



# La Ventana Inmobiliaria



La posibilidad de que con la firma de los acuerdos de paz se cierre un capítulo del conflicto armado que ha vivido el país por varias décadas genera expectativas de mejoramiento en el desempeño de varias actividades productivas, especialmente en las regiones que más han resultado afectadas con el accionar de grupos al margen de la ley.

Mucho se habla de las posibilidades de expansión de la frontera agrícola y pecuaria, de las oportunidades que ofrecerá al turismo el poder ingresar

regiones a las que antes no se podía acceder, de los menores riesgos para actividades de explotación como la minería, los mejores niveles de competitividad por el menor número de atentados y niveles de inseguridad en la red vial nacional y en general, por una percepción más positiva del país en el mundo.

Sin embargo, hay sectores donde los efectos positivos de una etapa de posconflicto se tornan menos claros. Es el caso del sector inmobiliario, desde donde los gremios han manifestado todo el apoyo al proceso para alcanzar acuerdos definitivos en pro de la paz, pero donde no son tan comunes los análisis de cómo el segmento productivo se verá impactado.

Por ello, se presentan una serie de elementos que se considera podrían incidir, eventualmente, en el comportamiento del sector en un escenario de posconflicto. ¿Cómo se comportarán los precios? ¿Habrán movimientos del lado de la oferta o de la demanda? ¿Cómo incidirán las decisiones de política pública en el desempeño del sector?, entre otros.

Pasa la hoja y lee todo el artículo...

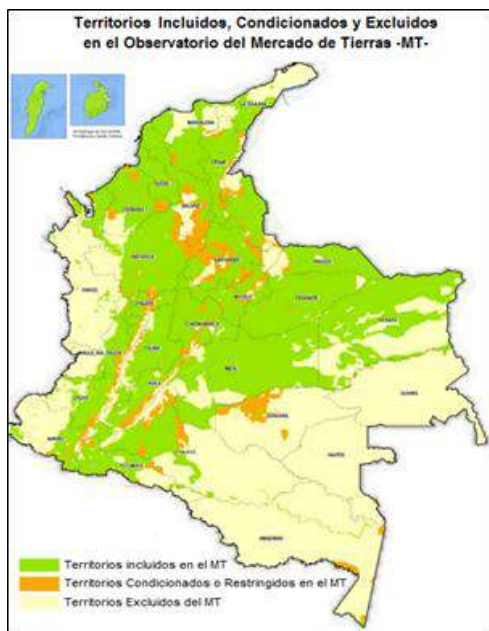


## Valorización de Inmuebles en Municipios Golpeados por la Violencia

La percepción de mayor seguridad y mejores condiciones de vida en municipios que se han visto afectados por hechos violentos durante varios años, indudablemente, incidirá en la valorización de las viviendas, casas de campo y fincas que están ubicadas en sus zonas urbanas y rurales.

A estos territorios llegarán más personas para establecerse, las compañías tendrán mayores incentivos para ubicar centros de operación y plantas de producción en estos municipios lo que podría incentivar el desplazamiento de empleados a estas zonas y todo esto podrá generar mayor demanda de vivienda.

Sin embargo, donde realmente se espera apreciar una valorización importante es en la tierra. Muchos campesinos han abandonado sus tierras o las han vendido a bajos precios para desplazarse a las ciudades huyendo del conflicto, pero con la firma de la paz muchas actividades productivas podrán retomarse por la posibilidad de volver a habitar estas zonas y explotarlas para obtener rendimientos económicos y esto implica que los compradores estén dispuestos a ofrecer más dinero para quedarse con un par de hectáreas en regiones que se percibirán como más seguras.



Fuente: Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA). Modificación de Sectorial

En las ciudades parece poco probable que se aprecie una valorización de los inmuebles en el periodo de posconflicto, debido al tamaño del mercado y a que estas zonas no han sido tan golpeadas por el conflicto armado en los últimos años

## Proyectos de Vivienda para los Reinsertados y Víctimas del Conflicto.

Dentro de las acciones para la re inserción de los combatientes y para continuar con la atención y reparación de víctimas, seguramente se contemplarán proyectos de Vivienda de Interés Prioritario con destino a esta población. De hecho, la ministra de vivienda, Elsa Noguera, indicó que, de darse la firma de la paz, los programas de vivienda que



hoy ofrece el Gobierno Nacional beneficiarán a los guerrilleros que opten por dejar las armas. En palabras de la ministra “Creo que los programas de vivienda son la mejor forma de llevar paz. La mejor forma de atender el posconflicto es incluyendo a esas poblaciones que por alguna razón hoy se encuentran excluidas”.

