

SECTOR INDUSTRIAL

INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

EDIFICIOS Y VIVIENDAS

INDICE

| TITULO, AUTORIA, FECHA, | LUGAR |
|--|-------|
| "Historia del Metropolitano: Se hizo en seis años y costó más de 1.500 millones de pesos" Por Admed Aguirre. En <u>El Heraldó</u> , Mayo 11 de 1986 | A1 |
| "Más de 60 contratistas hicieron el Metropolitano" En <u>El Heraldó</u> , Mayo 11 de 1986 | A4 |
| "En 1986 una satisfactoria realidad..." Por José Cervantes A. En <u>El Heraldó</u> , Mayo 11 de 1986 | A5 |
| "Acic replica a Minhacienda; 'Zarpazo' fue del Estado contra ingenieros colombianos" En <u>El Tiempo</u> , Mayo 14 de 1986 | A7 |
| "La tragedia del estadio de Ibagué, en 1981; Falló el diseño estructural" Por Héctor Hernández. En <u>El Espectador</u> , Mayo 14 de 1986 | A9 |
| "En 1985; Producción cementera se redujo a 0.6%" Por Colprensa. En <u>La República</u> , Mayo 15 de 1986 | A10 |
| "Construcción: Nuevas líneas de crédito piden los comerciantes" En <u>La República</u> , Mayo 17 de 1986 | A11 |
| "Pidió Echeverry Rois; Propiciar cambio en la mentalidad sobre el empleo" Por Fidelia Arboleda. En <u>El Colombiano</u> , Mayo 20 de 1986 | A12 |
| "Afirma Camacol: Dificultades financieras frenarán la construcción" Por Magdalena Andrade N. En <u>La República</u> , Mayo 21 de 1986 | A14 |
| "\$400.000 millones en arrendamientos pagan colombianos" En <u>El País</u> , Mayo 21 de 1986 | B1 |
| "Primer trimestre; Récord en producción cementera" En <u>La República</u> , Mayo 22 de 1986 | B3 |
| "755 mil empleos generó plan de vivienda" En <u>El Espectador</u> , Mayo 23 de 1986 | B4 |
| "Consultorio inmobiliario" En <u>El Espectador</u> , Mayo 24 de 1986 | B5 |
| "Récord en despachos de cementos" Por José Guillermo Herrera. En <u>El Espectador</u> , Mayo 24 de 1986 | B6 |

| | |
|--|-----|
| "Primer trimestre: Actividad constructora se recupera en Barranquilla!" En <u>La República</u> , Mayo 24 de 1986 | B7 |
| "Se reducen ventajas para firmas extranjeras: Acic" En <u>La República</u> , Mayo 24 de 1986 | B8 |
| "Lanza Comfamacol; S.O.S. de la construcción" En <u>El País</u> , Mayo 25 de 1986 | B9 |
| "Nuevo estatuto sobre propiedad horizontal" Por Mario Jinete M. En <u>El País</u> , Mayo 28 de 1986 | B10 |
| "Sociedad Colombiana de Ingenieros; 99 años construyendo a Colombia" Por Edgar Cadena. En <u>El Tiempo</u> , Mayo 29 de 1986 | B11 |
| "Constructores defienden el sistema UPAC" En <u>La República</u> , Mayo 31 de 1986 | B13 |
| "Tramitología frena programas: Camacol" En <u>El País</u> , Junio 2 de 1986 | B14 |
| "Consultorio inmobiliario" En <u>El Espectador</u> , Junio 7 de 1986 | C1 |
| "Repunta la actividad constructora en Cali" En <u>El País</u> , Junio 13 de 1986 | C2 |
| "Consultorio inmobiliario" En <u>El Espectador</u> , Junio 14 de 1986 | C3 |
| "La construcción, un efecto multiplicador" En <u>La República</u> , Junio 14 de 1986 | C4 |
| "En un año; Un 21% creció índice de costos de construcción" Por Colprensa. En <u>El Colombiano</u> , Junio 15 de 1986 | C6 |
| "Un gigante de la selva; Rioclaro: portento digno de Colombia" Por Hernán Ramírez P. En <u>El Colombiano</u> , Junio 20 de 1986 | C7 |
| "Consultorio inmobiliario" En <u>El Espectador</u> , Junio 21 de 1986 | C9 |
| "Camacol en desacuerdo sobre vigilancia de la construcción" En <u>La República</u> , Junio 21 de 1986 | C10 |
| "En cemento; 'El control de precios resulta injustificado'" Por Fidelia Arboleda. En <u>El Colombiano</u> , Junio 23 de 1986 | C11 |
| "Construcción crecerá 3% en 1986: Camacol" En <u>El País</u> , Junio 23 de 1986 | C13 |
| "Inconstitucional decreto de arriendos: Fedelonjas" En <u>El Tiempo</u> , Junio 26 de 1986 | C14 |

| | |
|--|-----|
| "Fedelonjas demandará nuevo decreto sobre arrendamientos" En <u>El Espectador</u> , Junio 26 de 1986 | D1 |
| "Consultorio inmobiliario" En <u>El Espectador</u> , Junio 28 de 1986 | D2 |
| "En construcción; Servicios públicos y notariales suben costos" En <u>La República</u> , Junio 28 de 1986 | D3 |
| "Denuncian parálisis en la inversión de finca raíz" En <u>La República</u> , Junio 28 de 1986 | D4 |
| "Precios de materiales para construcción" En <u>La República</u> , Junio 28 de 1986 | D5 |
| "Afirma Camacol: Subvaluada la construcción en las cuentas nacionales" En <u>La República</u> , Junio 28 de 1986 | D7 |
| "Elevarán intereses en Upac a constructores" Por Colprensa. En <u>El Colombiano</u> , Junio 28 de 1986 | D8 |
| "Arquitectos rechazan reformas el control sobre vivienda" En <u>El Tiempo</u> , Junio 30 de 1986 | D9 |
| "Dice el gerente general, Alvaro Londoño R: Un camino arduo; un futuro no muy fácil" En <u>El Colombiano</u> , Junio 30 de 1986 | D10 |
| "Habla el gerente financiero; 550.000 toneladas por año" En <u>El Colombiano</u> , Junio 30 de 1986 | D12 |
| "Producción y perspectivas" En <u>El Colombiano</u> , Junio 30 de 1986 | D14 |
| "Presupuestada en US\$108 millones se montó en US 75" En <u>El Colombiano</u> , Junio 30 de 1986 | E1 |
| "En diciembre iban casi \$10 mil millones" En <u>El Colombiano</u> , Junio 30 de 1986 | E2 |
| "El montaje eléctrico: Más de 40.000 conexiones" En <u>El Colombiano</u> , Junio 30 de 1986 | E3 |
| "Casi \$12.000 millones vale el complejo" En <u>El Colombiano</u> , Junio 30 de 1986 | E4 |
| "Inmobiliarios prevén caos en arrendamientos" En <u>El Espectador</u> , Julio 4 de 1986 | E6 |
| "Advierte Camacol; 'Preferible un margen real al distorsionado por UPAC'" Por Gloria Vallejo. En <u>El Tiempo</u> , Julio 5 de 1986 | E7 |
| "Incertidumbre y caos en materia de arrendamientos" En <u>La República</u> , Julio 5 de 1986 | E8 |
| " | |

| | |
|--|-----|
| "Sistema Upac: Urge aplicacion de correctivos" En <u>La República</u> , Julio 5 de 1986 | E9 |
| "Calidad arquitectónica: Eso qué es?" En <u>La República</u> , Julio 5 de 1986 | E10 |
| "En la FIB: Primer pabellón de la construcción" En <u>La República</u> , Julio 5 de 1986 | E12 |
| "Crean centro de documentación tecnológica" En <u>El Tiempo</u> , Julio 9 de 1986 | E13 |
| "Advierten inmobiliarios; El gobierno revive caos en los arrendamientos" En <u>El Tiempo</u> , Julio 12 de 1986 | E14 |
| "No subirá costo de UPAC a constructores" En <u>El Espectador</u> , Julio 12 de 1986 | F1 |
| "Hay preocupación por sistema de trabajo de unas corporaciones de ahorro y vivienda: Camacol" En <u>El Tiempo</u> , Julio 13 de 1986 | F2 |
| "Afirman en Fedelonjas; El decreto 1919 no es solo para inquilinatos" En <u>La República</u> , Julio 19 de 1986 | F3 |
| "Un teatro de 800... millones para Medellín" Por Ofelia Luz de Villa. En <u>El Colombiano</u> , Julio 16 de 1986 | F4 |
| "Mesa redonda; Construcción: sector base de la economía" Por Enoris de Martínez. En <u>El Colombiano</u> , Julio 17 de 1986 | F6 |
| "Denuncia Fedelonjas; Guerra entre inquilinos y propietarios revive gobierno" Por Gloria Vallejo. En <u>El Tiempo</u> , Julio 19 de 1986 | F8 |
| "No se elevarán tasas de interés a constructores: Minhacienda" En <u>El Tiempo</u> , Julio 19 de 1986 | F9 |
| "Actividad edificadora; Bucaramanga tiene una demanda efectiva de 25 mil viviendas" En <u>Vanguardia Liberal</u> , Julio 20 de 1986 | F10 |
| "Dijo Echeverry Roix; La construcción dinamizó el empleo" Por Gunnar Sanín V. En <u>El País</u> , Julio 21 de 1986 | F12 |
| "El Estatuto de Propiedad Horizontal" Por Carlos Samper W. En <u>El Espectador</u> , Julio 23 de 1986 | F13 |
| "Parálisis en sector de construcción" Por Colprensa. En <u>La República</u> , Julio 24 de 1986 | F14 |
| "Control de arriendos(3); El decreto busca la justicia en el precio de la renta" Por León José Jaramillo. En <u>La República</u> , Julio 25 de 1986 | G1 |

- 'Perla del Otún': arquitectura de progreso"
Por Gloria Vallejo. En El Tiempo, Julio 26 de 1986 G3
- "Consultorio inmobiliario"
En El Espectador, Julio 26 de 1986 G4
- "Decreto 1919; El mercado fijará valor comercial de inmuebles"
En La República, Julio 26 de 1986 G5
- "Nuevas tecnologías en la construcción"
En El Tiempo, Julio 29 de 1986 G6
- "28% subirían los costos de edificación en 1986"
En El Tiempo, Julio 29 de 1986 G7
- "Ibagué; En auge edificación de centros comerciales"
Por Arnulfo Sánchez. En El Tiempo, Julio 29 de 1986 G8



Historia del Metropolitano:

Se hizo en seis años y costó más de 1.500 millones de pesos

Por **AHMED AGUIRRE**

El Estadio Metropolitano de Fútbol, el escenario que a partir de hoy parte en dos la historia deportiva de Barranquilla es sin duda alguna un motivo de orgullo para los barranquilleros que fueron pioneros y precursores de muchas e importantes iniciativas y eventos.

Hay quienes afirman que la monumental obra divide no solo la historia del fútbol fiero, sino de la ciudad pues ya se habla de "antes y después del Metropolitano". Sin embargo, la historia de este estadio está salpicada de anécdotas, detalles, alegrías y tristezas porque el proyecto en principio anduvo lento, dispendioso y fue controvertido. El arquitecto barranquillero Jaime de Biasse Alvarez, Gerente del Metrofútbol y promotor de la idea desde 1.966, narra así la historia de este escenario deportivo:

"El proceso histórico del Estadio Metropolitano es muy sencillo y fácil de recordar. Hay que comenzar diciendo que en el año 1966 vuelve al profesionalismo el equipo Junior y ello conlleva a un fanatismo, a una euforia desorbitante en el cual el estadio Municipal con la escuela brasilera de los famosos Dida, Ayrton, Dacunha y otros llenaba sus instalaciones domingo a domingo. La gente se desbordaba y era casi imposible para el 'viejo' Romelio poder albergar siquiera el 50 por ciento de los aficionados que querían ver el espectáculo.

"Esto condujo a que en 1968 se pensara en la remodelación del Romelio Martínez, la que fue iniciada en el gobierno del Alcalde Abel Francisco Carbonell, en base a un proyecto que se había hecho por unos muchachos que presentaron tesis en la Universidad del Atlántico. Este proyecto, todos saben la suerte que corrió, porque fue mal planificado, fue inapropiado, mal concebido y dio origen a que se construyeran unas estructuras que en aquel tiempo tuvieron un costo de 4 millones de pesos. A mi como Secretario de Obras Públicas, me tocó finiquitar con el contratista a quien se le es-

taba pagando una serie de gastos indirectos por efectos de celaduría, administración y que estaban siendo onerosos para el Municipio.

"Logramos con el contratista, rescindir aquel contrato y dejamos el camino libre para que las próximas administraciones municipales procedieran a demoler aquellas graderías que por mucho tiempo fueron llamadas "de la desidia" y que en 1978 o 1979 fueron demolidas porque eran inoperantes y no se necesitaban".

LA REMODELACION, INAPROPIADA

"Posteriormente -agrega De Biasse

Alvarez- surgió la idea de que Barranquilla no necesitaba la remodelación del Romelio Martínez. Pensar en una remodelación para unas 35 o 40 mil personas era inadecuado porque el estadio se encuentra en el corazón de la ciudad y en el corazón de la zona más importante. Esto condujo a muchas entidades como Fenalco y Andi a manifestar que todas las instalaciones o locales comerciales situados sobre el sector comercial cada vez que habla un partido, corrían el peligro de ser apedreadas como sucedió en varias ocasiones, lo cual no garantizaba una seguridad estable.

"Igualmente con el Estadio Romelio Martínez, tal cual como es, cuando se llena, prácticamente las vías adyacentes como son Olaya Herrera, Cuartel, las calles 72, 74, 76 y las carreras perimetrales se ven completamente colmadas por carros que no alcanzan a situarse en el aparcadero que tiene el estadio. Todo aquello nos dio a nosotros pie para pensar qué tal hubiera sido una capacidad tres o cuatro veces mayor cuando el estadio iba a ser remodelado para 40 mil espectadores? Creo que hubiera sido motivo de parálisis total del sector más importante de Barranquilla cuando se fuera a presentar el espectáculo del fútbol profesional".

LAS RAZONES

"Se pensó entonces que Barranquilla debería tener un nuevo estadio. La razón más importante era la efervescencia deportiva que se estaba presentando. Segundo porque Barranquilla como cuna del fútbol colombiano debía tener un estadio al estilo de los que tienen las ciudades más importantes de Latinoamérica que permitiera la presentación no solo del espectáculo normal del Junior, sino de partidos internacionales que poco se dan en nuestras ciudades por la falta de un escenario adecuado.

"En 1972 añadió logramos que Coldeportes, siendo su director Humberto Zuluaga Monedero, y jefe de construcciones el ingeniero Daniel Peláez, se motivaron para que ese organismo deportivo elaborara el proyecto para el nuevo estadio de Barranquilla.

"El proyecto se hizo en base a la carta de intención de la familia Santodomingo de donar unos terrenos en la parte sur de la ciudad. Desafortunadamente aquel proyecto fue terminado y entregado en el Gobierno de Pastrana Borrero, siendo Gobernador del Atlántico José Tcherassi en 1974 con un acta en el cual figuraban todos los planos para la construcción.

Pasa a la Pág. 5B

Viene de la Pág. 4B

"Desde ese entonces hasta 1978 no se pudo hacer absolutamente nada a pesar de que estuvimos tocando las puertas de todos los Gobernadores. Recuerdo que se volvió a la polémica de la remodelación del Romelio Martínez. Finalmente, todas las entidades, Planeación Municipal, Camacol, Andi, Fenalco, Sociedad de Arquitectos y la Sociedad Colombiana de Ingenieros, se dieron cuenta que el proyecto más adecuado era un nuevo estadio para Barranquilla, desechando la idea de remodelación del Municipal.

OTROS OBSTACULOS

“En 1977 tropezamos con el primer inconveniente. La familia Santodomingo nos comunicó que la carta de intención de donación de terrenos, por efecto del tiempo transcurrido sin nada construido quedaba sin validez y se desistía de dicha donación. En consecuencia nos vimos abocados a que se nos archivara el proyecto al no tener lote en que construir. Esto motivó a que en esa época, siendo gerente general del Instituto de Crédito Territorial, Pedro Javier Soto, yo me dirigiera a él con el fin de mostrarle el proyecto y decirle las bondades y las incidencias importantes que tenía sobre el sector donde ellos estaban construyendo apenas la Ciudadela 20 de Julio.

