

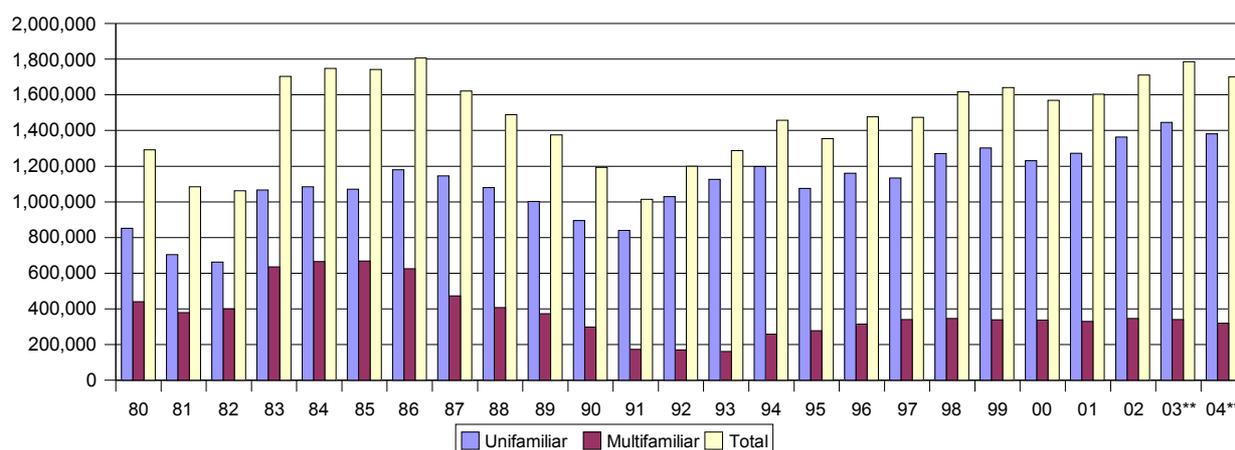
## LA CONSTRUCCIÓN EN EL TLC

Colombia inició en compañía de Ecuador y Perú las negociaciones de un tratado de libre comercio con Estados Unidos que profundice las relaciones comerciales bilaterales y facilite el acceso de nuevos productos a uno de los mercados más grandes y con mayor capacidad adquisitiva del Mundo.

La cadena de valor de la construcción de Bogotá y Cundinamarca obtendrá grandes beneficios de la firma de este tratado, tanto en la exportación de bienes y servicios hacia Estados Unidos como en la atracción de capitales que sean útiles para ampliar el conocimiento y capacidad operativa de los empresarios locales.

El sector edificador ha sido uno de los más dinámicos en Estados Unidos en la última década y la vivienda se ha convertido en uno de los principales activos de los hogares cuya rentabilidad se ha visto favorecida por el crecimiento continuo de los precios. Los inicios de vivienda alcanzaron 1.786.000 unidades manteniendo en 2003 la tendencia ascendente que ha caracterizado al sector desde 1991 y dinamizando la economía del país, gracias al 15% de participación que tienen la construcción de viviendas uni y multifamiliar y las remodelaciones dentro del PIB. La vivienda multifamiliar ha permanecido estancada desde 1994 lo cual indica que el crecimiento reciente ha dependido exclusivamente de las construcciones unifamiliares.