Según han indicado analistas del sector existe la posibilidad de que si no se ofrecen garantías habitacionales para la población que reingresa a la vida civil se podría apreciar un mayor déficit de vivienda, especialmente en los estratos bajos. Pues quienes dejen las armas seguramente regresarán a sus sitios de origen o buscaran un espacio para vivir en las ciudades y esto eleva la demanda.

Otra posibilidad, consiste en que el subsidio este dirigido a la demanda, es decir que se entreguen subsidios a los reinsertados o que con los ingresos que perciban por sus actividades laborales sean incentivados a adquirir casa propia en los proyectos que ofrezca el sector privado, pero esta alternativa parece menos probable.

A la par que se desarrollen proyectos de vivienda y se presente una mayor concentración de la población en algunas zonas será necesario que el Gobier-

no Nacional realice inversiones en bienes públicos como escuelas, puntos de atención en salud, espacios para la recreación, vías, entre otros.

## Formalización de la Propiedad

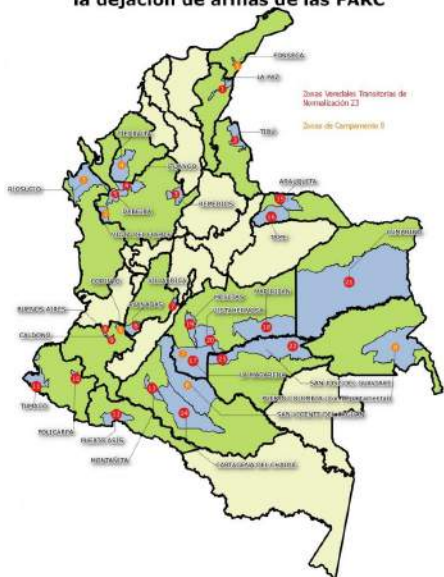
La claridad en los títulos de propiedad es clave para poder realizar transacciones en el mercado inmobiliario. Se espera que el Gobierno Nacional implemente proyectos de formalización de la propiedad rural que facilitaran la restitución de tierras, el establecimiento de las famosas zonas de reserva campesinas y las Zonas de Interés de Desarrollo Rural Económico y Social (Zidres), además del desarrollo de otras iniciativas claves para la política de tierras del país.

Se considera que la mayor parte de miembros de los grupos guerrilleros, desplazados y reinsertados tienen origen campesino, por lo que espera estén ubicados en proyectos productivos acordes a sus habilidades y conocimientos, por ello se están diseñando planes, programas y proyectos de desarrollo rural que reconfiguran la organización de la propiedad en algunas regiones del país.





### Zonas Veredales Transitorias de Normalización y Zonas de Campamento para la dejación de armas de las FARC

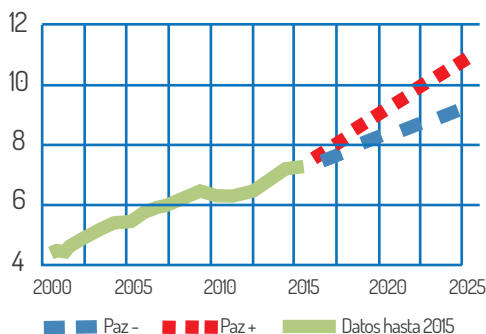


Fuente: Fundación Paz y Reconciliación

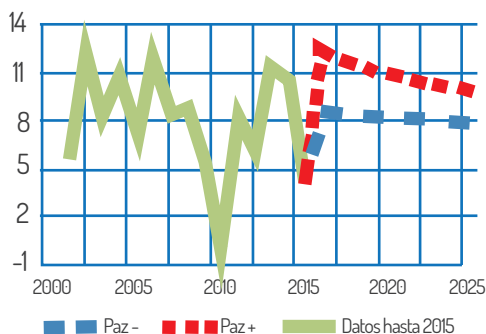
Este también es un insumo para los Planes de Ordenamiento Territorial que se buscan extender a todas las zonas rurales del país, de hecho, varias instituciones asumirán nuevos roles para la planeación territorial de cara al posconflicto. Instituciones como el Instituto geográfico Agustín Codazzi (IGAC) están socializando planes diseñados para el posconflicto y dando a conocer como desde sus actividades se puede aportar en la implementación de los acuerdos de paz.