El doctor Soto Prieto comprendió fácilmente y por esa razón y aduciendo yo, que dentro de las 300 hectáreas de terreno que tiene la Ciudadela para construcción de viviendas populares, el 8 por ciento corresponde al Municipio, es decir 24 hectáreas, el Instituto de Crédito Territorial donó el terreno sobre el cual se construyó el estadio. En aquella época estábamos salvando la construcción del escenario y además en un terreno mayor porque

en principio la carta de intención de la familia Santodomingo era de 15 hectáreas y aquí logramos 24 hectáreas, no solo con el fin de crear un estadio de fútbol, sino todo un polideportivo para rescatar socialmente toda la gente del sur de Barranquilla.

“Así seguimos la lucha. Las esperanzas crecieron hasta 1978 cuando se lanzó a la presidencia Julio César Turbay Ayala. Gracias a que yo había hablado previamente con el entonces re-

presentante a la Cámara, Pedro Martín Leyes, éste le expresó al candidato Turbay Ayala que uno de los anhelos de los barranquilleros era contar con un nuevo estadio de fútbol. El candidato a la presidencia se mostró muy receptivo de aquella idea y dijo que de salir electo Presidente, iniciaría la construcción del estadio y si era posible la terminaría en su gobierno.

“Efectivamente dijo De Biasse, Turbay Ayala salió electo y para fortuna nuestra se nombró Gobernador del Atlántico a Pedro Martín Leyes, y las cosas se nos facilitaron en un ciento por ciento. Con el apoyo del Presidente y el Gobernador, estaban dadas las condiciones necesarias para sacar adelante el proyecto e iniciar la construcción”.

METROFUTBOL, FIGURA ADMINISTRATIVA

“El Gobernador Martín Leyes buscó la figura administrativa que nos permitiera adelantar la construcción del estadio sin depender de la administración central, por eso con buen tino y ayuda de los asesores de la presiden-

cia de la República, se hicieron los estatutos y se constituyó la empresa Metrofútbol cuyos tres socios eran, la Nación, el Departamento y Coldeportes.

“Dentro de los estatutos se creaban las normas para administrar la empresa. El 22 de junio de 1979 se protocolizó la escritura y posteriormente en el despacho del Gobernador se firmó esa escritura de constitución. Esto nos dio las herramientas necesarias para iniciar de inmediato el proyecto de construcción y lograr solicitarle a la Nación, Departamento y Municipio, incluyeran en sus presupuestos de la época, los aportes para iniciar la obra.

“A finales de 1979 prosigue De Biasse- se comenzó la obra con el mo-

Pasa a la Pág 6 B

Viene de la Pág 5 B

vimiento de tierras y abrimos licitación para la tribuna occidental en el mes de mayo de 1980. Se contrató con el ingeniero Julio Gerlein Echeverría en agosto de ese año dándose comienzo a la construcción de las tribunas a fines de 1980.

ARRANCA LA OBRA

“Inmediatamente abrimos la licitación para la tribuna oriental. Se hizo la licitación en noviembre de 1.980 y se adjudicó también a la firma de Julio Gerlein Echeverría en el mes de febrero de 1981 por ser la propuesta más económica, la de menor tiempo de construcción y la más ventajosa para Metrofútbol.

“En los dos primeros años le imprimimos un gran ritmo de trabajo a la obra, pero los aportes no fueron suficientes como para haber iniciado todos los frentes y por eso nos limitamos únicamente a la construcción de la gran superestructura, cuyo costo inicial fue de 400 millones de pesos, que a la larga, después de terminada la construcción, con reajustes de índices de construcción inflacionarios llegaron a la suma de 700 millones de pesos. Pero esto fue importantísimo, porque levantada la estructura, consideramos que ya la obra era irreversible, que no podía quedarse paralizada y debía seguir adelante, como en efecto sucedió.

“Las columnas paradas, la estructura casi terminada y las graderías en proceso fue como la dejó el Presidente Turbay Ayala al finalizar su mandato que al empalmar con el de Belisario Betancur y él visitar la obra, se dio cuenta con sus asesores presidenciales y sus Ministros que el estadio tenía tal etapa de avance que definitivamente, ni se podía paralizar, ni se podían bajar sus especificaciones, ni mucho menos se podía reducir el proyecto inicial concebido con las características necesarias de un estadio moderno propio para el mundial de 1986 del cual Colombia era sede. Aunque nosotros desde un principio consideramos que Barranquilla con mundial o sin mun-

dial debía tener su nuevo estadio. Así sucedió, Colombia declinó la sede del mundial de 1986 y el estadio siguió adelante.

“Hoy con gran satisfacción, después de seis años de construcción, después de seis años de luchas y de estar encima de la obra, llegamos a la conclusión de lo que hoy entregamos a la comunidad”.

“LOS OBSTACULOS FUERON SUPERADOS”

Innumerables fueron los obstáculos que tuvo que afrontar y superar la obra deportiva. De Biasse Alvarez, sobre esto dice:

“Yo diría que los obstáculos más importantes que tuvimos fueron los correspondientes a los aportes, que fueron muy lentos, no lo suficientemente importantes para el costo de la obra, sino que a medida que iban pasando los años se iban incluyendo aportes de la Nación, del Departamento y el Municipio, pero únicamente para cumplir con las obligaciones de cada uno de ellos y no pensando en terminar la obra a corto plazo. Esta es la razón por la cual la construcción se nos fue dilatando totalmente. Anualmente teníamos aportes por 40 o 50 millones de pesos que eran sumas muy pequeñas para la importancia y lo gigantesco de la obra. Solamente a partir de 1982 cuando el Presidente, Belisario Betancur visitó la obra y se dio cuenta que había que terminarla rápidamente, se buscó la financiación de 500 millones de pesos a través del Fondo Financiero de Desarrollo Urbano.

“Esto nos permitió -manifestó- seguir ejecutando la obra. También fue importante desde entonces los aportes del Departamento con la presencia del Gobernador Abel Francisco Carbonell y Fuad Char y otros aportes del Municipio. Ha sido una conjugación de aportes que nos han llevado a terminar el estadio no en el tiempo deseado, pero sí a su conclusión final y tal como fue proyectado con algunos pequeños detalles que suprimimos, pero que en nada influyeron en el proyecto inicial.

“Otro de los obstáculos que tuvimos fue que se le quería bajar las especificaciones y se quería recortar el proyecto en su capacidad inicial. Esto por parte de distintos Ministros de Educación y directores de Coldeportes, pero afortunadamente superamos estos inconvenientes y el estadio en este aspecto no sufrió modificación alguna, ni siquiera en la reducción de un metro cuadrado de su construcción.

“Finalmente otro obstáculo ya casi terminada la obra, fue la cantidad de calumnias y de investigaciones que se quisieron tejer sobre la administración de Metrofútbol, pero afortunadamente todas salieron adelante. El informe de la Contraloría Nacional nos eximió

a nosotros totalmente de cualquier manejo irregular en los aportes que recibimos del Estado para invertirlos en el Estadio".

SOLUCION A FALLAS TECNICAS

En 1983 en el mes de agosto se originó un escándalo mayúsculo cuando se denunció que por fallas de tipo técnico, la visual del segundo nivel de la tribuna oriental no correspondía a las especificaciones requeridas para brindar al aficionado que estuviera de pie, una buena visibilidad hacia el campo de juego.

El arquitecto José Francisco Ramos, entonces jefe de construcciones de Coldeportes hizo la denuncia y se habló entonces de que habría que demoler partes de la tribuna afectada. Se buscó y encontró una solución que modificó por fuerza mayor, aunque en forma mínima el diseño original.

"SI HUBO FALLAS"

"Sí, indudablemente el estadio tuvo una serie de fallas técnicas, no protuberantes, pero sí que han incidido en la obra. Esas fallas se fueron superando en el transcurso de la construcción pero de todas maneras se hubieran podido haber evitado si nosotros hu-

biéramos tenido una planificación totalmente por parte de Metrofútbol que nunca se dio. Recordemos que la obligación principal de Coldeportes en 1980 era la de entregar todos los planos, con detalles de acabado para la construcción y esta fue una gran lucha. Coldeportes nunca cumplió, nunca entregó los planos y al final de 1984 entregó unos planos incompletos, unos borradores, otros completos pero en borrador etc., lo que significa el incumplimiento de esa entidad. Lo que denunció el arquitecto Ramos, no fue sino consecuencia de él mismo. Eso ocasionó el problema de la visual horizontal, lo que obligó a correr los palcos hacia adelante, lo que no estaba previsto en el proyecto original. Logramos salvar este impase afortunadamente", reconoció De Biasse.

Otra variación del proyecto inicial debido a fallas técnicas fue la disminución de la capacidad receptora del estadio. Inicialmente se tenía proyectada una capacidad para 70 mil espectadores, pero el error antes señalado, el de la visual, motivó que la capacidad se redujera.

REDUCEN CAPACIDAD DEL ESTADIO

"Es correcto. El estadio inicialmente fue proyectado para 70 mil, pero con las reformas que se hicieron en principio, la capacidad quedó estimada en 65 mil espectadores. Al correr los palcos por el problema de la visual se bajó a 58 mil y por efectos de instalación de sillas ya que el aforo se hizo teniendo en cuenta la medida normal de capacidad mundial que es de 2.5 personas por metro lineal, pero en el proceso de instalación de sillas, esta medición varía y es de 2 personas por metro lineal, la capacidad final real es de 56 mil personas. Lógicamente que en un lleno total se podrá superar la suma de los

60 mil espectadores, lo que consideramos suficiente para Barranquilla por el término del presente siglo".

INVERSIONES

"Los aportes que entregó la Nación para la obra fueron de 850 millones de pesos, el Departamento ha contribuido con 500 millones y el Municipio con 150 millones. El costo de la obra es de 1.500 millones de pesos. Esta cifra corresponde al estadio, sin pensar en el polideportivo.

"El costo de 1.500 millones de pesos es una cifra muy proporcionada y por debajo de los índices de construcción de Camacol. El Estadio dentro de la administración que le hemos dado ha tenido un variación de reajustes inferior al 15 por ciento y en el aspecto de la construcción el índice de inflación de materiales de construcción en Colombia mínimo es de 25 por ciento, lo que da prueba de la forma eficiente en que se manejaron las inversiones y el proceso de construcción.

"En el valor de 1.500 millones de pesos están incluidas las obras exteriores que se han hecho y que están estimadas en 200 millones de pesos. Lógicamente que hemos recibido aportes del Ministerio de Obras Públicas por 30 millones de pesos para vías de acceso y peatonales.

GENERACION DE EMPLEO

"Una de las razones que tuvo el Fondo Financiero de Desarrollo Urbano para la aprobación del crédito por 500 millones de pesos, fue la generación de mano de obra. Nosotros tuvimos en un momento dado 850 personas trabajando en el estadio en forma permanente, a veces llegábamos a 1.200 personas si se incluye la serie de trabajos que adelantaron personas por fuera del estadio, es decir en talleres y obras que se realizaban por parte de contratistas.

"Esto en cuatro o cinco años da una suma apreciable de la generación de empleo que tuvo el Estadio Metropolitano, teniendo en cuenta que en la construcción de esta obra pasaron unos setenta contratistas.

"Hoy entregamos el Estadio Metropolitano. Estamos orgullosos de haber contribuido al bienestar de la comunidad de Barranquilla, ciudad cuna del fútbol en Colombia que con su nuevo estadio se coloca a la par de las grandes ciudades de Latinoamérica en materia de escenarios deportivos".

¡Esta es la historia del Estadio Metropolitano!...



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

Periódico **EL HERALDO**

Ciudad **Barranquilla**

Pág. **3 B**

Fecha **11 MAY 1986**

Código **CJ 0501**

Lugar **A4**

Más de 60 contratistas hicieron el Metropolitano

La construcción del Estadio Metropolitano demandó una gran cantidad de mano de obra. Empleados, obreros, auxiliares, técnicos y especialmente los llamados contratistas fueron vitales en la ejecución del escenario que hoy se entrega a la comunidad.

No se concretó la realización del proyecto en tres, cuatro, o cinco firmas únicamente. Fue necesaria la colaboración de más de 60 contratistas entre ingenieros, arquitectos, diseñadores y técnicos.

He aquí gran parte de esos contratistas que contribuyeron enormemente a la ejecución de la obra deportiva:

- Víctor Romero y Compañía: estudio de suelos.
- Alejandro López: levantamiento topográfico, nivelación y cortes.
- Estructuras Metálicas H.A.: estructuras metálicas para cubierta caseta e interventoría.
- Angel Cabrera: construcción caseta interventor
- Garrido Hermanos: desmonte y descapote de terrenos
- Donado y Compañía: cortes, rellenos y nivelación
- González González Hermanos: cálculos estructurales
- Ingelco Limitada: estudios y proyectos instalaciones eléctricas y de iluminación.
- Arnold Sabbagh: Re-estudio y análisis de suelos
- Joselín Espinel Martínez. Proyecto y estudio de instalaciones hidráulicas y sanitarias
- Barón y Machi. Interventoría
- Luis Toscano. Perspectiva del estadio

- Roy Pérez V. Perspectiva y maqueta de unidad deportiva
- Julio Gerlein Echeverría. Construcción tribunas
- David Guerra López. Acabados en nivel 0-0, 10:35 y 6:65
- Procode Limitada (Antonio Sánchez). Pista atlética
- Alberto Molinares. Palcos, acabados nivel 3:35 y visitas en concreto-oficina de Metrofútbol, de Coldeportes y servicios públicos
- Carlos Caes Turizo. Túneles árbitros y jugadores.
- Francisco González. Nivel 10:35, baños y cafeterías.
- Arin Limitada. Muro foso perimetral.
- Hugo Castro. Enchapes camerinos
- A.J. Ingenieros Limitada. Entrada de maratón
- Carlos Sotomayor. Técnica de techo, detalles de cubierta
- Hernando Gómez. Instalaciones eléctricas
- Jaime Herrera Torres. Detalles muro cuatro, nivel foso, atraque de tuberías internas, foso, registros sanitarios interior foso, alcantarillado exterior.
- J.E. Jaimes Ingenieros. Electricidad
- Guillermo Lozano. Valla de cerramiento y andenes
- José Llinás. Vías peatonales, aparcadero occidental
- Walson Limitada. Impermeabilización y pisos.
- Alfonso Franco Silva. Luz interior, colocación de luminarias
- Estudios Agrícolas del Cesar. Construcción cancha de fútbol

- Ripoll y Bacilieri. Pórticos de entradas
- González Ripoll. Muro de cierre
- Estructuras Metálicas del Atlántico. Barandas de aluminio
- Mallol y Ariano. Vallas de cerramiento en aluminio
- Eduardo Lemus. Muros, estructuras y acabados del nivel 3:35
- Noriega y Restrepo. Estudios financieros de la obra
- Luis Piñeros. Pruebas de carga.
- Armando Pezano. Canalización y estructuras en concreto, instalación de ductor y obras civiles varias
- Fedaltec. Suministro de cables
- Javier Sánchez. Rampas u orejas
- Oswaldo Vizcaino. Tanques subterráneos abastecimiento, barandas internas del foso, canales.
- Eternit. Canaletas 90 cubierta techo
- Oscar Urquijo. Pañetes, baños y concesiones del nivel 10:35
- Carlos Gutiérrez. Placas de cierre y concesiones de baños y cafeterías, relleno de jardineras.
- Pedro Miranda. Construcción de taquillas y venta de boletería
- J. Torres Limitada. Silletería para tribuna occidental
- Interventoría. Barón y Machi- José Francisco Ramos-Hugo Vargas Acuña-Meyer Velandia.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

Periódico **EL HERALDO** Ciudad **Barranquilla**

Pág. **113**

Fecha **11 MAY 1986**

Código **CJ0501**

Lugar **AS**

En 1986 una satisfactoria realidad...

Coordinación Publicitaria:
Coordinación de la Separata:
Textos:

Fotos en blanco y negro:

Fotos en color:
Diseño:

María Emilia de la Rosa
José Cervantes Angulo
José Cervantes Angulo y
Ahmed Aguirre Acuña
Equipo de fotografía de
EL HERALDO
Enrique García
Martha Parra y Agostino

Por: José Cervantes Angulo

¡Hola Barranquilla!... Yo soy el nuevo estadio. Soy el Metropolitano y desde hoy los espero a todos con los brazos abiertos. Quiero que me conozcan. Soy una mole gigantesca que está ubicada en 29 hectáreas de terreno en la intersección de la calle 45 y la Vía Circunvalar, en el área de la Ciudadela 20 de Julio.

Ustedes me van a identificar fácilmente porque me parezco a un extraterrestre ya que me proyectaron como una obra para el año 2.000. Iba a servir de escenario para el Campeonato Mundial de Fútbol, ese torneo que comienza ahorita en México, pero mi país pospuso la realización de tal evento. Sin embargo me siento orgulloso porque voy a ser la cancha sagrada del Junior y hoy será el anfitrión de una selección mundialista de respeto como la de Uruguay que tiene en sus filas a nadie menos que a Enzo Francescoli, de quien les aseguro que será una de las vedettes suramericanas de México.

