



MEDIDAS PARA IMPUSAR LA VIVIENDA Y REDUCIR EL DÉFICIT HABITACIONAL EN COLOMBIA

El Gobierno Nacional en cabeza del Señor Presidente de la República, el doctor Álvaro Uribe Vélez, y el sector privado liderado por la Cámara Colombiana de la Construcción -CAMACOL, se reunieron en la Casa de Nariño para presentar propuestas que permitan aumentar la escala de producción de vivienda en Colombia. En el encuentro se resaltó la importancia del sector de la construcción por su aporte al crecimiento de la economía del país y la generación de empleos. A pesar de que en 2008 la actividad constructora perdió dinamismo, completó ocho años de expansión y cerró con una tasa de crecimiento de 2,8%, cifra superior a la registrada por la economía nacional. Adicionalmente, representa el 5,5% del total de empleados en el país, que equivale a 965.470 personas.

Frente a la situación actual de la industria de la construcción el Presidente de la Junta Directiva Nacional de CAMACOL, Álvaro Hernán Vélez Trujillo, afirmó que en este momento no hay un inventario importante de vivienda nueva, lo cual es sin duda una buena señal para el sector. A su vez, sostuvo que la oferta de proyectos se ha ido ajustando a las condiciones del mercado, por lo que no se espera una caída pronunciada en el valor de la vivienda y destacó que la solidez relativa de las empresas de la cadena de valor de la construcción les ha permitido afrontar de mejor forma las dificultades coyunturales. Cabe destacar que una de las lecciones aprendidas de la crisis de la década pasada fue dar un giro al mercado de vivienda y fundamentar el negocio en las ventas sobre planos o preventas.

CAMACOL hizo un llamado al Gobierno para fijar acciones en común que permitan definir una meta ambiciosa en términos de producción anual de vivienda y así remediar el desbalance que genera la conformación anual de nuevos hogares, y reducir el déficit habitacional que sólo en las trece áreas metropolitanas del país asciende a 1.079.759 hogares (cuantitativo y cualitativo). Las estimaciones de CAMACOL, con base en las cifras del DANE, indican que durante el período 2009-2017 se formarán en promedio 235 mil hogares cada año en estos centros urbanos.

El déficit habitacional que se gesta cada año corresponde, principalmente, a necesidades de los estratos más bajos, lo cual pone de presente la importancia del tema. “Colombia debería definir un plan de vivienda que esté orientado a acabar el déficit habitacional, incrementar la escala de producción de vivienda por lo menos a 280.000 soluciones al año, que además de favorecer a miles de familias generaría 4 empleos por cada vivienda. Creemos que esto contribuirá a crear más de 600.000 nuevos empleos mediante un trabajo mancomunado del Gobierno, las regiones y los empresarios”, aseguró Álvaro Hernán Vélez Trujillo.

Para impulsar la construcción de vivienda de interés social (VIS) en el país, CAMACOL le planteó al Gobierno la propuesta de condicionar las transferencias de la Nación y la inversión de proyectos sectoriales a los esfuerzos de los municipios en la habilitación de suelo suficiente para VIS. El gremio también subrayó la importancia de fortalecer los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN) en cuanto a la búsqueda de fuentes de recursos para apalancar las inversiones en infraestructura de servicios públicos en ciudades receptoras de los MISN, así como la importancia de definir un modelo de negocio para incentivar la participación de recursos privados en los MISN que los vuelvan sostenibles en el tiempo. Asimismo, CAMACOL insistió en la necesidad de trabajar de forma estrecha con las entidades de

control para desarrollar monitoreo permanente a la aplicación de las normas nacionales y en continuar con los esfuerzos para racionalizar los trámites asociados a la producción de vivienda.

El Presidente de la República, Álvaro Uribe Vélez, determinó la necesidad de trabajar con la federación de alcaldes para reducir trámites, toda vez que el Gobierno ha hecho tres esfuerzos muy grandes desde lo nacional, que son los macroproyectos, el decreto 4065 de 2008 sobre actuación de urbanización (planes parciales) y la reciente reforma de categorización de licencias de construcción, y reiteró que los macroproyectos se agilizan cuando las autoridades municipales colaboran en esta importante iniciativa.

En cuanto a lograr una óptima financiación de vivienda por el lado de la demanda (hogares), CAMACOL propuso canalizar los recursos existentes al incremento del gasto público social en vivienda, a través del redireccionamiento de recursos provenientes de regalías, fondos de estupefacientes, cesantías, subsidios, créditos multilaterales, entre otros. El gremio, a su vez, planteó la necesidad de universalizar las garantías crediticias y el seguro de desempleo para créditos hipotecarios con el propósito de reducir la estructura de costos de los mismos. Respecto a esta materia, el Gobierno Nacional se comprometió a evaluarla. “Yo creo que para los créditos hipotecarios subsidiados en tasa de interés ahora se debería volver obligatorio (el subsidio al desempleo) y el gobierno está dispuesto a dictar el decreto. Tiene la facultad para hacerlo y sería condición a un aporte que hace el Gobierno”, puntualizó el primer mandatario de los colombianos.

El Gobierno, por su parte, presentó los avances alcanzados para reducir el déficit y la brecha entre la oferta y la demanda de vivienda para dinamizar la economía del país y disminuir el desempleo. Sobresale la medida reciente de subsidio a la tasa de interés, que alcanzará para beneficiar 32.000 viviendas. Según el Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Carlos Costa, a la fecha se han desembolsado más de 4.300 créditos que cuentan con el apoyo de este subsidio, y otros 15.000 créditos en estado de pre-aprobación podrían acceder a este beneficio.

El ministro Costa afirmó que “una de las medidas que está estudiando el gobierno para fortalecer el sector es la ampliación de la medida del subsidio a la tasa de interés, por lo cual sería importante que discutiéramos la oportunidad de ampliarlo en volumen el número de subsidios. Se ha hablado también que si de la crisis no nos recuperamos pronto habrá que fortalecer el mercado interno y esta es una buena forma de hacerlo”.

El Presidente de la República sostuvo que al ritmo actual de utilización del mecanismo es probable que el cupo de 32.000 coberturas se utilice en semanas, lo cual es bueno por la respuesta de los colombianos a la medida y malo por la demanda de vivienda nueva que quedará insatisfecha. “Nos quedan dos opciones para crecer, una es recurso fiscal directo con las dificultades que el gobierno tiene, y la otra opción es reactivar fuentes del FRECH, una de las fuentes del FRECH y eso implica una discusión nacional que hay que plantear aquí es la de trasladar al FRECH el 50% de la remuneración de los encajes” le dijo el primer mandatario a los asistentes. Por su parte, Álvaro Hernán Vélez Trujillo sugirió modificar el subsidio familiar hacia una mezcla de cobertura de tasa de interés y subsidio a la cuota inicial para llegar con estos recursos a más familias.

Otra de las medidas discutidas en el encuentro fue la recientemente expedida por el Gobierno a través del decreto 1142 que pretende impulsar el crédito para mejoramiento en vivienda. Al respecto, el presidente Uribe planteó la posibilidad de que lo que coloque cualquier entidad crediticia del sector financiero para mejoramiento de vivienda en créditos de hasta por \$30 millones, cuente con la misma garantía que actualmente otorga el Gobierno Nacional al Banco Agrario

Mayores informes de Prensa CAMACOL
Nicolás Abrew Quimbaya
Asesor de Comunicaciones Corporativas
Cel. 3142931672 -3006133735 Tel. (1) 7430265 Ext. 1313
nabrew@camacol.org.co