serán la creación y reglamentación de líneas de crédito en el IFI para consolidación de pasivos y para capitalización empresarial de las empresas constructoras y la autorización para vincular capital extranjero al sector de la construcción y al mercado inmobiliario.

En cuanto a la consolidación del sistema de subsidios a la demanda, tenemos la meta de generar recursos por dos y medio billones de pesos, en los próximos cuatro años, así:

Por parte del gobierno nacional, mediante aporte directos del presupuesto nacional y con los recursos de la unidad liquidadora del antiguo Instituto de Crédito Territorial, la suma de quinientos ochenta mil millones de pesos.

Por parte de las cajas de compensación familiar, la suma de un billón trescientos mil millones de pesos.

Por parte de los municipios, que deben destinar por ley el 5% de sus ingresos corrientes, la suma de quinientos mil millones de pesos.

Por parte de la Caja de Vivienda Militar, un total de ciento veinte mil millones de pesos.

Estos subsidios se manejarán con total transparencia y en forma descentralizada bajo la coordinación del Comité Nacional de Vivienda, en el que participarán el Ministerio de Desarrollo Económico, la Red de Solidaridad, los departamentos y municipios, Camacol, las cajas de compensación y la Caja de Vivienda Militar.

El Inurbe será una nueva entidad simplificada, flexible, eminentemente técnica, especializada en la asistencia a los municipios en los procesos de ordenamiento del territorio, que emitirá el concepto técnico de los proyectos de vivienda de interés social y velará por el control de calidad de las viviendas adquiridas con recursos del subsidio. Con esta política de consolidación de los subsidios y las

medidas complementarias para reactivar el sector, esperamos generar cerca de medio millón de empleos permanentes con los cuales disminuirémos la tasa de desempleo actual.

Por último, la sociedad colombiana dispone de una nueva herramienta financiera, definida en la Ley 388 de 1997, al servicio del mejoramiento del espacio urbano y de los programas de vivienda interés social.

Se trata de la plusvalía que se genera a favor de las entidades públicas resultado de acciones urbanísticas que incrementan la utilización del suelo y del espacio aéreo.

Mediante una adecuada reglamentación, los municipios pueden disponer de los terrenos necesarios para desarrollar programas de vivienda de interés social, como resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana, o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano, o por efecto de la ejecución de las obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial. Esta herramienta será clave en el desarrollo de los macroproyectos urbanos porque le permitirá a los municipios disponer de los terrenos necesarios para esos programas.

Amigos constructores:

Una política pública demanda el compromiso de todos, sin excepción.

Quiero exhortarlos a adoptar nuevos marcos de pensamiento, nuevos paradigmas que nos permitan mirar con generosidad de espíritu más allá de los intereses inmediatos. Debemos pensar en la viabilidad de Colombia como Nación, en el país que añoramos para las nuevas generaciones; es que nuestra contribución a la paz empieza por hacer bien y responsablemente nuestros oficios; debemos pensar en que la efectiva inserción de nuestra economía en el mundo exige, indefectiblemente, estimular procesos de acumulación de capital humano, que solo son posibles con base en la satisfacción de necesidades elementales como la educación, la salud y el acceso a un techo digno.

Estamos obligados a pensar que en la construcción se evidencia lo que pensamos de nosotros mismos, del hombre y su esencia, de su destino y su razón de ser. Por eso, al tener la construcción un efecto tan directo sobre el ser humano en todas sus dimensiones, es una plataforma hacia el logro de la paz que buscamos todos los colombianos.

Es nuestro deber, entonces, aquí y ahora, contribuir a hacer realidad ese cambio que Colombia necesita por el bien de nuestra patria, de nuestros hijos, de nuestro futuro común y de la felicidad para todos y cada uno de nuestros compatriotas.