No estoy totalmente terminado, aún me faltan algunos detalles, pero yo estaba tan desesperado por estar con ustedes que grité: "Ya estoy listo!..." y por eso hoy me inauguran. Si por cualquier circunstancia ustedes se dan cuenta de los detallitos, por favor, pásenlos por alto!... Me lo prometen?... Bueno, ahora les voy a contar muchas cosas sobre mí.

**COMO ME HICIERON?...
 COMO SOY?...**

Aunque hoy me bautizan, mi historia arranca desde 1966 cuando el "viejito" Romelio se dio cuenta que no tenía asientos pa tanta gente como dice un disco de salsa que suena por ahí. Junior reingresó en aquel año al fútbol profesional y fijense en cipote coincidencia, a los 20 años de ese histórico momento en la historia de la divisa ro-

jiblanca, me inauguran con bombos y platillos, con cumbia, himnos, fuegos artificiales y mucha televisión. Se imaginan ustedes el vitrinazo que me voy a dar hoy?... Me zumban los cuatro oídos, perdón... mis cuatro orejas de caracol, pero lo que pasa es que todo el mundo habla de mí.

Mis planos originales fueron rediseñados. Los hizo un maestro, pero después, cuando cayeron en otras manos menos expertas casi me friegan por-

que me iban construyendo con defectos que afortunadamente corrigieron a tiempo porque de lo contrario hoy estaría remendado y no fuera tan bello como dicen que soy. No es que yo me crea un Maracanã pero les aseguro, y de eso pueden sentirse orgullosos, que mi pinta de bacan del Caribe es superior a la de los otros estadios del país y aún del continente. Eso le escuché decir al señor Joao Havelange, la semana pasada que vino a conocerme.

Bueno, pero no les voy a decir tanta paja. Voy a ir al grano. Me hicieron con 300 mil bolsas de cemento, 60 mil metros cúbicos de arena y 120 mil metros cúbicos de piedra triturada. En mí utilizaron 32 mil metros cúbicos de concreto, 2 mil 800 toneladas de hierro y 8 mil metros cuadrados de enchape. Soy algo pesadito no?...

Tengo 320 puertas, 27 rejas de hierro, 224 lámparas, 192 sanitarios, 109 lavamanos, 35 orinales individuales, 34 orinales colectivos y dentro de mí llevo más de un millón de clavos y tornillos. Puedo albergar a 57 mil de ustedes cómodamente sentados en lujosas graderías y funcionales palcos y tribunas.

Ah!... y para los muchachos de la prensa les tengo buenas noticias. Ya no van a trabajar en forma tan incómoda como lo hacían en el "viejito" Romelio. Tengo una tribuna para los mu-

Pasa pág. 2 B

Viene pág. 1 B

chachos de los periódicos y revistas, cabinas de transmisión para los chicos de la radio y unos sitios cheverísimos para los pelaos de la televisión. Como soy tan grande, en mí cabe mucha gente y hoy Día de las Madres traigan a las señoras, a los niños, vengan a conocerme en familia. Les aseguro que no los defraudaré...

Otra vaina, y perdonen que les hable así, pero es que yo hablo en costeño y no en cachaco, tengo cafeterías, refresquerías, buenos baños, mi techo le da sombra a todo el que venga a mí, soy de fácil acceso, así que no tengan miedo de perderse, porque además tengo señales y guías por todas partes.

**SOY TAN CHEVERE COMO
 USTEDES**

Soy tan chévere como ustedes. Me gusta vivir bien la vida y eso se lo voy a demostrar hoy cuando me visiten.

Las boletas son de colores y cada color corresponde a determinada tribuna o gradería de tal forma que no hay problemas para que se acomoden en mí. Tengo dos parqueaderos mamonudos con capacidad para 4.200 vehículos y además tengo a un costado, por el lado de la Circunvalar una zona de parqueo libre.

Los bacanos que conducen los buses de línea no tendrán problemas. Para ellos hay una zona de parqueo exclusivo para buses.

Para quienes gustan de las estadísticas y detalles curiosos les tengo otros datos: en el techo tengo 2.520 canale-

tas de eternit 90 y en la cancha hay enterrados 5 mil metros lineales de tuberías P.V.C. Aja!... y cómo les parece la grama?...verdecita no?...bien cuidada y hasta tiene fragancia. Ya Uribe y el Didí se están acostumbrando a recorrerla y Goyén ha estado probando el área de las porterías y esperen que esté listo con la pista atlética y otras pendejadas que me faltan. Seré casi perfecto!... Perdonen la vanidad pero es que cuando a uno lo han construido como a mí, hay que darle paso al ego maestro.

LES JURO QUE LES SALI BARATO

Otra vaina que quiero dejar bien en claro hoy día en mi inauguración es que les salió muy barato. Me construyeron en solo seis años y eso que venían aplazándose desde 1.966 y he tenido mis enemigos y me han dado golpes bajos y hasta me han echado a la Procuraduría y la Contraloría. No debería aceptar a tal tipo de personas en mí, pero es que tengo un corazoncito!...

Les decía que les salió a precio de ganga, teniendo en cuenta la inflación galopante de los últimos seis años durante los cuales me construyeron solo cuestado hasta la fecha 1 mil 426 millones de devaluados pesos. Con algunos otros contraticos que hay por ahí llegaré a costar en definitiva 1 mil 600 millones de pesos, pero qué es esta suma comparada con lo que le han metido al Metro de Medellín por ejemplo o al Centro de Convenciones de Cartagena. Yo soy algo para mostrar!...

GRACIAS A MIS AMIGOS LOS OBREROS

Hoy quiero que mis amigos los obreros de la construcción que durante seis años se dedicaron a levantarme reciban públicamente las gracias por el buen trabajo que hicieron. Fue todo un camello de fuerza, de músculo, de coraje. A veces quería pedirles agua de panela con limón o bolis durante aquellas jornadas a pleno sol.

Estoy orgulloso porque contribuí a generar empleo directo e indirecto para 4 mil 600 personas. Ah!...y saben una cosa?... batimos el récord en materia de seguridad industrial: durante mi construcción no hubo un solo accidente grave. Nadie perdió un dedo, una mano o un pie. Me hicieron sin accidentes de trabajo.

Otra vaina: le di trabajo a más de 60 contratistas y profesionales de diversas áreas y más de un centenar de proveedores realizaron ventas fabulosas a través mío. No creen ustedes que esto es algo maravilloso?... contribuir al progreso de la ciudad, de la región y el país?... activar el comercio, la industria, el trabajo?...

A pesar de que hubo muchos que no querían construirme hice mover muchos millones de pesos y puse a prueba profesional a mucha gente. Mi construcción también ha servido para descubrir debilidades humanas, pero en fin, hoy es día de fiesta, no nos pongamos tristes ni trágicos. Yo soy un símbolo de la alegría, la prosperidad y el desarrollo. Dejemos a los amargados y a nuestros enemigos que naden

en su hiel, como diría el poeta Barba Jacob... "a reir!... a gozar al son de mi canción!...".

SOY UN PESO PESADO

Otro dato que quiero que conozcan es que soy un peso pesado. Tengo 57 mil metros cuadrados de construcción y formo parte de una Unidad Polideportiva que constará con velódromo, pista atlética, dos canchas alternas de fútbol, seis canchas para volibol, y basquetbol, dos zonas de aparcaderos cerrados y con vigilantes, amplias terrazas peatonales, helipuerto y hermosas zonas verdes que unas señoras muy atentas y simpáticas, doña Herlinda y Doña Adela, están cuidando con fervor.

SOY FUNCIONAL Y DE FACIL ACCESO

También quiero decirles que soy funcional y de fácil acceso a través de la Avenida Murillo y de la Circunvalar. Tendré un hotel para los jugadores de los equipos visitantes y túneles de seguridad para los árbitros y por las vías que pasan junto a mi se puede llegar fácilmente y rápido al aeropuerto internacional Ernesto Cortissoz, al puente Pumarejo, a Puerto Colombia, a las carreteras que conducen a Santa Marta y Cartagena.

Mis enormes graderías son ovaladas y cómodamente sentados ustedes pueden visualizar el espectáculo desde cualquier rincón de mi mole. Tengo cuatro pisos y cuatro rampas gigantes circulares y ascendentes, localizadas en los extremos norte y sur y estructuralmente independientes de mi cuerpo que brindan un suave y controlado acceso vertical desde las zonas alejadas exteriores y que a la vez permiten una evacuación total en un tiempo bastante rápido como lo van a comprobar hoy ustedes.

La entrada principal a la gramilla y pista atlética, los accesos para jugadores, atletas, directivos y árbitros está

en el primer piso con fácil comunicación exterior.

Las zonas de camerinos para deportistas, además de los vestidores y baños cuentan con áreas de calentamiento y salas para masajes. En el primer piso hay servicios médicos y oficinas generales de administración así como las de las diferentes ligas. Para esparcimiento de los deportistas tendré en el cuarto piso una cafetería y una biblioteca. Las dependencias para hospedaje de directivos y deportistas está en el segundo piso. El palco Presidencial es de ataque lo mismo que las salas de prensa que tendrán teléfo-

nos, télex y hasta cuartos oscuros para fotografías. Espero que hoy quienes compraron palcos los disfruten y confío en que usen al máximo las cafeterías.

Bueno, tengo tantas cosas que contarles, pero el espacio en EL HERALDO, está limitadísimo, sobre todo hoy día de mi inauguración. Solo me resta decirles: Visitenme, no se arrepentirán. Soy todo un espectáculo y permítame decirles otra vez. ¡Hola Barranquilla!... Yo soy el nuevo estadio. Soy el Metropolitano y desde hoy te espero con los brazos abiertos!...



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

Periódico

Ciudad

Bogotá

Pág.

124

Fecha

14 MAY 1986

Código

CJ0501

Lugar

A7

Acic replica a Minhacienda

'Zarpazo' fue del Estado contra ingenieros colombianos

En réplica a afirmaciones del ministro de Hacienda en el sentido de que los gremios querían darle un zarpazo a los recursos del país provenientes de la bonanza cafetera, el presidente de la Asociación Colombiana de Ingenieros Constructores, Hernán Cadavid Tamayo, sostuvo que "es todo lo contrario: el zarpazo, de existir, se lo dio el Estado a la ingeniería colombiana".

Añadió que la generalización de conceptos es mala compañera de la objetividad con que se tienen que analizar temas tan delicados como los que están al cuidado de un ministro, especialmente si se trata del de Hacienda.

Para reafirmar la acusación que hizo al Estado, Cadavid señaló que hace siete años el gobierno dijo a los ingenieros y empresarios del país que para no traer firmas extranjeras, debían prepararse para que tuvieran la capacidad de acometer las grandes, medianas y pequeñas obras que el país iba a ejecutar, les impuso la obligación de equiparse material y técnicamente, para lo cual la banca respondió y proporcionó los recursos necesarios.

Sin embargo, indicó, las empresas extranjeras también fueron traídas para trabajar y competir ventajosamente con las colombianas. El gobierno incumplió sus compromisos con los contratistas; los intereses subieron a montos escandalosos; la cancelación de las deudas adquiridas para importación de equipo, las cuales se vieron afectadas por la de-

valuación, golpeó la economía de las empresas, y los cambios de concepto sobre anticipos, fórmulas de ajuste, etc., arrojaron a importantes entidades del sector a la quiebra.

Por lo tanto, "no compartimos la tesis de algunos exegetas al analizar el presente cuando culpan a los empresarios colombianos de imprevisión por haber creído en el gobierno, en sus planes de desarrollo y proyecciones económicas. Los estudios de factibilidad de cualquier empresa constructora tienen que contar y confiar con la información oficial. Lo más es empirismo o juego de lotería".

La deuda de las empresas

Ante la situación de iliquidez de las firmas constructoras, continuó Cadavid, el gobierno creó un cupo de emergencia de \$ 3.000 millones, por medio de la Resolución 108 de 1983 de la Junta Monetaria. El año pasado esta entidad, al estudiar la realidad de algunas empresas del sector, estableció el mecanismo de la reestructuración de la deuda por medio de la refinanciación, para que recuperaran su capacidad productiva.

No obstante, señaló el presidente de Acic, al primer mandatario y a las autoridades económicas se les ha expuesto en repetidas ocasiones que para lograr los objetivos anteriores es necesario prorrogar por noventa días la fecha prevista para el vencimiento de la deuda —30 de abril de 1986— y la respuesta fue la Resolu-

ción 50 de la Junta Monetaria, donde se estipula un plazo de 30 días.

"No se puede hacer en un mes lo que demanda tres, ya que los acuerdos con el sector bancario no se han logrado por la complejidad de las negociaciones y la inflexibilidad del sector financiero". Sin embargo, "el señor ministro se lava las manos y simultáneamente habla de zarpazo y firma una resolución inocua".

¿Y la concertación?

Acerca de la concertación entre el gobierno y la ingeniería, pactada hace unos meses para buscar los mecanismos necesarios de revitalización del sector, manifestó que estaba pasando con "más pena que gloria".

Recordó que EL TIEMPO, con el ánimo de llevar a la opinión pública una información objetiva sobre la situación de la ingeniería nacional, invitó a principios de este año a los representantes de los diferentes gremios del ramo".

En un posterior editorial el diario hizo un diagnóstico del estado de las empresas constructoras, de la aplicación del Decreto 222 de 1983 —sobre contratación pública—, de la protección al trabajo y empleo nacional, de las condiciones ventajosas en que trabajan las firmas extranjeras en el país y concluyó en que era muy importante que se estableciera una concertación entre el gobierno y los representantes de esta actividad.

Simultáneamente, los representantes de los gremios se dirigieron al

Presidente Betancur para presentarle una serie de puntos que permitirían la recuperación del sector. El primer mandatario ofreció estudiar, entre otros temas, la realidad presupuestal del país, la acción del Banco del Estado, la prórroga y ampliación de la línea de crédito.

"No obstante las promesas del gobierno, hoy la ingeniería carece en absoluto de crédito de fomento y solo últimamente la Junta Monetaria prestó un tímido y transitorio servicio", expresó el presidente de Acic.

"No existe tal consorcio"

La adjudicación de importantes contratos nacionales a las firmas extranjeras ha sido la eterna lucha de las empresas colombianas, las que reclaman su participación, si no es posible en forma total al menos parcialmente. A raíz de las conversaciones con el gobierno el gremio estaba ilusionado en que la injerencia de los foráneos tendría un freno.

Pero la realidad fue diferente. A fines de la semana pasada se conoció que un importante contrato para la interconexión de Arauca fue adjudicado a una firma canadiense y no a un consorcio colombo-canadiense, como se le ha querido denominar, denunció Hernán Cadavid.

Una mala jugada

Para la ejecución del proyecto de Interconexión del Arauca se había conformado un importante consorcio de firmas colombianas de alta ca-

lificación, para poder cubrir todos los frentes de la obra: Planos y diseño, construcción y suministro de torres de transmisión, suministro de cables y elementos eléctricos, montaje de la línea, etc. "Sin embargo, este gran esfuerzo de la industria y la ingeniería colombianas no mereció la más mínima consideración del gobierno.

"Creímos y estábamos esperando que por ser esta obra la primera que se adjudicaría después de las conversaciones de concertación y de escuchar las promesas de fomentar el trabajo colombiano, se le entregaría este importante proyecto al consorcio nacional. Fue una mala jugada a las firmas del país", enfatizó Cadavid Tamayo.

El espejismo de El Cerrejón

En el campo minero se está terminando la más grande obra realizada por Colombia en toda su historia, dijo Cadavid. Para poder explotar y exportar 15 millones de toneladas anuales de carbón fue necesario construir toda una infraestructura física, para lo cual el gobierno seleccionó a un contratista principal, la empresa Morrison Knudsen.

En un principio esta compañía pretendió hacer la casi totalidad de la obra, o con subcontratistas extranjeros. Ante esta situación los gremios representantes de sectores aludidos gestionaron para cambiar este concepto, y en gran parte se logró. En un tiempo récord la ingeniería colombiana construyó 150 kilómetros de

carretera y los mismos kilómetros de ferrocarril; silos de almacenamiento, montajes e instalaciones electromecánicas, etc., con gran éxito en el campo técnico.

Sin embargo, estas obras no tuvieron la contraprestación económica y muchas firmas que participaron en diferentes fases de la construcción de El Cerrejón están hoy en serias dificultades financieras que comprometen su futuro, dijo el presidente de Acic.

No obstante el panorama del sector, proyecta su rayo de luz y en el campo petrolero la situación fue diferente y empresas colombianas solas o en consorcio lograron acometer importantes obras y realizarlas en el tiempo programado. Tal es el caso de Caño Limón-Arauca. "La Occidental y su grupo directivo han comprendido muy bien las ventajas que obtienen al trabajar con los nacionales".