## Proyecciones de crecimiento con y sin dividendos de paz

### Sector construcción: % del PIB



### Crecimiento del sector construcción



Fuente: Paz y PIB, Marc Hofstetter (Documentos CEDE- Universidad de los Andes)



## Reconstrucción de Municipios Afectados por el Conflicto con el Apoyo Internacional y de la Banca Multilateral

En el marco del Foro Económico Mundial, capítulo Latinoamérica, desarrollado recientemente en la ciudad de Medellín, el presidente del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) anunció recursos del orden de los 250 millones de dólares para el proceso de paz, estos recursos, además de financiar la firma de los acuerdos, se destinarán a la reconstrucción de los municipios mediante la habilitación y construcción de bienes públicos como escuelas, puntos de atención en salud, vías rurales, entre otros.

La Unión Europea, Estados Unidos y otras naciones han anunciado considerables aportes económicos para apoyar los procesos que se desarrollarán con posterioridad a la firma del acuerdo de paz. Ana Paula Zacarias, embajadora de la Unión Europea en Colombia ha manifestado: "estamos analizando el apoyo de la Unión Europea al posconflicto, encausándolo en programas de desarrollo rural integral que se traduzcan en el bienestar de los agricultores". Por su parte los gobiernos de Canadá y Suiza han reiterado su compromiso con la paz y trabajan en paquetes de ayuda para apoyar el proceso.

## El postconflicto Incrementará la Inversión de Empresas Extranjeras en el País

Además del apoyo económico que varios países del mundo le han ofrecido a Colombia para el desarrollo del proceso de paz y para la etapa de posconflicto. Se ha conocido que en países como España se hace promoción del país como un destino para el establecimiento de empresas por las expectativas de mayor crecimiento en los próximos años.

Esto implica importantes oportunidades para el sector inmobiliario, debido a que la instalación de empresas extranjeras en el país requiere de la construcción de plantas, la demanda de oficinas y puntos de atención. Sumado a esto, los empresarios del sector inmobiliario, incluso con antelación, han identificado oportunidades en municipios con poblaciones grandes y ciudades intermedias para el establecimiento de centros comerciales que verán incrementar su demanda potencial con la reinserción de los insurgentes. Todo esto potencializado con las enormes inversiones que realiza el Gobierno Nacional en infraestructura vial y modernización de puertos y aeropuertos.



## Para Concluir

Según indicó en su momento la gerente de Camacol para Bogotá y Cundinamarca, Martha Moreno Mesa, los cambios políticos y sociales que se darán en el posconflicto deberán ir a la par de una nueva planeación territorial y este es un espacio en el que el sector inmobiliario y la construcción en general deben poner su aporte.

El posconflicto probablemente generará cambios en los precios, la oferta y la demanda de inmuebles residenciales e institucionales, pero estos efectos se sentirán con más fuerza en los municipios que están ubicados en regiones que han sido más golpeadas por el conflicto armado. En las ciudades el impacto esperado es mucho menor.

Dentro del sector inmobiliario se considera que los mayores cambios se observarán en el segmento residencial y en la valorización de la tierra, sin negar que los programas que se diseñen para los reinsertados podrán incentivar la construcción de inmuebles institucionales.

Finalmente, se debe entender que el posconflicto es un proceso lento, algunas de las expectativas que se han generado pueden tomar años e incluso décadas en materializarse. El Gobierno Nacional tendrá que liderar reformas importantes para que se cumpla con las condiciones plasmadas en los acuerdos. El aporte de toda la población es muy importante para que el país pueda salir

avante luego de asumir todos los retos que este proceso implica. Que miles de combatientes se reintegren a la vida civil de un país como Colombia genera impactos y el cambio de actitud en los ciudadanos para comportarse con mayor tolerancia, respeto y cultura de paz es indispensable.