### Inicios de vivienda Estados Unidos 1980-2004

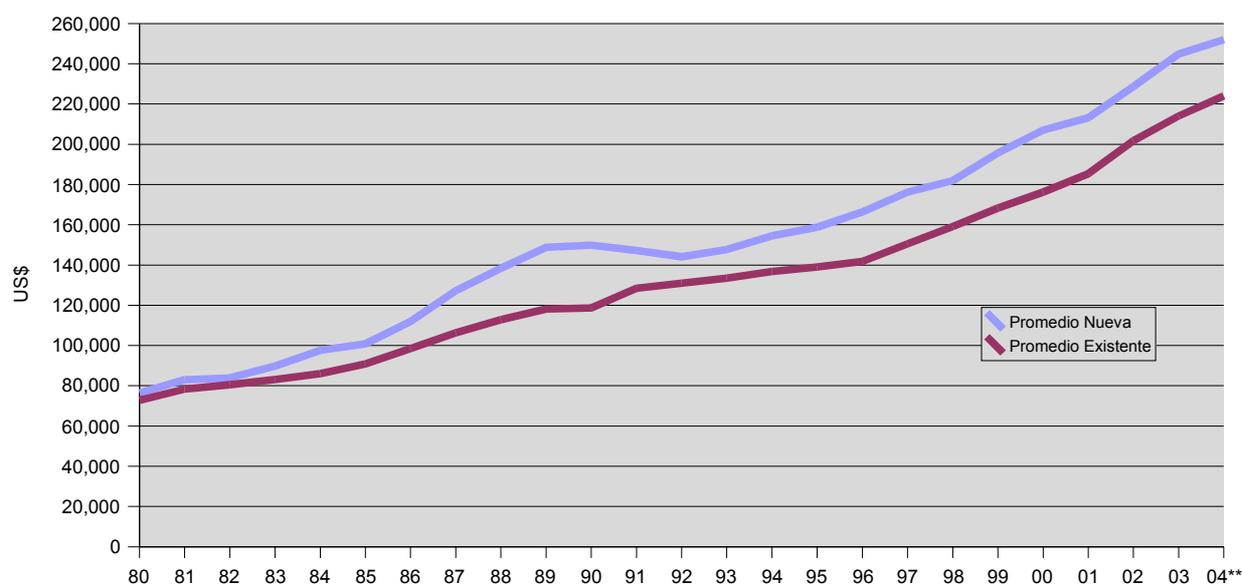


Fuente: US Census Bureau, NAHB (2003), Housing 2004  
 \*\* proyectado

Los precios en dólares de las viviendas nuevas y existentes se han triplicado entre 1980 y 2004 acumulando en el período incrementos de 229.84% y 207.69% respectivamente. Después de la recesión de 1990 el crecimiento se ha acentuado, especialmente desde 1996 y para las viviendas nuevas, debido al aumento de los ingresos de los estadounidenses y a tasas de

interés en sus niveles más bajos en 40 años<sup>1</sup> (Joint center for housing studies – Harvard University).

### Precios promedio de las viviendas en Estados Unidos 1980-2004



Fuente: National Association of Realtors, en NAHB (2003) Housing 2004

\*\* proyectado

De esta manera, la vivienda, con 31% de participación, se convierte en la principal fuente de riqueza de los hogares de Estados Unidos<sup>2</sup>, por encima de los seguros de vida y fondos de reservas pensionales (18%), títulos valores y fondos mutuos (14%), depósitos (11%), negocios no corporativos (11%), bienes de consumo durable (6%), instrumentos del mercado crediticio (5%) y otros (4%).

Estimaciones recientes indican que se requerirá una producción anual promedio de 1.85 – 2.17 millones de unidades de vivienda nuevas para cubrir la demanda en los próximos diez años, niveles muy superiores a los que se vienen alcanzando en la actualidad. El trabajo “2004 State of the Nation's Housing Report” del Harvard University's Joint Center for Housing Studies indica que los factores demográficos<sup>3</sup> serán determinantes en la próxima

1 El estudio estima que las menores tasas de interés facilitaron a los propietarios de vivienda refinanciar sus hipotecas e inyectaron en este proceso US\$97 mil millones (billion) a la economía.

2 El valor del stock de vivienda de los hogares en Estados Unidos alcanza US\$15 billones (trillions) y los propietarios tienen alrededor de US\$ 8 billones (trillions) de su patrimonio en vivienda; esta riqueza está repartida con mayor equidad a lo largo de los quintiles de la población que la riqueza del mercado bursátil (ver Joint Center for Housing Studies – Harvard University).

3 Entre otros, la mayor inmigración originará que las minorías sean responsables por dos terceras partes del crecimiento neto de los hogares en la próxima década y en el 2020 representarán el 34% de todos los hogares de Estados Unidos. Adicionalmente, el número de hogares encabezados por mujeres solteras creció 10 millones entre 1980 y 2000 y las ha

década para definir una producción de 18.5 a 19.5 millones de unidades; geográficamente, el Sur y el Occidente de Estados Unidos serán las regiones más dinámicas, así como las zonas más apartadas de las áreas metropolitanas.

En cuanto a los materiales, en la actualidad se reporta escasez de productos como el cemento en la Florida, que importa cerca del 40% de sus requerimientos totales, y se proyecta que a mediano plazo ocurra lo mismo en otros estados<sup>4</sup>. Según reportes de la NAHB<sup>5</sup>, con este producto se presenta una situación parecida a la del acero ya que la pujante economía China está consumiendo alrededor del 45% del cemento mundial. México, que sería el proveedor natural del insumo, no puede exportarlo ya que existen medidas antidumping que encarecen el envío hacia Estados Unidos.