Otro caso es el Metro de Medellín, obra adjudicada a un consorcio hispano-alemán. Se están haciendo gestiones para que esta empresa comprenda los beneficios de trabajar con empresas colombianas y permita la utilización de los recursos existentes. "El Incomex ha prestado una importante ayuda al negarse a autorizar la importación de bienes y equipos de que se dispone ampliamente en el país", dijo finalmente Hernán Cadavid Tamayo, reelegido como presidente de la Asociación Colombiana de Ingenieros Constructores, Acic.



La tragedia del estadio de Ibagué, en 1981

Falló el diseño estructural

Por HECTOR HERNANDEZ M.

Un deficiente diseño estructural en la ampliación de la tribuna occidental, ocasionó la tragedia de hace 5 años en el estadio de Ibagué, que dejó un saldo de 18 muertos y 40 heridos, comprobó un estudio técnico adelantado por la Facultad de Ingeniería de la Universidad de Los Andes.

El profundo estudio fue adjuntado como prueba en uno de los tantos procesos que se adelantan en el Consejo de Estado contra la Nación por familiares de las víctimas, quienes reclaman millonarias indemnizaciones por los daños tanto morales como materiales ocasionados.

Los ingenieros Alberto Sarria y Luis E. García, pertenecientes al Centro de Estudios e Investigaciones del citado centro universitario, en-

contraron que el desplome de la tribuna occidental del estadio *Manuel Murillo Toro* "se debió a un diseño estructural errado en lo que respecta al anclaje de la armadura del balcón voladizo".

El viernes 17 de noviembre de 1981, a las 7:30 de la noche, cuando estaban por salir al campo de juego los equipos Kokoriko Tolima y Deportivo Cali, se derrumbó sorpresivamente un tramo de 44 metros del balcón voladizo del sector occidental del centro futbolístico de la capital tolimense, en donde estaban ubicadas más de mil personas, provocando una tragedia más en los estadios colombianos.

Lo analizado por la Universidad de los Andes forma parte del proceso que estudia Jorge Valencia Arango, magistrado de la Sección Tercera del Consejo de Estado. La acción fue instaurada por Rosa Tulia Ortiz

Castro, madre de una de las personas que perdió la vida en los mencionados hechos, quien pretende que se condene y se declare responsable civilmente a Coldeportes por la tragedia.

De acuerdo con las pruebas de carga y el análisis estructural, se estableció que toda la tribuna occidental es segura, excepto el balcón voladizo.

El tendido occidental empezó a ser construido en 1953 y culminado a mediados de 1959 por un español de apellido Rovira. Para los juegos nacionales, entre el 69 y el 70, se le adicionaron en los extremos dos módulos. Con ello el estadio *Murillo Toro* quedó con una capacidad de 18.000 espectadores: 4.000 en cada una de las tribunas oriental, sur y norte, y 6.000 en occidental.

(Continúa en la página 9-A)

(Continuación de la página 1-A)

Hay que tener en cuenta que las graderías en cuestión habían tenido una falla anterior a la del accidente fatal, la cual se presentó el 20 de febrero de 1980. No obstante, los expertos aseguraron en el informe que ella no incidió para que se propiciara la de finales del 81.

En su etapa inicial el balcón voladizo remataba en una baranda de tubo de dos pulgadas de diámetro. Pero, estrictamente para mayor comodidad de los asistentes de la fila 17, se decidió añadir una pesada baranda y un relleno, con el fin de garantizar un mejor drenaje de las aguas lluvias.

Para los ingenieros de los Andes, luego de estudiar los escombros y los restos de la armadura, la estructura correspondiente al balcón que se desplomó el 17 de noviembre del 81 es lo más simple que puede imaginarse.

"Desgraciadamente —dicen en el informe— la armadura correspondiente fue diseñada erróneamente y esto produjo la falla mencionada".

El estudio técnico señaló que la armadura del balcón voladizo está conformada por dos tipos de varillas. Ambas con un diámetro de 3/8 de

pulgada, que descienden de la viga de apoyo y penetran a la losa del balcón, dándole una altura útil de 7 centímetros en promedio.

Suficiente acero

El estudio dedujo que no obstante de que las armaduras están bien colgadas dentro de la losa del balcón no tienen anclaje apropiado, y, por ello, concluyó que "la falla del voladizo no se produjo por acero insuficiente sino por acero mal detallado en el diseño".

Destacó el análisis que los espectadores se debieron haber aglomerado hacia la parte sur de la tribuna occidental, esperando la salida del equipo visitante, para que se ejerciera una mayor presión en el balcón voladizo.

"La falla se presentó, debido a que ese día hubo más público, pero no porque la carga fuera excesiva;

nunca lo fue. Probablemente la agitación añadió un importante efecto dinámico, que produjo un peso de 8 adultos por metro cuadrado", o sea una carga de 600 kilos por metro cuadrado.

Con este documento adjuntado al proceso indemnizatorio, el Instituto

Colombiano de la Juventud y el Deporte corre el riesgo de perder el caso y hacer que la Nación tenga que volver a desembolsar dinero para pagarle a particulares por las fallas

de sus administradores, en este caso de quienes les correspondía hacer construir adecuadamente la adición de una de las tribunas del estadio Manuel Murillo Toro.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

LA REPUBLICA

| | | | |
|-----------|----------|--------|---------------|
| Periódico | | Ciudad | BOGOTÁ |
| Pág. | 1A - 12A | Fecha | 11 5 MAY 1986 |
| Código | CJ0901 | Lugar | A10 |

En 1985

Producción cementera se redujo un 0.6%

BOGOTÁ, (Colprensa). El Instituto Colombiano de Productores de Cemento, ICPC, reveló ayer que en 1985 la producción del sector rebajó en 0,6 por ciento, al tiempo que previó para el presente año un crecimiento del 4 por ciento.

El presidente encargado de la agremiación, Carlos Alberto Ossa, dijo que la producción cementera del país en la vigencia pasada fue de 4 millones 809 mil toneladas, contra 4 millones 838 mil en 1984, cuando el crecimiento fue del 5.5 por ciento.

Explicó que en el segundo semestre del año pasado se registró una leve mejoría en el consumo del producto pero sin alcanzar a contrarrestar los efectos del primer período de la vigencia.

Anotó el dirigente que para el presente año las perspectivas son muy alagüeñas por el comportamiento registrado sobre todo en los meses de marzo y abril.

Predijo que el crecimiento de la industria cementera será del orden del 4 por ciento.

Reveló que las exportaciones en el presente año serán las mejores de los últimos tiempos, al sobrepasarse el millón de toneladas, con un crecimiento previsto del 15 por ciento. En 1985 las ventas al exterior fueron de 926 mil toneladas.

Ossa expresó que la recuperación económica del país y la disponibilidad de recursos por parte del gobierno hacen de la industria de la construcción y del sector de obras públicas, dos, cementeras.

Capacidad instalada

Sostuvo el presidente del Instituto Colombiano de Productores de Cemento que en 1985 las industrias del sector trabajaron en un 83 por ciento de su capacidad instalada.

Manifestó que no obstante el crecimiento del 4 por ciento que se prevé para 1986, la producción de acuerdo con la capacidad instalada rebajará en unos dos puntos debido a la ampliación de dos factorías y a la entrada en producción del proyecto Río Claro.

(Pasa 12A)

(Viene 1A)

Esta última empresa producirá este año 550 mil toneladas, luego de haberse realizado inversiones en su montaje por el orden de los 12 mil millones de pesos.

Tolcementos en Sucre duplicó su capacidad y quedó lista para producir

500 mil toneladas, mientras que Cementos Boyacá amplió instalaciones que le permitirán producir 300 mil toneladas más. Estos dos proyectos tuvieron inversiones por aproximadamente 6.000 millones de pesos.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

LA REPUBLICA

Bogotá

Periódico

Ciudad

Pág.

113

Fecha

17 MAY 1966

Código

EJ0971

Lugar

Nil

Construcción:

Nuevas líneas de crédito piden los comerciantes

Los comerciantes de materiales para la construcción pidieron al gobierno el establecimiento de nuevos sistemas de crédito ante la grave situación de iliquidez por la que atraviesa el sector.

Señalaron que mientras la construcción cuenta con numerosas líneas de financiamiento como el sistema Upac, los créditos institucionales, el sistema bancario e instituciones de Fomento y el crédito directo de la industria, los comerciantes se encuentran en un "cuello de botella" que agrava cada vez más su situación de liquidez.

Explicaron que el comerciante se ve obligado a otorgar descuentos y créditos a sus clientes para no quedar fuera del mercado al no ofrecer facilidades a sus compradores, mientras que no recibe ningún crédito o descuento por parte de sus proveedores.

Ante la insuficiencia de mecanismos de financiación el sector de comerciantes solicitó al gobierno, por intermedio de la Cámara Colombiana de la Construcción, Camacol, que se reglamente y formule nuevas líneas de crédito para el sector.

Presentaron también un conjunto de propuestas en cuanto al sistema

Upac de tal forma que extienda sus mecanismos de financiación al comercio privado, ya que en la actualidad presta el servicio sólo a entidades sin ánimo de lucro.

Igualmente, sugirieron que las Cédulas de Inversión del Banco Central Hipotecario, las cuales fueron propuestas por el director del mismo como un mecanismo adicional para la financiación de los programas de subdivisión, se extienda a todo tipo de proyectos.

Respecto al crédito de fomento sugirieron a Camacol apoyar los planes de creación del Fondo Financiero Co-

mercial, propuesto ya por otras agremiaciones y divulgar la reglamentación de acceso al Fondo de Garantías.

Propuestas

Adicionales a las sugerencias enumeradas anteriormente, los comerciantes propusieron que se reglamentara un sistema de garantía por parte de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, de tal forma que los constructores cumplan con sus respectivos compromisos.

Esto significa que parte del crédito otorgado al constructor podría desti-

narse, afirmaron los comerciantes, a cumplir con las obligaciones que mantienen con sus proveedores.

Para los compradores de vivienda en obra negra solicitaron una ampliación del crédito otorgado por el sistema Upac, con el propósito de financiar los materiales requeridos para la culminación del inmueble.

Respecto a las líneas de crédito institucionales pidieron una mayor información sobre los recursos y mecanismos existentes como en el caso del Fondo de Garantías.

En cuanto a las actividades que en este proceso debe desempeñar la

Cámara Colombiana de la Construcción señalaron que éste podría intervenir en la consecución de recursos para la ejecución de obras de infraestructura y equipos del sector, a través de las Corporaciones Financieras.

Por último pidieron a los industriales contribuir en el fortalecimiento del sector mediante una mayor flexibilidad en las condiciones de venta y a Camacol una decidida intervención frente a las entidades competentes para que los constructores independientes tengan de nuevo acceso a las líneas de financiación.



Pidió Echeverry Rois Propiciar cambio en la mentalidad sobre el empleo

Políticas de vivienda rompieron ciclo recesivo

Por Fidelia Arboleda de Angel
De El Colombiano.

Pese al cúmulo de factores adversos, el impacto favorable del programa de vivienda ha sido notorio dijo el gerente de la Cámara Colombiana de la Construcción Tulio Echeverry Rois al reiterar que durante la vigencia del actual Plan de Vivienda se rompió el ciclo recesivo por el que venía atravesando la construcción urbana desde 1978 y se han logrado, en los tres últimos años los mayores volúmenes de construcción en la historia del país.

SERA DE MAYOR DINAMISMO QUE EL 84.

El área construida bajo licencia en las 11 principales ciudades del país ha sido la mayor en la historia en Colombia y es posible que inclusive este año de 1986, marcado duramente por el proceso de ajuste, pueda, si la actual



Tulio Echeverry Rois
Presidente de Camacol

tendencia continúa, ser de mayor dinamismo que 1984, tanto en metros cuadrados construidos, como en desembolsos.

Este mejor desempeño logrado por el sector está asociado a una mayor canalización de recursos hacia él. El Estado a través del ICT, entidad que vio aumentar significativamente su presupuesto, ha contribuido notablemente a este logro, por lo menos durante el año de 1983.

El dirigente precisó en cifras lo que significaría el cumplimiento total de la meta de 400.000 viviendas propuestas en el Plan de Desarrollo "Cambio con Equidad", al informar sobre las 400.000 unidades de vivienda; 30 millones de metros cuadrados en construcción; \$550.000 millones de inversión y dos millones de colombianos con casa propia.

ESTA ASEGURADA LA META

En los actuales momentos, subrayó el directivo, está asegurado el cumplimiento total de la meta, o al menos el de una altísima proporción de ella.

Al hacer una aproximación sobre la incidencia de la construcción, Echeverry Rois recordó que esta actividad absorbe el 56% de los productos de la madera del país, el 32% de la producción metálica de base, y el 72% de la producción de minerales no metálicos.

Al hacer algunas consideraciones recordó que el mayor peso en la construcción está representado por el subsector de obras públicas si se tiene en cuenta que la vivienda contribuyó en 1984 con el 27.1% de la formación bruta de capital fijo para el sector, la construcción pesada con 3.5%, mientras que las obras públicas contribuyeron con el 70.4%, pese a que en el actual gobierno han estado notable-

mente desatendidas.

CONFUSION Y CAOS

Resaltó la demanda inducida por la construcción en áreas diferentes como electrodomésticos, amoblamiento y dotación general de hogares.

Dentro de lo que llamó la Dispersión Institucional y al referirse concretamente al caso de la vivienda y su manejo, observó que en la actividad tienen que ver numerosas entidades del Estado: desde el asesor presidencial de vivienda, el Ministerio de Desarrollo, Planeación Nacional, hasta las inspecciones urbanas, pasando por casi todos los entes municipales y al enumerarlos (12 aproximadamente en total) manifestó que esta sola y elemental enumeración, produce la sensación de caos y confusión que es inevitable en una maraña de entidades con diversos enfoques y obligaciones, y se traduce en el fenómeno de los trámites, que no es otra cosa que la manifestación externa de ese maremagnum de relaciones e intereses.

Enumeró además aspectos como la dispersión legal y normativa que entorpece el manejo y que no es otra cosa que la expresión legal del problema de trámites; la falta de coherencia entre la política sectorial y los instrumentos existentes para su logro. Para este caso citó el ejemplo de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda en búsqueda principal de resultados financieros y, por encima de los objetivos específicos del Plan de Vivienda. A eso se suma la falta de presencia adecuada del sector en los mecanismos de toma de decisio-

nes del Gobierno. Pese a estas dificultades y contradicciones del manejo económico la construcción ha cumplido su papel de reactivar a corto plazo.

Echeverry Rois señaló que un análisis en este aspecto implica tener en cuenta el papel que se asignará a la construcción en el Plan de Desarrollo. No debe olvidarse que en el Plan "Cambio con Equidad", la vivienda era un elemento articulador entre la política económica y gran parte de la política social. Los dos objetivos en parte opuestos, han tenido defensores en el alto gobierno y, no hay ninguna duda, han generado no poca confusión y dificultades.

LA MAS ALTA DEL DECENIO

Pese al cúmulo de factores adversos el impacto favorable del Programa de Vivienda ha sido notorio. Desde 1980 se venía notando una tendencia decreciente en el crecimiento global de la economía colombiana. En 1982 este fue solamente del 0.9%, en 1983 del 3%, se supone que en 1985 puede haber disminuido ligeramente, pero se espera que para 1986 la tasa puede estar cercana a las más altas del decenio anterior.

Durante la vigencia del actual Plan de Vivienda se rompió el ciclo recesivo por el que venía atravesando la construcción urbana desde 1978 y se han logrado en los tres últimos años los mayores volúmenes de construcción en la historia del país.

En cuanto al empleo en el sector de la construcción observó que la demanda de trabajo está sujeta a una red de variables mucho más amplia que las que

condicionan la oferta dada la compleja estructura del sector.

En corto plazo, la demanda de mano de obra depende entre otros factores del ritmo de la inversión en edificación y en obras públicas.

En las decisiones de largo plazo, el grado de acumulación de capital en el sector determina el volumen global de empleo, expresó al referirse a las estrategias para generar empleo en la construcción como la inversión, la investigación, la participación comunal directa en obras de construcción, mantenimiento y preservación de vías, áreas comunes, zonas verdes y edificios comunales de barrios, veredas y pequeñas comunidades. Sugirió dotar a estas agrupaciones de máquinas- herramientas sencillas para elementos utilizados en la construcción como adoquines, mampostería, bloques y ladrillos.

Es fundamental propiciar un cambio en la mentalidad nacional sobre el empleo, concluyó el dirigente gremial e indicó "en la medida en que los grupos urbanos se consideren recursos y no problemas y se les promueva una dinámica adecuada, la nación habrá dado un paso adelante para resolver el desempleo". Así mismo, indicó, es necesario que se siga dando a la construcción apoyo político y legal suficiente y se entienda que su papel en las actuales circunstancias ha sido el de actuar como dique que ha contenido efectivamente el desborde del desempleo, que sin su acción hubiera crecido en forma peligrosa socialmente, políticamente desestabilizadora y humanamente inaceptable.



Afirma Camacol:

Dificultades financieras frenarán la construcción

Por MAGDALENA ANDRADE N.

Las dificultades financieras por las que atraviesan el Instituto de Crédito Territorial y el Fondo Nacional del Ahorro, provocarán un descenso del 7.5% en la actividad edificadora durante 1986, frente al área construida el año anterior.

Los niveles de inversión de estos organismos se reducirán fuertemente durante el presente año, provocando un deterioro en los niveles de construcción dada la amplia participación de sus recursos en el sector, afirmaron a LA REPUBLICA, directivos de la Cámara Colombiana de la Construcción, Camacol.

Según cálculos realizados por esta entidad para poder mantener el ritmo de construcción de 1985, cuando se edificaron cerca de 8 millones de metros cuadrados se requiere recursos financieros que superan los \$150.000 millones lo cual es imposible ante las circunstancias recesivas por las que atraviesan estas entidades.

Señalaron que estas fuerzas negativas a nivel interno del sector, serán contrarrestadas sin embargo por factores positivos como la bonanza cafetera, el equilibrio del sector externo y una recuperación económica general, los cuales permitirán amortiguar las

presiones a la baja, impidiendo que la construcción caiga a niveles excepcionalmente bajos.

En cuanto al sistema Upac afirmaron que si bien actúa como fuerza positiva a nivel interno, su legislación debe ser modificada ya que adolece de ciertas fallas como la limitada relación capital-pasivos, reducidos márgenes de operación y bajos niveles de rentabilidad que les impide capitalizarse.

Según estadísticas suministradas por la Cámara, durante el primer trimestre de 1986 el área edificada en

(Viene 1A)

las doce principales ciudades del país se redujo un 2,1% frente al mismo período del año anterior y destacándose los descensos registrados en Manizales (-8,6%), Bogotá (-21,9%), Armenia (-23,8%), Medellín (-33%), Cartagena (-61%) y Bucaramanga (63,4%).

Inversión del ICT

Al analizar el presupuesto de inversión del Incredial para el presente año que asciende a los 13.700 millones de pesos, se observa que este corresponde a la mitad de lo intervenido en 1983, y a la tercera parte de 1984.

La escasez de recursos destinados a proyectos de inversión responde, según los directivos, a la alta morosidad que tiene la cartera del instituto la cual continúa manteniendo una tendencia ascendente y al volumen de deudas que tiene la entidad con las Corporaciones de Ahorro y vivienda, el gobierno e inversionistas forzosos del sistema financiero y bancario.

En cuanto a la recuperación de cartera una de las principales fuentes de recursos del Instituto, existe mucho escepticismo ya que a diciembre de 1985 las obligaciones en mora superaban las 215 mil.

De otra parte mientras que en 1985 destinaba el 15% de su presupuesto de gastos al servicio de la deuda, durante 1986 tendrá que destinar hasta un 50% para atender las obligaciones con terceros, lo que significa que tendrá que pagar unos 18.000 millones de pesos.

De esta forma si no se modifica la ley de presupuesto concluyeron, el Instituto de Crédito Territorial no podrá mantener su ritmo de participación en los programas de vivienda, tal como lo hizo en años anteriores.

La crisis del Fondo

El descenso en la actividad edificadora se explica además por la disminución en el ritmo de inversión del Fondo Nacional del Ahorro, el cual venía contribuyendo con más de 12.000 millones de pesos.

El deterioro en esta fuente de financiación se explica por la crisis financiera y administrativa detectada por la Contraloría General de la Nación, en la cual se denunció la falta de una contabilidad confiable y de unas estadísticas coherentes, que permitían una sobrevaloración de las ganancias obtenidas, las prácticas dolosas de algunos de sus funcionarios.

Las corporaciones de Ahorro y Vivienda en contraste, continuarán contribuyendo ampliamente en el proceso de edificación pero su legislación debe ser modificada.

Entre la reestructuración se debe incluir una ampliación en la relación capital-pasivos, sin llegar a la cifra propuesta por las Cavs (1,50), la cual según Camacol sería excesiva para una compañía que no tiene el capital suficiente para respaldarlo.

Otra de las sugerencias es que las corporaciones entren en un proceso de capitalización, aunque al respecto se encuentran con márgenes de operación demasiado estrechos y a su vez con bajos niveles de rentabilidad.

Finalmente reiteraron que si se ha de continuar con los programas de vivienda de menos Upac, estos programas deben ser subsidiados, ya que una familia que se acoge a este tipo de alternativas solo tiene capacidad para responder hasta la corrección monetaria.

Los intereses faltantes, que se reconocen al ahorrador junto con la corrección monetaria deben ser subsidiados por el gobierno.

(Pasa 7A)



\$400.000 millones en arrendamientos pagan colombianos

Cuatrocientos mil millones de pesos, \$33.000 millones mensuales y \$1.100 millones diarios, pagarán este año en arriendo los colombianos que no poseen casa propia. En 1985, los inquilinos cancelaron a los arrendadores \$360.000 millones, \$30.000 millones al mes y alrededor de \$1.000 millones cada 24 horas.

Hoy en día, un millón 200 mil viviendas se encuentran alquiladas y todo indica que este volumen se incrementará, entre otras razones, porque, se ha convertido en buen negocio para sus propietarios y en activo importante de las operaciones de finca raíz.

Precisamente las negociaciones con bienes inmuebles, como pocos años se había visto, registran en el presente una gran actividad. Las ventas al igual que los precios han subido sustancialmente tanto en el sector residencial como en el comercial.

El incremento del valor de la finca raíz para el sector medio y bajo de la población ha sido de un 10 por ciento debido, según Fedelonjas, a la buena oferta que se está presentando.

El reportaje con el "País Económico", el presidente de la agremiación, Oscar Borrero, expresa además el temor y la incertidumbre de todo el gremio vinculado con esta actividad en virtud de los rumores que existen sobre el eventual desmonte del sistema Upac en caso de que el liberalismo gane las elecciones presidenciales. Prevé serios inconvenientes y una semi-parálisis en el sector de la construcción y en general en todo lo que tiene que ver con la finca raíz por el cambio de gobierno. Dice que cuando hay cambio de administración del Estado los constructores, financistas, potenciales inversionistas de finca raíz cesan actividades a la espera de las nuevas reglas de juego que establezca el nuevo gobierno.

La bonanza ha originado una especulativa valorización de hasta un 100 por ciento de algunas fincas cafeteras del Viejo Caldas, Antioquia, Tolima, Risaralda, Quindío y Norte del Valle del Cauca.

Un estudio de la Federación Colombiana de lonjas de propiedad raíz (Fedelonjas) concluye que los mayores incrementos del precio de la vivienda han recaído sobre la clase pudiente, especialmente de Bogotá, Medellín, Bucaramanga, Barranquilla y Caldas, los mayores ajustes que en el primer trimestre del año alcanzaron a ser del 30 por ciento, se presentaron en Bogotá y Medellín.

El incremento del valor de la finca raíz para el sector medio y bajo de la población ha sido de un 10 por ciento debido, según Fedelonjas, a la buena oferta que se está presentando.

El reportaje con el "País Económico", el presidente de la agremiación, Oscar Borrero, expresa además el temor y la incertidumbre de todo el gremio vinculado con esta actividad en virtud de los rumores que existen sobre el eventual desmonte del sistema Upac en caso de que el liberalismo gane las elecciones presidenciales.

Prevé serios inconvenientes y una semi-parálisis en el sector de la construcción y en general en todo lo que tiene que ver con la finca raíz por el cambio de gobierno. Dice que cuando hay cambio de administración del Estado los constructores, financistas, potenciales inversionistas de finca raíz cesan actividades a la espera de las nuevas reglas de juego que establezca el nuevo gobierno.

reglas de juego que establezca el nuevo gobierno.

La entrevista

El texto del reportaje que el "El País Económico" sostuvo con el presidente del Fedelonjas es el siguiente:

-Doctor Borrero: ¿cuál ha sido el comportamiento de las negociaciones de finca raíz en lo corrido de este año? Parece que el valor de los inmuebles, especialmente de vivienda, se ha incrementado fuertemente. Según Fedelonjas, ¿cómo está la situación, cuál la realidad del mercado?

-"Generalmente los primeros meses de cada año son bastante lentos en las ventas de finca raíz. Sorpresivamente en 1986 ha habido un incremento desacomodado en la venta de inmuebles tanto rurales como urbanos en la mayor parte de las ciudades de Colombia.

"En Bogotá es donde se ha presentado el mayor incremento en ventas con respecto al año pasado. Ha habido firmas de finca raíz que han duplicado sus ventas en el primer trimestre del año respecto a igual período del 85. Otras, en el peor de los casos, se han mantenido.

"En general, la mayoría de oficinas de finca raíz e inmobiliarias han reportado un aumento de ventas de fincas, inmuebles usados, lotes urbanos y edificaciones nuevas. Los constructores también se puede decir que se han sostenido frente al año pasado y en algunos niveles incluso ha aumentado.

"Es bueno aclarar que esta situación no se presenta en todos los niveles. El nivel alto es el que mejor venta presenta particularmente de apartamentos para clase alta. Son apartamentos que valen de 15 millones de pesos a \$40 millones.

"Una investigación que hicimos en el mes de marzo entre los principales edificios para clase alta que se vendían en Bogotá encontró que en alrededor de 30 de ellos se estaban vendiendo apartamentos en una negra o bien se está que en planes.

El incremento de los precios de venta para la clase alta apenas subieron un 10 por ciento mientras que durante el presente año las cifras, iban entre el 20 y el 30 por ciento.

"Es decir que mientras en 1985 los precios apenas subieron a la mitad de costo de vida que fue del orden del 22%, ya en este año se recuperaron de ese bajo incremento y lo sobrepasó. Ha habido edificios que para este año se incrementaron en su precio de venta un 30%.

"Desafortunadamente esta información no la comparten algunas personas quienes sostienen que la bonanza cafetera no ha afectado la finca raíz y que los precios no se han disparado. Sobre esto vale la pena puntualizar que nuestros estudios y reportes de las diversas firmas inmobiliarias reflejan un aumento notable de ventas y precios para la clase alta en Bogotá y Medellín, particularmente, y en fincas cafeteras en las zonas cafeteras.

"Nosotros no hemos indicado que lo mismo pasa en Medellín. En otros lugares como en el departamento de Boyacá, están también.

Pase a la página 11

Viene de la página 4

lo porque la gente ha creído que lo que estamos diciendo es que ha subido un 30 por ciento toda la finca raíz y eso no es cierto.

“Ese 30 por ciento afecta únicamente a los estratos altos de ciudades como Bogotá y Medellín. Tal incremento se presentó durante los primeros tres meses porque ya en abril el alza se ha frenado porque se está equilibrando más la demanda con la oferta”.

Las razones

-¿Cuál es el origen de este fenómeno particularmente en ciudades como Bogotá y Medellín?

-“Ello se debe a que la oferta para clase alta en 1985 registró el nivel más bajo de los últimos diez años. Como segunda razón, a que los precios durante 1985 crecieron muy poco incluso por debajo de la inflación.

“Un tercer elemento se debe a que las corporaciones de ahorro y vivienda están

financiando este nivel. Cuarto, la baja de las tasas de interés que hizo más rentable comprar finca raíz. Quinto: repatriación de dólares que se presenta porque ha bajado la devaluación. Una sexta razón son las expectativas de la inflación por la bonanza cafetera. Como séptima razón se encuentra el aumento de los medios de pago, también por la bonanza cafetera.

“Todo esto ha llevado entonces, a que las ventas para los estratos altos aumenten sus precios y sean bastante buenas. También la ciudad de Cali experimenta aumento de finca raíz para estratos altos e incremento en los precios aunque no en la proporción de Bogotá y Medellín del 30%.

“De igual forma ciudades como Bucaramanga, Barranquilla y las del Viejo Caldas, registran una mejora en la demanda para los estratos altos.

En los sectores medios la situación continúa similar a la de 1985.

O sea, ha habido buen ritmo de venta sin que los precios se hayan disparado. Son los mismos valores más el costo de producción. El alza ha sido de un 10%.

“En los estratos bajos, los precios han subido muy poco porque ha habido buena oferta. El incremento ha sido también de

aproximadamente un 10 por ciento.

-¿Cuántos recursos movilizan anualmente las negociaciones con finca raíz?

“El año pasado, el total de finca raíz en el país movió 330 mil millones de pesos. Se incluye usada, nueva, lotes y fincas. Calculamos que este año se llegue a 430 mil millones de pesos, equivalente a un 30 por ciento, aproximadamente.

“Estos cálculos dependerán, sin embargo, del cambio del gobierno y del cambio de las políticas de financiación para este sector. Es bueno recordar que los años de cambio de gobierno han sido críticos para la finca raíz. Siempre han bajado las ventas y la construcción. “Mientras el nuevo gobierno le explica al país lo que va a hacer, los inversionistas detienen sus inversiones e incluso la gente, aquella que va a comprar una oficina o local, prefiere esperar a ver qué pasa.

De ahí que sea tan funesto para el país, en asunto de finca raíz, los años de elecciones.

“Contrariamente a lo esperado, este primer trimestre ha sido positivo. Pero hay anuncios que han hecho algunos voceros del Partido Liberal, concretamente el doctor Ernesto Samper Pizano, quien ha dicho

que el doctor Barco va a cambiar totalmente el sistema Upac y el sistema de financiación.

“Eso tiene muy asustados y muy temerosos a la mayoría de los constructores y en general al público porque si gana el doctor Barco la expectativa es paralizar las obras hasta el momento en que él defina después del 7 de agosto cuál va a ser la nueva política.

“Y nos puede acontecer una situación tan grave como la que sucedió en 1974 cuando también el doctor López anunció que iba a acabar con el sistema Upac y paralizó durante año y medio el sector de la finca raíz y la construcción.

“De ahí que nuestro gremio le pide al doctor Barco que se pronuncie sobre la financiación al sector de la vivienda y sobre el sistema Upac con el fin de dar tranquilidad y recuperar la confianza que podrían perder los colombianos. Un pánico financiero en este sector podría causar una catástrofe en el sistema financiero colombiano ya que las corporaciones tienen hasta ahora captado 550 mil millones de pesos que representa el 40 por ciento de todo el ahorro nacional”.



Primer trimestre

Récord en producción cementera

La producción de cemento logró un nuevo récord durante el primer trimestre del año en curso el alcanzar un millón 400 mil toneladas pese al reciente incremento en los precios autorizados por el gobierno.

Un informe del Instituto Colombiano de productores de cemento destaca que este volumen marca un nuevo récord en la historia cementera del país, superando en un 8,9% los niveles registrados durante 1985 cuando la producción total sumó cerca de un millón 300 mil toneladas.

El precio de este material para la construcción fue recientemente ajustado por el Ministerio de Desarrollo Económico en un 16%, quedando así en \$7.845 el precio máximo de venta al público por tonelada de cemento gris Portland tipo 1. Se espera que en el transcurso del presente año se autorice un nuevo incremento de tal forma que el alza acumulada alcance el 21% igualando el porcentaje registrado del año pasado.

Los efectos de estas alzas en los costos directos de la vivienda son sin embargo muy leves puesto que de lograrse un incremento acumulado del 21% en el precio del cemento, los costos de la construcción tan sólo crecerían entre el 1,8 y 2,9 por ciento, según análisis realizados por la Cámara de Colombiana de la Construcción.

Los constructores determinaron en su estudio que con el 16% hasta el momento permitido, la vivienda uni-

(Pasa 2A)

(Viene 1A)

familiar tipo mínimo donde los precios del cemento participan con el 13,69% en el costo total de la vivienda, sería la que mayor impacto sufriría al registrarse un aumento en su valor del 2,19%.

Por su parte el precio de la vivienda unifamiliar tipo completo, donde el cemento participa con el 9,79% del costo total, se incrementaría en un 1,57% con un reajuste del 16% en el material y en un 2,06% si este completará en el año el 21%.

El 83% de la producción realizada en este primer trimestre se destinó a satisfacer la demanda interna y el 17% restante a los mercados internacionales, lo cual significó un incremento en la demanda externa del 19,4% frente a las ventas realizadas durante 1985.

El siguiente cuadro muestra la incidencia del aumento en los precios del cemento sobre los costos de la vivienda, según los cálculos realizados por Camacol:

| Tipo de vivienda | Participación en el costo |
|-----------------------|---------------------------|
| Multifamiliar Acabado | |
| Unifamiliar Acabado | |
| Mínimo | 13.69 |
| Medio | 12.40 |
| Completo | 9.79 |
| Hasta 5 pisos | 12.55 |
| Más de 5 pisos | 8.33 |
| Impacto del alza | |
| 16% | 21% (a) |
| 2.19 | 2.87 |
| 1.98 | 2.60 |
| 1.57 | 2.06 |
| 2.01 | 2.64 |
| 1.33 | 1.75 |

(a) Alza registrada durante 1985.