Los productos madereros para la construcción también tienen buenas perspectivas ya que Canadá, uno de los principales proveedores, enfrenta aranceles del 27% en promedio. De acuerdo con la NAHB, el precio interno de estos bienes ha tenido incrementos del 40% desde principios de 2004 y alcanzaron su nivel más alto desde julio de 1999.

La región Bogotá – Cundinamarca<sup>6</sup> vendió al exterior en 2003 US\$2.040 millones, a pesar de registrar un descenso de 7% frente a las exportaciones de 2002 debido a la crisis presentada en Venezuela, concentrando el 25% de las exportaciones totales de Colombia sin incluir café y petróleo. El siguiente cuadro detalla las exportaciones promedio de Bogotá y Cundinamarca entre 1995 y 2003:

Exportaciones de la región 1995-2003  
millones de US\$ FOB

Sector	Promedio 95-03	Part. %
Productos farmacéuticos y de tocador	147	8.41%
Vestuario y otras confecciones	79	4.52%
Otros bienes de consumo no duradero	162	9.27%
Objetos de adorno y de uso personal	51	2.92%
Productos agropecuarios no alimenticios	124	7.09%
Productos mineros	115	6.58%
Productos químicos	117	6.69%
Flores	520	29.75%
Materiales de construcción	62	3.55%
Resto	371	21.22%
TOTAL	1748	

Fuente: DANE en Observatorio de las exportaciones-CCB

convertido en un importante motor en la dinámica de las edificaciones.

4 Una demanda inusualmente alta durante el invierno pasado impidió que los productores de cemento generaran suficientes inventarios para la primavera.

5 National Association of Home Builders

6 Participa con el 29.2% del PIB nacional.

Dentro de los sectores con mayor potencial para aprovechar las ventajas del libre comercio, según el Índice de Ventaja Comparativa Revelada elaborado en un estudio de la Cámara de Comercio de Bogotá y Fedesarrollo, se encuentran 23 sectores: destilación, rectificación y mezcla de bebidas, tejidos de punto, textiles no clasificados en otra parte, imprentas, editoriales e industrias conexas, artículos de pulpa, papel y cartón, productos de cuero excepto calzado, productos de arcilla para la construcción, productos farmacéuticos y medicinales, vidrio y productos de vidrio, preparación y tejidos de pieles, abonos y plaguicidas, productos plásticos, jabones y otros productos de tocador, productos minerales no metálicos, productos químicos, muebles y accesorios principalmente metálicos, objetos de barro, loza y porcelana, material de transporte, artículos de madera y de corcho, aceites y grasas vegetales y animales, productos metálicos excepto maquinaria y equipo, hilado, tejido y acabado de textiles, y curtidurías y talleres de acabado.

A pesar de no existir estadísticas detalladas en el área de servicios, se puede estimar su importancia como la participación del sector dentro del PIB, que en el caso de Colombia llega al 60% en el año 2000, o dentro del empleo total que es cercana al 70%. A partir de la información de la balanza cambiaria es posible apreciar que la dinámica exportadora de las firmas constructoras no ha sido alta y ha representado, en promedio entre 1994 y 2003, 2.86% del total de exportaciones de servicios. La balanza comercial del sector ha sido siempre negativa y los déficit han oscilado entre US\$123 millones y US\$331 millones.

BALANZA COMERCIAL – millones de US\$

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Cuenta Corriente – Servicios	-1,055.3	-1,184.7	-1,193.5	-1,500.7	-1,461.8	-1,203.7	-1,276.4	-1,424.6	-1,458.8	-1,499.3
a. Exportaciones	1,570.7	1,700.1	2,191.8	2,155.3	1,954.6	1,940.1	2,043.8	2,179.7	1,857.9	1,792.3
Transporte	499.3	565.0	591.8	647.0	621.3	604.0	587.9	566.6	539.2	634.4
Viajes	659.4	656.6	1,120.3	1,043.2	927.6	927.3	1,026.3	1,209.4	962.0	813.3
Comunicaciones, información e informática	265.0	270.3	260.4	249.5	179.0	168.8	185.5	189.4	151.1	140.7
Seguros y financieros	64.0	106.6	110.7	103.8	95.3	100.2	74.0	53.1	35.7	35.9
Empresariales y de construcción	32.7	38.5	41.4	45.0	58.4	54.8	77.7	66.6	72.3	67.5
Otros servicios	50.3	63.1	67.2	66.8	73.0	85.0	92.4	94.5	97.5	100.6
b. Importaciones	2,626.0	2,884.9	3,385.3	3,655.9	3,416.4	3,143.9	3,320.1	3,604.3	3,316.6	3,291.6
Transporte	1,119.1	1,191.5	1,206.6	1,311.2	1,294.6	1,167.5	1,306.6	1,414.3	1,201.9	1,259.7
Viajes	841.4	877.9	1,117.3	1,209.3	1,120.1	1,012.6	1,057.3	1,159.6	1,071.9	1,023.8
Comunicaciones, información e informática	134.7	130.1	138.2	151.5	142.1	178.0	169.7	153.8	141.1	153.8
Seguros y financieros	296.4	335.1	420.9	526.0	378.9	314.8	340.1	395.4	424.6	398.2
Empresariales y de construcción	156.3	236.1	373.0	333.8	340.8	319.7	288.2	321.2	299.4	294.7
Otros servicios	78.1	114.2	129.3	124.1	139.8	151.3	158.2	160.0	177.7	161.5