Otros costos

Los costos de la construcción durante los tres primeros meses crecieron un 10,67%, registrando los mayores incrementos la madera (20,87%) y las instalaciones sanitarias (18,92).

Las instalaciones especiales y la carpintería metálica crecieron en 18,45% y 12,20% respectivamente, seguidas por los aumentos en las instalaciones eléctricas, el ladrillo y los agregados minerales que crecieron a una tasa promedio del 10% durante el trimestre.

Entre las ciudades que mayor variación presentaron durante este periodo se cuentan Cartagena, Armenia, Bucaramanga y Pereira donde los costos aumentaron en 12,31, 12,09, 11,54 y 11,08 por ciento respectivamente.

Los incrementos en Cúcuta, Cali, Manizales y Bogotá oscilaron entre 10,19% y 10,71%, frente a un aumento de menos del 6,5% en la ciudad de Barranquilla.

En términos del tipo de vivienda los mayores incrementos se observaron en las construcciones unifamiliares (10,07%) frente a un alza del 9,9% en las multifamiliares. Esta tendencia cambia al observar el año completo es decir de marzo de 1985 a marzo de 1986, ya que el alza más pronunciada corresponde a las multifamiliares con el 24% frente a un 21,76% de la unifamiliar.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

| | | | |
|-----------|--------|--------|-------------|
| Periódico | | Ciudad | |
| Pág. | 87 | Fecha | 23 MAY 1986 |
| Código | 290501 | Lugar | B4 |

755 mil empleos generó plan de vivienda

El desarrollo de las políticas de vivienda y desarrollo urbano, dentro de las estrategias adoptadas por la administración de Belisario Betancur, permitió la generación (en el periodo 1983-1986) de 755.000 empleos directos e indirectos, según se desprende del documento de evaluación elaborado por el Departamento Nacional de Planeación.

Como es bien sabido, a comienzos del actual gobierno se escogió al sector de la construcción de vivienda como alternativa para buscar la reactivación de la economía pero, pese a que la participación de dicho sector en el producto nacional creció aproximadamente en un 25%, al pasar del 0.95% al 1.19% entre 1982 y 1985, no se logró el objetivo de estimular a los demás sectores productivos para que se movieran por una senda de crecimiento significativo.

Ya el presidente de Camacol, Tulio Echeverry Rois, había llegado a esa conclusión aduciendo razones muy poderosas, como fueron la crisis

generalizada de la economía nacional y mundial y las dificultades específicas colombianas relativas al déficit fiscal y a los problemas cambiarios.

Sin embargo, es indudable que el sector de la construcción se movió a un ritmo sin antecedentes históricos. Su participación en el producto nacional superó en este cuatrienio el 4%, cuando a comienzos de los ochenta estaba ubicado en el 3.35%.

En el esfuerzo realizado en los últimos años que permitió la construcción de 400.000 viviendas, tomaron parte tanto las entidades oficiales responsables del sector como el sistema financiero en general, muy especialmente las Corporaciones de Ahorro y Vivienda.

Un total cercano a \$350.000 millones fueron los recursos financieros suministrados al programa de vivienda. El 47% provino del sector estatal, representado en el Instituto de Crédito Territorial y el Banco Central Hipotecario.

Gracias a esos dineros se pudo construir, en tres años, un número de

viviendas equivalente a cerca de la mitad edificadas desde 1972 hasta la iniciación del ambicioso programa bandera del presidente Betancur. Al finalizar 1986 la meta proyectada se habrá logrado en un 98%.

La financiación se logró mediante la obligatoriedad para las instituciones financieras de invertir una fracción de su encaje en Bonos de Vivienda Popular. A los bancos les correspondió adquirir esa clase de títulos destinando para ello 10 puntos de los dineros provenientes de las cuentas de ahorro que, como reserva, deben consignar en el Banco de la República.

Por su parte, las Corporaciones de Ahorro y Vivienda debieron orientar, hasta 1985, dos puntos de su encaje a los bonos mencionados. Desde 1985 fueron forzadas a elevar hasta 3.5 los puntos del encaje aportados.

Las CAV incrementaron, en términos reales, los recursos prestados anualmente, en un 70%.



Consultorio inmobiliario

A cargo de ADARVE E HIJOS

Reglamentada la Propiedad Horizontal (IV)

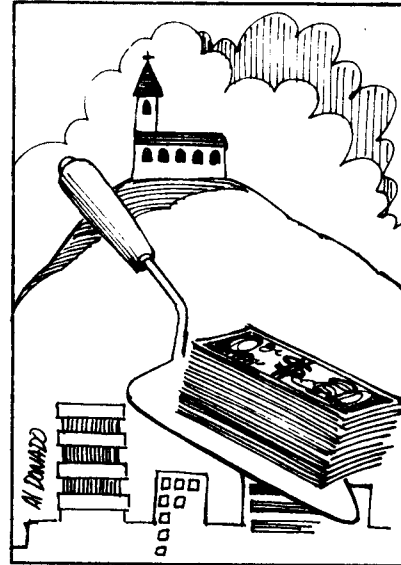
Forma de someter un edificio a la nueva ley

Suspendemos los comentarios en orden articulado, sobre el Decreto reglamentario 1365, debido a las numerosas preguntas sobre la forma y conveniencia de someter un edificio ya constituido en propiedad horizontal, al régimen de la Ley 16 de 1985.

El inciso 2° del artículo 10 autoriza a las copropiedades regidas por la Ley 182 de 1948, acogerse a las disposiciones de la Ley 16 de 1985, previa la reforma del reglamento, confirmando así que los edificios nuevos que se construyan pueden elegir entre una u otra ley y que los ya construidos también pueden acoger el nuevo régimen previo los requisitos de forma establecidos por el decreto 1365, que en esencia son: 1) Protocolizar el reglamento reformado en los términos de la Ley 16 y su decreto reglamentario, siguiendo el procedimiento, quorum y mayorías establecidas en los artículos 15 y 16 de dicho decreto, así: aprobación de la asamblea de los propietarios con un quorum no menor de las cuatro quintas partes de votos de la *totalidad* de los propietarios. Se destaca "totalidad" por cuanto hay sustancial diferencia entre totalidad o unanimidad de votos asistentes a la asamblea y la totalidad de los votos de los propietarios.

El artículo 15 del decreto ratifica la presencia de las 4/5 partes de los votos de la totalidad de los propietarios, lo que necesariamente implica la presencia de este quorum, y los propietarios que no puedan concurrir a la asamblea podrán hacerse representar, expresando en el poder su voto afirmativo al acogimiento de la ley 16.

Si no se reúne el quorum se convocará a otra reunión dentro de los 10 días hábiles siguientes, en la cual la reforma del reglamento se puede adoptar con la asistencia o quorum de un 80% del total de los coeficientes y



decidir con la mitad más uno de los votos que representan la totalidad de los propietarios.

No existiendo quorum en la segunda reunión se citará para una tercera, al expirar 10 días hábiles, siguientes donde la asamblea podrá deliberar con el 50% del total de los coeficientes del edificio, y decidir con la mitad más uno de los votos presentes.

El requisito imposible de cumplir según los artículos 4° y 5° del decreto, sobre requisitos de urbanismo, y copia de los planos urbanísticos, para edificios constituidos en propiedad horizontal hace 20 o más años, no hace aconsejable adoptar la Ley 16 en *Las nuevas edificaciones*. Decimos imposible por cuanto ni la misma Secretaría de Obras Públicas y Planeación Distrital tienen los planos y normas de urbanización de barrios como el barrio Santafé, Teusaquillo, La Soledad, y muchos otros. En cambio aconsejamos la transformación hacia la Ley 16 de las propiedades ya constituidas en propiedad horizontal, que fuera de la aprobación en la asamblea no tendrían que cumplir con el anterior requisito.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

Periódico

Ciudad

Pág.

9A

Fecha

24 MAY 1986

Código

270971

Lugar

BV

Récord en despachos de cementos

MEDELLIN, mayo 23. (De José Guillermo Herrera).- La industria cementera nacional batió en el pasado mes de abril el récord de despachos nacionales del producto, vigente desde marzo de 1984, con la colocación en el mercado de 464.500 toneladas, de acuerdo con los informes dados a conocer por el Instituto Colombiano de Productores de Cemento, que tiene sede en esta capital.

La marca fue superada con 21.060 toneladas de más, equivalentes al 4.7%, de acuerdo con las cifras entregadas en el último informe de las actividades de este sector económico colombiano.

Al mismo tiempo, la producción de cemento gris durante el mismo mes de abril, también alcanzó cifras nunca antes registradas en este sector, al llegarse a las 508.900 toneladas, con un crecimiento del 0.4% frente al total observado en marzo pasado, su récord inmediato, de acuerdo con las mismas fuentes.



Primer trimestre:

Actividad constructora se recupera en Barranquilla

Con un total de 36.357 metros cuadrados construidos durante el primer trimestre del presente año, la actividad edificadora en Barranquilla registró una amplia recuperación al superar en más del 72% el nivel alcanzado en igual período de 1985.

Según estudios realizados por Camacol, luego del fuerte descenso observado el año pasado en esta ciudad, que generó una pérdida del 55,3% frente al área construida en 1984, la capital del departamento del Atlántico ha mantenido en lo corrido del año, una tendencia ascendente respecto a la construcción.

En el mes de febrero se construyeron en esta ciudad 6.614 metros cuadrados que representaron un incremento del 4,22% frente a lo construido en enero, destinándose el 88% a la edificación de soluciones de vivienda.

De igual forma, entre febrero y marzo, la construcción creció en más del ciento por ciento, al ascender el área construida durante el tercer mes a 23.397 metros cuadrados, de los cuales el 80,28% se destinaron a la edificación de vivienda.

La caída registrada durante 1985 en la construcción de la ciudad de Barranquilla se debió al deterioro en la cartera de dudoso recaudo de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda ocasionado por la erosión en los ingresos de la familia, que llevó a estos intermediarios financieros a frenar el ritmo de financiación que se venían registrando.

Otras ciudades

Un comportamiento similar se observó en la ciudad fronteriza de Cúcuta donde el área construida durante los tres primeros meses de año creció en un 242,25% frente al mismo período del año anterior.

El metros cuadrados la construcción sumó 22.280 metros, cuadrados habiéndose registrado aumentos del 112,2% entre enero y febrero y una baja del 87,75% entre febrero y marzo últimos.

De igual forma, Cali con un crecimiento del 129% en el trimestre, Ibagué con el 68,3%, Pereira con el 21,9% y Pasto con el 3,7% son otras de las ciudades que mantienen un ritmo de crecimiento positivo durante el trimestre.

Según los resultados suministrados por Camacol, entre 1984 y 1985 Pasto anotó un incremento en esta actividad del 127%, mientras que Ibagué, Cali y Pereira disminuyeron respectivamente en el 5,7%, 22,6% y 32,2%.

La mayor parte del área construida se destinó a vivienda permaneciendo así la característica de los últimos años. Le siguen en orden de participación las modificaciones, adiciones, almacenes y similares.

Actividad nacional

A nivel nacional la construcción sin embargo bajó en las doce principales ciudades del país un 2,1% durante el primer trimestre del año frente a igual período del año anterior y 12,1% con relación a 1984.

El área edificada que ascendió en el período de análisis a un millón 400 mil metros cuadrados se concentró en la ciudad de Cali la cual absorbió el 33,24% y en la capital de la República donde se construyeron 438.125 metros cuadrados que representan el 29,4% del total.

Le siguen en orden de participación la actividad edificadora en Medellín, Itagüí, Bello y Envigado (Antioquia) donde el área superó los 280 mil metros cuadrados, registrando una disminución del 33,02% frente al mismo período del año anterior y participando en el total con el 18,9%.

Armenia fue la ciudad donde menor actividad constructora se registró en el trimestre, al totalizar 8.405 metros cuadrados, teniendo una participación del 0,56%.

Finalmente, Barranquilla, Bucaramanga, Cartagena, Cúcuta, Ibagué, Manizales, Medellín, Pasto y Pereira, registraron una participación entre el 1,41% y el 5,19%.

Los proyectos

De acuerdo a los análisis efectuados por Camacol, los proyectos que mayor dinamismo mostraron durante los primeros meses del año fueron presentados en Cali con un alto porcentaje de participación de la inversión oficial en la Urbanización de Chiminanga II del ICT.

En esta misma ciudad se destacó la urbanización Los Alamos del Banco Central Hipotecario con un área de 26.977 metros cuadrados; el barrio Los Andes con 59.077 metros y el barrio La Flora con 53.376 metros.

Este mayor dinamismo en los proyectos realizados en su totalidad en la ciudad de Cali explica la alta participación de la capital vallecaucana en el total del área construida durante el primer trimestre de 1986.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

| | | |
|-----------|---------------------|--------------------------|
| Periódico | LA REPUBLICA | Ciudad |
| Pág. | <i>9 A</i> | Fecha 24 MAY 1986 |
| Código | <i>55001</i> | Lugar <i>BQ</i> |

Se reducen ventajas para firmas extranjeras: Acic

La Asociación Colombiana de Ingenieros Constructores, a través de su presidente, Hernán Cadavid Tamayo, afirmó ayer que la expedición del Decreto 1508 en el cual se fija el margen de preferencia a las ofertas colombianas en las licitaciones contribuirá a reducir las ventajas que en todos los órdenes disfrutaban las firmas extranjeras.

Señaló Cadavid Tamayo que este es uno de los principios a proteger las firmas constructoras nacionales las cuales en su mayoría se encuentran al borde de la quiebra.

El presidente de la Acic, dirigió ayer una comunicación al presidente Betancur, donde le reitera la confianza plena que en los términos está concebido el Decreto 1508.

Señor doctor
Belisario Betancur Cuartas
Presidente de la República
Casa de Nariño
Ciudad.

Señor presidente:

La expedición del Decreto 1508 del presente año que fija el margen de preferencia a las ofertas colombianas en las licitaciones o concursos para la

contratación de obras públicas, es una elocuente manifestación del interés suyo y de su gobierno por la ingeniería de construcción colombiana que ahora, como nunca, tiene urgencia evidente del apoyo estatal. Por ello le expresamos nuestro agradecimiento.

No dudamos que esta medida contribuirá a reducir las ventajas que en todos los órdenes disfrutaban las firmas extranjeras que actúan en nuestro país y que reiteradamente hemos señalado.

Confiamos plenamente que los términos en que está concebido el Decreto lograrán la aquiescencia sobre el margen de preferencia por parte de los organismos multilaterales de crédito, consiguiéndose así los frutos plenos de esta medida protectora, indispensable para la supervivencia misma de la ingeniería colombiana de construcción.

Con sentimientos de respeto y consideración, nos suscribimos del Señor Presidente, atentamente,

Hernán Cadavid Tamayo



Lanza Comfamacol

S.O.S. de la construcción

Impulso y fortalecimiento de sus programas de salud, crédito en materiales de construcción, ferrotecas, recreación dirigida y apertura del servicio piloto "S.O.S de la construcción" en Cali, anunció la Caja de Compensación Familiar, Comfamacol.

Simultáneamente, la Caja intensificará esfuerzos para continuar fomentando su plan de vivienda en forma más directa a fin de que los afiliados puedan obtener techo propio en condiciones ventajosas ante las instituciones encargadas de su oferta.

El director ejecutivo de Comfamacol, José Octavio Galvis Jiménez, indicó, que en las comercializadoras de materiales de construcción de Cali y Yumbo, se proyecta vincular a microempresarios de ese sector orientados por la Fundación Carvajal, dentro del criterio de apoyar la generación de empleo y estimular la producción.

Ambas comercializadoras -dijeron- han servido como catalizadoras de precios en insumos básicos, habiéndose abaratado los costos para la autoconstrucción de vivienda en zonas populares, especialmente en el "Distrito de Agua Blanca" de Cali.

Respecto al programa de ferrotecas

o alquiler de herramientas, informó que se redoblarán contactos con las juntas comunales para seguir estimulando este tipo de modalidad piloto en su género a nivel nacional. Este plan será complementado con cursos de electricidad básica, plomería y acabados bajo el título "Hágalo usted mismo".

S.O.S. de la construcción

Precisamente con el fin de facilitar la realización de mejoras locativas y reparaciones en general entre afiliados y beneficiarios y público en general la Caja lanzó el programa "S.O.S. de la Construcción", el primero de su tipo en Colombia.

Se otorgarán créditos rápidos a los afiliados que requieran de recursos para realizar obras que ameriten atención urgente, tales como daños fortuitos y acondicionamiento general a través de ventajas y facilidades a los interesados.

Galvis Jiménez destacó que en cumplimiento de estos objetivos para 1986, la Caja firmará convenios con las facultades de arquitectura de las universidades locales para que las prácticas de los últimos semestres se realicen a nivel de comercializadoras y en la ase-

soria y orientación de obras a personas de bajos recursos.

Expansión en salud

En el área de la salud, Comfamacol establecerá en pocos días los programas de Telemédico (consulta médica telefónica inmediata) y médico móvil, que atenderá las necesidades de cada empresa en materia salud, con énfasis en medicina preventiva.



Nuevo estatuto sobre propiedad horizontal

Por Mario Jinete Manjarrés

El Gobierno Nacional, por medio del Decreto 1365 del 28 de abril pasado expidió un estatuto para los inmuebles sometidos al régimen legal de la propiedad horizontal. Esta disposición contiene los siguientes puntos que deben ser tenidos en cuenta no sólo por las empresas constructoras sino también por quienes viven en edificios o poseen locales sometidos a propiedad horizontal:

I).- Mantiene el criterio según el cual la expedición de la licencia de construcción equivale al permiso para someter un edificio al régimen de la propiedad horizontal. Sin embargo, estableció que a la solicitud de licencia de construcción para dichos inmuebles se le deberá anexar la siguiente documentación.

a- Un proyecto de división en donde se relacione el número de pisos, de unidades privadas con su nomenclatura -áreas y alturas, así como de los bienes comunes con sus áreas, y el nombre del edificio.

b- Un plano especial que muestre la localización, linderos, nomenclatura y área de las proyectadas unidades privadas y el área y señalamiento de los bienes comunes. Las unidades privadas deberán tener salida a la vía pública directamente o a través de zonas comunes. Sin estos requisitos no se podrá otorgar la licencia de construcción.

II).- Se establece el contenido mínimo de los Reglamentos de Administración de la Propiedad Horizontal en veinte requisitos que incluyen nombre del propietario, nombre del edificio, titulación, identificación de las unidades privadas (aceptando el sistema gráfico y el descriptivo) de determinación de los bienes comunes y otra serie de disposiciones de normal inclusión en los estatutos de asociaciones y que hacen referencia a las asambleas, quórum, derechos y obligaciones, etc.

Como aspectos innovadores es importante mencionar que este nuevo estatuto obliga a incluir en el reglamento disposiciones referentes a los procedimientos a seguir en caso de la liquidación de la propiedad horizontal, a la destinación y uso de las unidades privadas y referencia expresa al régimen legal a que se somete el edificio (Ley 182 de 1948 ó 16 de 1985), aspecto éste al que nos referiremos más adelante.

III).- Se reglamenta el procedimiento para que los edificios construidos se sometan a la Ley 16 de 1985, estableciendo que los propietarios del edificio deberán reformar el reglamento de administración haciendo manifestación expresa de su decisión de someterse a dicha ley.

IV).- Este nuevo estatuto entra a resolver uno de los más graves vacíos de la legislación sobre propiedad horizontal al consagrar que el registro y certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas que se crean por ministerio de la Ley 16 de 1985 corresponde al alcalde del municipio en donde se encuentre ubicado el respectivo inmueble.

De esta forma se da por terminado el absurdo procedimiento de tramitar las personerías jurídicas de edificios ante las gobernaciones de los departamentos, a través de asociaciones sin ánimo de lucro. En lo sucesivo los propietarios de los edificios que deseen obtener el reconocimiento de sus personerías jurídicas ante la correspondiente alcaldía deberán someterse a la Ley 16 de 1985.

V).- Se establece que el nombre de los edificios o inmuebles sometidos a este régimen debe aparecer en letras visibles a la entrada principal de cada edificio, seguido de la expresión "PROPIEDAD HORIZONTAL".

VI).- Se consagra que en todo acto de disposición o gravamen de un bien de dominio privado se considera incluido el porcentaje del propietario en la persona jurídica a que se alude la ley 16 de 1985 y el respectivo derecho de copropiedad a que hace referencia la Ley 182 de 1948, aunque no se diga expresamente y sin que sea permitido pactar lo contrario.

VII).- Se establece que la determinación de los coeficientes de copropiedad se harán teniendo en cuenta el valor de la respectiva unidad privada, su área, el estimativo de utilización de los bienes comunes y los demás factores que incidan en el valor de la unidad. No podrán existir unidades privadas que no tengan coeficientes o porcentajes de participación.

VIII).- Se llena otro gran vacío de la legislación referente al valor de las cuotas en mora de los copropietarios renuentes a pagar, al establecer que el administrador deberá certificar sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor.

Dentro de este orden de ideas el cobro por vía judicial de las cuotas atrasadas deberá llevarse a cabo a través de un título ejecutivo compuesto por los siguientes documentos: 1).- Certificación sobre existencia y representación legal del edificio. 2).- Copia de la parte pertinente del acta de la asamblea que determina las expensas comunes. 3).- Certificación del administrador sobre la existencia y monto de la obligación vencida.

IX).- Como para el sometimiento de inmuebles antiguos a la Ley 16 de 1985 se necesita del voto del ochenta (80%) por ciento de los propietarios, el estatuto consagra que pueden designarse delegados al momento de tomar esta decisión en asamblea.

X).- Se establece que cuando el administrador sea una persona jurídica, actuará en representación de la propiedad horizontal el representante legal de dicha persona jurídica.

XI).- Adicionalmente el estatuto contiene una prolija enumeración de la forma como se constituye asamblea, época de reuniones, quórum, citaciones y funciones, tanto de la asamblea como del administrador y que no constituyen ninguna innovación, pues su contenido es de usual inclusión en los actuales reglamentos.



Sociedad Colombiana de Ingenieros

99 años construyendo a Colombia

Por EDGAR CADENA M.

"Colombia necesita más del ingeniero que de cualquier otro profesional", dice Octavio Villegas Duque, uno de los 21 personajes, que durante las últimas décadas han presidido la Sociedad Colombiana de Ingenieros, que hoy inicia la recta final de su primer centenario.

Y nada mejor para conocer más de cerca las realizaciones, historia y problemas que afectan a la ingeniería nacional, que los conceptos de diez ex-presidentes de la asociación, entre los que figura el decano, Alfredo Bateman, y el Presidente Honorario, Carlos Sanz de Santamaría.

En la reunión estuvieron presentes Jorge Páramo Arias, Alfonso Dávila Ortiz, José Manuel Acosta Sarmiento, Héctor Parra Gómez, Fabio Robledo Uribe, Felipe Estrada Escobar, Octavio Villegas Duque, Libardo Leal Urrea, el actual presidente, Gonzalo Jiménez, Jaime Arias Restrepo, vice-presidente, y Antonio José Angulo, asesor de la presidencia.

Con el desenfado que solo puede dar una vasta experiencia vivida entre la resistencia de materiales y los coeficientes de compactación, cada uno de ellos presentó aquellas ideas que durante más de 50 años de profesión han extraído de la tarea de construir al país.

Acueductos, alcantarillados, vías de comunicación, generación de energía y cientos de grandes obras de progreso, han estado íntimamente relacionados con esta Sociedad, que hoy funciona, además, como cuerpo consultivo del gobierno colombiano para la dirección de su desarrollo.

"Durante su existencia, la Sociedad Colombiana de Ingenieros ha sido un constante foro, abierto a todas las inquietudes y listo a resolver los problemas generados por la necesidad apremiante de la infraestructura en el desarrollo nacional", señala Héctor Parra Gómez.

Ecuaciones y trabajo con las uñas

Sin embargo, la tarea no ha sido, ni es fácil para la ingeniería. Los problemas con la contratación administrativa, en la que "pierden los ingenieros y ganan los abogados", según Carlos Sanz, ha dificultado ese progreso, al tiempo que ha llevado a la quiebra a firmas colombianas, en desventajosa posición frente a las extranjeras.

Esta ardua lucha de ecuaciones y trabajo con las uñas, en la que el desarrollo del país se ha afianzado sobre los hombros de los ingenieros, se consolidó el 29 de mayo de 1887, cuando 30 ingenieros se reunieron en la casa de Diodoro Sánchez y fundaron la Sociedad.

El primer presidente fue Abelardo Ramos, ingeniero civil y militar, perteneciente a la primera promoción que se graduó en la Escuela de Ingeniería de la Universidad de los Estados Unidos de Colombia, en 1870. La junta directiva estuvo integrada por Nepomuceno Santamaría, Fidel Pombo, Manuel Ponce de León, Lorenzo Codazzi, Rafael Espinosa Escallón y Diodoro Sánchez.

"Desde entonces, la influencia de

la Sociedad en el desarrollo del país ha sido enorme. Ha intervenido en el estudio y planeación de prácticamente todas las obras materiales que significaron el despegue de Colombia hacia el progreso y de las que constituyen actualmente ese mismo progreso", resalta Héctor Parra Gómez, quien fue presidente de la Sociedad en 1964.

Y no muy distintos de ese resultado, fueron los propósitos expuestos 99 años atrás por el primer presidente de la Sociedad: "En todo país civilizado la voz de las asambleas científicas tiene autoridad, y puede asegurarse que en el adelanto material de las naciones dignas de ser presentadas como ejemplos, el estudio refle-

xivo de corporaciones de esta especie ha sido siempre factor principal y decisivo".

En desarrollo de esas expectativas, en 1893 el gobierno nacional, por conducto de su vicepresidente encargado del poder ejecutivo, Miguel Antonio Caro, expidió el decreto 336 por medio del cual se reconoció a la Sociedad como Cuerpo Consultivo, le concedió una subvención anual y el uso gratuito de un local público.

Nueve años más tarde obtuvo su personería jurídica y en 1904 el Congreso reconoció a la Sociedad como Centro Consultivo del Gobierno. En agosto de 1925 se adoptó el actual escudo de la entidad y por primera vez adjudicó los premios Codazzi y Ponce de León. Al año siguiente se hizo entrega del premio Enrique Morales.

Los presidentes y la ingeniería nacional

La larga vida científica y gremial de la agremiación tiene un motivo más de satisfacción, en concepto de varios de sus expresidentes: la elección como presidente de la república de su socio, el ingeniero Virgilio Barco Vargas, quien fue distinguido hace varios años como miembro honorario de la corporación.

Pero el presidente electo no es el primero en haber salido del seno de la Sociedad Colombiana de Ingenieros. Muchos años atrás lo precedieron Pedro Nel Ospina Vásquez, Mariano Ospina Pérez, Laureano Gómez, el teniente general Gustavo Rojas Pinilla y el contralmirante Rubén Piedrahíta.

Todos ellos han influido de una u otra manera para lograr la tarea de mayor importancia que la Sociedad se ha impuesto durante estos 99 años: el progreso de la ingeniería nacional.

En concepto de los expresidentes reunidos, la falta de capacidad económica para otorgar las contrapartidas exigidas por los aseguradores es lo que limita la contratación con ingenieros colombianos y lo que los obliga a asociarse con extranjeros, apoyados por sus respectivos gobiernos.

Según el ingeniero Alfonso Dávila Ortiz, este problema está principalmente dado por la "erraticidad de las inversiones en obras públicas, por el cambio constante en los criterios de los gobernantes". Entonces —agrega— la inversión se utiliza

erróneamente como factor anticíclico.

"Tradicionalmente los gobiernos han desconocido que la ingeniería es el pilar del desarrollo colombiano, ya que lo que es bueno para la ingeniería, es bueno para el país", remata Felipe Estrada Escobar

Ejemplos de superioridad

Carlos Sanz opina que el margen de preferencia en la adjudicación de licitaciones establecido por el gobierno no es la manera adecuada de darle la importancia que merece la ingeniería colombiana. "No necesitamos proteccionismo sino instrumentos legales adecuados para evitarle al país las reclamaciones de las empresas extranjeras".

Y los ejemplos que enumeran sobre los prodigios de la ingeniería nacional, no son pocos: José Manuel Acosta Sarmiento asegura que la Concesión Mares aumentó sustancialmente su producción, después que fue revertida al gobierno y manejada por ingenieros colombianos.

Durante la época de la segunda guerra mundial, cuando fue necesario desplazar a los ingenieros alemanes, más de 100 ingenieros colombianos se dedicaron a realizar su manejo, con lo que el trabajo obtuvo un notorio aumento en la calidad.

En el acueducto de Armenia, los estudios de la firma de Carlos Sanz convencieron a los técnicos alemanes de que habían calculado erróneamente el diseño de una válvula, cuyo repuesto fue enviado, con el debido reconocimiento a los ingenieros colombianos que descubrieron el error.

"Uno de los problemas es que el colombiano no cree en el ingeniero colombiano, por lo cual el país vive constantemente sometido a la burocracia internacional. En la construcción del aeropuerto de Medellín, los ingenieros colombianos sortearon admirablemente los problemas ocasionados por la dificultad de los suelos antioqueños", asegura Felipe Estrada.

"Si los ingenieros nacionales no estudiamos las obras nacionales, si nuestra voz no se oye nunca en el concierto industrial, si no producimos nada, si lo imitamos todo, y si no hacemos acto de presencia en las oportunidades que demandan nuestro voto y nuestra intervención, no es extraño que de entre la ola de los especuladores salga quien explote nuestra inercia, con perjuicio de los intereses generales", profetizó en un discurso, hace 99 años, el primer presidente de la Sociedad, Abelardo Ramos.

Asiste Betancur

Con la asistencia del presidente de la República, Belisario Betancur, la Sociedad Colombiana de Ingenieros celebra hoy los 99 años de fundación.

Luego de la posesión de nuevos socios y la exaltación de socios vitalicios, se entregará la máxima condecoración de la entidad, la medalla Francisco José de Caldas, a la esposa de Gustavo Perry Zubieta, quien falleció poco después que le fue otorgada la orden. Posteriormente se entregará la medalla Diodoro Sánchez a los ingenieros Alvaro Orozco Jaramillo, Alvaro Salazar Arias y Rafael Pérez Carmona, por haber publicado los mejores libros de ingeniería durante el año pasado.

La sociedad hará entrega de menciones al Batallón de Ingenieros del Ejército Nacional y a la firma Ingeniería e Hidrosistemas. Finalmente,

se otorgará la condecoración Orden al Mérito Julio Garavito, por parte del gobierno nacional, a los ingenieros Humberto Avila Mora, Arturo Ramírez Montúfar, Angel Ignacio Ortiz, Guillermo Castillo Torres, Alfonso Ramírez Rivera y Alfredo Enrique Tcherassi.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

LA REPUBLICA

Periódico

Ciudad

Bogotá

Pág.

1A - 2A

Fecha

31 MAY 1986

Código

CJ0501

Lugar

B13

Constructores defienden el sistema UPAC

Una defensa del sistema Upac hizo ayer la Cámara Colombiana de la Construcción, (Camacol) aunque reconoció que se han presentado excesos y desviaciones que desacreditan la efectividad del mismo.

De esta manera, Camacol respondió inquietudes formuladas por las centrales obreras, según las cuales el desmonte del sistema Upac en un paso fundamental en la lucha contra el desempleo.

En un pronunciamiento oficial, Camacol afirmó que "las centrales obreras están equivocadas cuando tratan de condicionar el desmonte de la retroactividad de las cesantías al desmonte simultáneo del Upac, como fórmula para solucionar el problema del desempleo".

En opinión del gremio constructor, el desmonte de las cesantías no compensaría el desempleo que genera la falta de recursos que el Upac destina al sector.

De acuerdo con Camacol, el Upac ha sido víctima de una campaña de desprestigio ocasionada, principalmente, en la desinformación, lo que hace necesario aclarar sus efectos y beneficios, en especial para que el próximo gobierno de Virgilio Barco logre formularse una política adecuada sobre el sistema.

Historia

Desde su creación en 1972 -recuerda la Cámara Colombiana de la Construcción el sistema ha captado más de 550 millones de pesos deposi-

tados por unos cuatro millones de personas que "demuestran la confianza nacional que existe en su seguridad y la acogida a los servicios que las corporaciones de ahorro y vivienda prestan a muy alto costo".

Esta captación se ha logrado a pesar de que el sistema ofrece condiciones desfavorables con respecto al resto del sector financiero, especialmente, en los intereses activos y pasivos.

En cuanto a las acusaciones que se han hecho al sistema Upac, al que se sindicó de ser "originador de pobreza", Camacol señaló que "la pauperización de los colombianos obedece a causas complejas inscritas en el conjunto de la vida económica de la nación".

Deudores

Los opositores del sistema Upac fundamentan sus críticas en el número de deudores que han caído en mora en el pago de sus obligaciones a las corporaciones. Sin embargo, -anota Camacol- la cifra de deudores es de apenas 3,5 por ciento, por lo que es imposible generalizar a partir de ese concepto.