Fuente: Banco de la República

Los aspectos clave que la negociación podría alcanzar son la obtención de un visado ágil y expedito que permita la realización de acercamientos comerciales y la posterior concreción del negocio, y la homologación de títulos que facilite el movimiento de ingenieros, arquitectos, diseñadores y demás profesionales de la cadena de valor. De esta forma, Colombia haría mayor presencia en los flujos de comercio internacionales bajo el modo cuatro de

suministro (movimiento temporal de personas) que es uno de los más convenientes para los países en desarrollo (véase Dani Rodrik, “Feasible Globalization”).

Otro de los temas trascendentales para los empresarios del sector constructor dentro del Tratado de Libre Comercio es la posibilidad de promover la entrada de capitales productivos que ayuden a ampliar la capacidad operativa de las firmas nacionales, ésto es Inversión Extranjera Directa.

La construcción ha tenido una baja penetración de capitales foráneos ya que su participación nunca ha superado el 4.5% de los saldos totales, por debajo incluso de sectores como la agricultura y los servicios comunales; incluso se presentaron importantes salidas en los años 1998, 2000 y 2002. Como puede apreciarse en la tabla siguiente, se están desaprovechando muchas oportunidades ya que los inversionistas traen al país, adicionalmente de efectivo, nuevas técnicas, estrategias y experiencia que pueden hacer más productivas y eficientes las firmas nacionales.

INVERSION EXTRANJERA DIRECTA EN COLOMBIA SEGÚN ACTIVIDAD ECONOMICA - Millones de US\$

Años	TOTAL	Petrolero	Subt. Resto de sectores	Agríc., Caza, Silv. y Pesca	Minas y Cant. (incluye carbón)	Manufact.	Elect., Gas y Agua	Construcción	Com., Rest. y Hoteles	Transp., Almac. y Comunicac.	Estab. Financ.	Serv. Comunales
1994	1,446.5	134.7	1,311.8	21.1	47.4	536.3	5.0	25.4	112.9	248.6	300.4	14.7
1995	968.4	151.3	817.0	-2.0	-64.7	520.9	12.0	43.1	6.9	42.3	242.2	16.4
1996	3,111.7	778.3	2,333.4	36.7	51.2	730.8	517.0	20.2	78.7	125.2	754.6	19.1
1997	5,562.2	382.2	5,180.1	11.5	301.5	513.6	2,961.6	123.6	116.4	43.1	1,071.6	37.0
1998	2,828.8	91.5	2,737.3	23.6	-6.4	784.9	672.3	-52.0	191.4	263.3	665.2	194.9
1999	1,507.9	-511.0	2,018.9	30.4	464.1	505.4	-306.0	-1.1	333.8	189.1	674.2	128.9
2000	2,394.8	-383.9	2,778.7	-0.4	506.7	514.1	13.2	-21.0	9.7	876.4	792.5	87.5
2001 p	2,524.9	520.8	2,004.1	12.5	523.7	244.2	-70.8	83.8	204.6	415.7	560.3	30.1
2002 p	2,114.5	424.2	1,690.3	-5.1	466.2	313.9	134.7	-4.2	115.9	345.4	293.0	30.5
2003 p	1,762.4	312.2	1,450.2	15.8	552.8	313.9	64.7	37.8	208.7	-52.5	260.1	48.9

Fuente: Banco de la República

De esta manera, la cadena de valor puede obtener ventajas en el acceso a bienes y servicios y en la atracción de inversión extranjera que transfiera tecnología y conocimientos a los empresarios nacionales. El TLC, entonces, se convierte en un importante medio para ampliar las potencialidades del sector y posibilitar su internacionalización.