El gremio reconoce, no obstante la defensa del Upac, que algunas corporaciones han incurrido en excesos en busca de aumentar las utilidades, lo que ha sido causa de desprestigio para el sistema.

Igualmente, rechazó la posibilidad

(Pasa 2A)

(Viene 1A)

de que los recursos captados en Upacs se trasladen a otro sector que no ofrezca garantías similares a la de la construcción, pues esa modificación implicaría graves riesgos para el futuro de la Unidad Adquisitiva Constante.

Además, la terminación del sistema o su traslado a otro sector serían un duro golpe para los colombianos que anhelan vivienda porque "qué otro mecanismo podría financiar a tan largo plazo y a tan bajos intereses la adquisición de vivienda".

Finalmente, Camacol hizo un llamado a los medios de comunicación, a las personas vinculadas con el tema para que analicen con objetividad y profundidad las bondades del sistema.

El pronunciamiento del sector de la construcción está suscrito por el presidente nacional de Camacol, Tulio Echeverry Roiz y por Jaime Alzate Palacios y Eduardo Parra Gómez, presidente y vicepresidente de la junta directiva, respectivamente.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

Periódico

EL TIEMPO

Ciudad

Cali

Pág.

50

Fecha

- 2 JUN 1986

Código

050501

Lugar

B14

Tramitología frena programas: Camacol

El sector edificador atribuyó en Cali a la excesiva tramitología el auge de la construcción "pirata" y aseguró que el 52 por ciento de la vivienda es informal, lo que ha acrecentado la marginalidad y la pobreza de buena parte de la población.

Según el presidente nacional de la Cámara Colombiana de la Construcción, Tulio Echeverry Roiz, la vivienda marginal es, asimismo, el resultado de la acción de tipo político y recalcó que sólo el 48 por ciento se atempera a las normas de servicios públicos.

El país vive una situación irreal en este campo, subrayó el dirigente, durante la entrega del "Estudio sobre Oferta y Demanda de Vivienda de Cali", el cual realizó la Fundación para el Desarrollo Integral del Valle, FDI, con monitoría de Camacol.

El grado de pobreza a que ha llegado la población, agregó, se ha acentuado en el último año, dado que el 80 por ciento de los habitantes en el caso de Cali devengan menos de dos salarios mínimos, lo que imposibilita la adquisición

de techo propio.

Esto ha acrecentado el número de invasiones o construcción de viviendas sin cumplir con los requisitos formales de planificación, los que, dijo Echeverry Roiz, están desajustados y por ello sólo se aplican a un porcentaje bajo de la población.

El estudio revela, por ejemplo, que entre 1980 y 1985 se construyeron 74.676 soluciones de vivienda, de las cuales el 54.5 por ciento se levantó entre 1980 y 1984.

Lo más relevante es que de esas viviendas, más de la mitad, el 53 por ciento, fueron construcciones sin licencia y en zonas sin ningún equipamiento de servicios públicos y sociales, que se denominan "asentamientos subnormales o ilegales".

Sin embargo, el documento destaca que a diciembre de 1985 la oferta disponible de vivienda en Cali se cuantificó en 3.584 unidades, cifra relativamente alta si se compara con la de años anteriores, donde no pasaban de 1.570 viviendas disponibles.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

Periódico **EL ESTRECHADOR**

Bogotá

-7 JUN 1985

2

C/0501

CI

Consultorio inmobiliario

A cargo de Adarve e Hijos Ltda.

Reglamentada la propiedad horizontal (VI) Inconformidad

Tanto la Federación de Lonjas, que agrupa a todas las del país, como el Colegio de Profesionales Inmobiliarios, que agrupa a las más importantes firmas constructoras, de arrendamientos, avalúos, ventas, de Bogotá, han expresado sus preocupaciones al Poder Ejecutivo alrededor del Decreto reglamentario 1365 de abril de 1986, y de la Ley 16 de 1985. Hoy nos ocupamos en extractar juiciosas observaciones del Colegio de Profesionales Inmobiliarios que dicen relación con la agilización de los trámites para construir, meta que de muy buena fe viene buscando el Gobierno, los constructores, las agremiaciones inmobiliarias, y los compradores de inmuebles. Porque es una verdad de a puño que el papeleo y la burocracia son los más graves enemigos del constructor y del usuario de la propiedad, por el aumento impredecible de los costos, que guarda relación con el poder adquisitivo de nuestra frágil moneda.

Afirma Manuel Ernesto Ricaurte, director ejecutivo del Colegio: "Nos referimos al artículo 4° del Decreto, que en sus literales a) y b) señala como requisitos para la licencia de construcción de un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal, la presentación de una serie de documentos que implican la elaboración previa del reglamento, tales como el señalamiento de las áreas comunes y privadas, el proyecto de división y el alinderamiento".

Y continúa precisando el documento dirigido al doctor Castro

Guerrero, ministro de Desarrollo, cómo es incomprensible que dos años después de la expedición del Decreto 107, que eliminó un trámite innecesario como lo era una segunda vuelta en la aprobación municipal del reglamento y sus planos, cuando al expedirse la licencia de construcción se suponía estar de acuerdo con las reglamentaciones del sector, la nueva ley y su decreto, reviven la segunda ronda, o mejor, unifican en una sola los documentos a presentar, olvidando con muy buena fe, pero pésimos resultados, que en el momento de presentarse los planos arquitectónicos, por primera vez, para su aprobación, mal puede acompañarse el reglamento de propiedad horizontal y su proyecto de división, que implican el área y linderos de cada unidad, ignorándose si el Distrito o Municipio correspondiente aprobarán, negarán o modificarán los planos presentados, lo que significaría que todos estos dispendiosos trabajos deberán realizarse tantas veces, cuantas sean reformados los proyectos originales.

Si a esto, añade el doctor Ricaurte, debe sumarse la experiencia de que toda norma, por clara que parezca, es susceptible de sufrir diversas interpretaciones, la consecuencia es que la completa desorientación en cuanto a presupuestos y costos finales, golpearán inexorablemente a los promotores de la vivienda y a los usuarios de las mismas en todas sus capas sociales. En otro comentario nos referiremos a juiciosas observaciones de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

Periódico **EL PAIS** Ciudad _____
Pág. **573** Fecha **13 JUN 1986**
Código **CJ0501** Lugar **CL**

Repunta la actividad constructora en Cali

La actividad edificadora experimentó repunte en los primeros cinco meses de 1986 en Cali, al reportarse por parte de la oficina de Planeación Municipal la aprobación de 1.037 licencias para la construcción de 6.815 nuevas unidades de vivienda.

En total el área autorizada de enero a abril fue de 564.169 metros cuadrados, de los cuales 518.686 metros cuadrados correspondió a construcciones nuevas y 54.483 a reformas y adiciones.

El jefe del Banco de Datos de esa dependencia oficial, Ricardo Marín García, aseguró que dicho ritmo edificador es positivo, por cuanto en el mismo periodo de 1985, Planeación Municipal había aprobado 11.303 unidades de vivienda en la ciudad.

Este repunte es significativo, agregó, por cuanto en construcciones nuevas se dio el visto bueno a 553 construcciones nuevas, 411 para adiciones y reformas y 73 provisionales.

Febrero, mes líder

Teniendo en cuenta este comportamiento en el periodo aludido, febrero es hasta el momento el mes líder, ya que durante el mismo se aprobó un área para construcción de 249.172 metros cuadrados, 241.893 metros cuadrados para nuevos inmuebles.

Le sigue marzo con 110.711 metros cuadrados y luego abril con 77.320 metros cuadrados. En enero se aprobaron

licencias de construcción para 72.494 metros cuadrados.

La actividad, sin embargo, cayó en mayo último, dado que solamente Planeación Municipal otorgó permisos de construcción para 54.471 metros cuadrados, de los cuales 49.435 metros serán para nuevas edificaciones y 5.035 metros cuadrados para reformas.

Aunque las limitaciones económicas de los calenos sin techo son un hecho este año, Planeación Municipal reveló que en total se han adjudicado licencias para 6.815 nuevas unidades habitacionales. De esa cifra 6.483 corresponden a construcciones nuevas y 332 a adiciones y reformas locativas en viviendas y comercios.

Entre los proyectos más significativos en el campo de la vivienda figuran los que ejecutan la Sociedad Proyectos S.A. en el barrio Colseguros-Andes y el Instituto de Crédito Territorial, ICT, en la Unidad Residencial Santiago de Cali.

También figuran en orden de importancia, las 284 unidades habitacionales de la firma Planvivienda S.A. en la urbanización Paseo de Los Almendros y el programa de la Inmobiliaria Popular Cali Ltda. en el conjunto residencial Alborada en el sur.

Se destaca, asimismo, el programa que acomete la Sociedad Ciudad Jardín San Joaquín Ltda. en el barrio El Ingenio I etapa, que consta de 22 unidades en la zona.



Consultorio inmobiliario

A cargo de Adarve e Hijos Ltda.

Reglamentada la Propiedad Horizontal (VII)

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, después de precisar cómo la Ley 16 de 1985 por primera vez habla de la *propiedad horizontal*, vocablo ya convertido en vulgar y de dominio público, para este tipo de propiedad, para diferenciarlo del tratamiento que le da la Ley 182 de 1948, que dicha Lonja califica de "Alternativa" y en la cual se le asigna a la "Propiedad por pisos" el concepto de modalidad de la propiedad ordinaria, según la cual los derechos de los copropietarios, en relación con las cosas afectadas al dominio común, pertenecen a todos ellos. Bajo el régimen de la Ley 16 los bienes de uso o servicio común obra en cabeza de una *persona jurídica*, que es titular del dominio sobre los mismos.

Los comentarios de la Lonja de Medellín sobre la persona jurídica que administra y tiene la titularidad del dominio sobre los bienes y áreas comunes, son muy importantes para ser tratadas en la brevedad de un artículo periodístico, que no está destinado precisamente a la lectura de abogados. Pero sí destaca la imprecisión como fue redactada y aprobada la Ley 16 y su decreto reglamentario.

Nosotros comentamos cómo el paralelismo de la Ley 182, con la Ley 16, y la confusión del decreto 1365 de 1986, que regula ambas leyes, debe analizarse frente a los principios generales de la propiedad por pisos, condominio, o propiedad horizontal, según sea el vocablo con el cual se la quiera referir, principios según los

cuales los bienes y áreas de propiedad y uso comunes, son *inalineables e indivisibles* de las áreas y bienes de propiedad privada, principio que está especialmente consagrado en el artículo 6° de la nueva Ley, según el cual "Los bienes destinados al uso o servicio común, mientras conserven este carácter, son inalineables e indivisibles separadamente de los bienes privados".

Aparentemente la creación de una persona jurídica que únicamente tiene la propiedad y la administración de los bienes comunes, reñiría con tales principios. Por lo cual los intérpretes deben acomodarlos para que surtan efectos positivos. Basta pensar que hasta la fecha, la enajenación o el gravamen de la unidad privada, supone necesaria e indiscutiblemente, la enajenación y gravamen de la cuota parte que según la ley 182, se tenía sobre los bienes comunes, y que según la Ley 16 tiene la persona jurídica que se crea. Y se entendía, bajo el régimen anterior, que en desarrollo del principio de la *indivisibilidad* de dichas áreas, el silencio de las partes, con presunción de derecho, suponía la enajenación y gravamen de las áreas comunes, conjuntamente con las privadas. Lo que hace forzoso para el intérprete de la nueva ley que se entienda que la venta o hipoteca de un área privada, supone la venta e hipoteca de los derechos y acciones que tenga su propietario en la persona jurídica dueña de las áreas comunes. Única interpretación posible del Artículo 6° de la Ley 16.



La construcción, un efecto multiplicador

La construcción, en términos generales, es una actividad intrínsecamente consagrada a la ejecución de obras fijas, encaminada a mejorar las condiciones para el hábitat del hombre y asimismo, a colaborar en el desarrollo e intercomunicación de sus centros de producción, transformación y consumo. Por estos aspectos, la actividad constructora se divide en dos grandes ramas: la de la edificación, que está subordinada a las normas arquitectónicas y urbanísticas, y la de obras civiles o de infraestructura, dependientes de la ingeniería civil. La primera de ellas está mayormente vinculada a las áreas urbanas; la segunda, a la intercomunicación vial, los servicios comunitarios y las redes e instalaciones industriales. Esta división resulta muy importante, pues se requiere tratamientos de planeación, diseño y ejecución totalmente diferentes en cada caso, así formen parte de un mismo conjunto constructivo.

La edificación, de índole eminentemente urbana, depende en gran parte de las fuentes de crédito y de la misma capacidad adquisitiva existente en los mercados de la construcción. Aun cuando está sujeta a regulaciones y controles estatales en muchos casos muy fuertes, goza de la libertad comercial que compete a los demás productos de las áreas industriales. Por su parte, las obras de ingeniería civil por la índole de su actividad, están mayormente adscritas a los programas de servicio público y por ello tiene que operar con base en los recursos oficiales.

La industria de la construcción tiene como complementarias las productoras de materiales básicos o primarios; las de los elementos manufacturados y equipos para sus instalaciones en obra y las que constituyen los acabados de presentación, carpintería, enchapados, pintura, etc. Los trabajos relacionados con reparaciones y mantenimiento de las obras, después de concluidas, no están incluidos dentro de las actividades directas de la construcción. De acuerdo con lo anterior, la empresa constructora es una sociedad industrial que, al orientar recursos humanos, técnicos,

financieros y operativos hacia un conjunto determinado de materiales e insumos, lleva a cabo obras específicas de infraestructura en los campos vial, portuario, hospitalario, recreativo, energético, urbanístico, habitacional y demás que le son concomitantes, como también programas de edificación en las áreas destinadas a vivienda, comercio e industria, tanto en las ciudades como en los ámbitos rurales.

Crecimiento económico sectorial

El crecimiento global de la economía colombiana en 1984 medido por el incremento en el producto interno bruto, se estimó en el tres por ciento. Este hecho es de singular importancia si se tiene en cuenta que desde 1980 se venía presentando una marcada tendencia descendente en materia de crecimiento económico, llegando a niveles cercanos al uno por ciento en 1982. En 1984 se rompe la fase decreciente del ciclo y todas las actividades económicas, con excepción del sector externo, presentan nuevamente tasas de crecimiento positivas. Durante este mismo año, actividades como la industria registraron un alza en materia de producción del ocho por ciento, la construcción 4.7, la agricultura 1.1 por ciento, el comercio 2.5 por ciento y el sector minero un crecimiento del 24 por ciento.

En el caso de Colombia no debe olvidarse el papel multiplicador que cumple el sector de la construcción; sus efectos contribuyen en un porcentaje no despreciable al buen desempeño alcanzado por la economía. Según estimativos del Dane, el valor de la producción de vivienda creció en los últimos años en el 17 y 12 por ciento en tanto que las obras públicas registraron un comportamiento negativo en 4.5 por ciento y un aumento del uno por ciento durante 1983 y 1984 respectivamente. Desde una óptica macroeconómica, es importante resaltar la utilización de la construcción y en especial de la edificación de vivienda como un sector impulsor de la economía, pues su efecto, encadenado con los de otros sectores,

y el bajo contenido de importaciones de materias primas, le dan al sector un papel protagónico en los procesos de crecimiento, como resultado del aumento en términos reales de la inversión en los proyectos de obras públicas, en el sector energético y por la notable expansión de la actividad edificadora.

Materia prima

Otra característica que merece resaltarse cuando se analiza el papel de la industria de la construcción en el comportamiento agregado nacional, es el alto contenido de materias primas de origen nacional consumidas por el sector. En materia del valor de la producción, según proyecciones del Dane a partir de las cuentas nacionales, el valor bruto de la producción del sector de la construcción llega a 350 mil millones de pesos en 1985, lo cual representa un aumento en términos reales del uno por ciento frente a 1984. Asimismo, el consumo intermedio llega a 141.4 mil millones de pesos y el valor agregado a 208.6 mil millones de pesos, equivalente a

cerca del sesenta por ciento de la producción, la cual es un indicativo de la alta productividad de la actividad constructora. Según los últimos estimativos, el empleo directo generado por la construcción en 1985 fue de 620 mil puestos de trabajo a nivel urbano. Al adicionar el empleo indirecto según los multiplicadores del DNP, estas cifras ascienden a 850 mil empleos vinculados en una u otra forma a la actividad constructora. El mantener este nivel de empleo e incluso elevarlo es de vital importancia en una coyuntura como la actual, donde el problema de empleo ha pasado a constituir en una de las principales preocupaciones sociales del

país. En el corto plazo, la demanda de mano de obra en el sector, depende entre otros factores del ritmo de la inversión en edificaciones y obras públicas, que a su vez, se relaciona con la dinámica de la financiera pública y privada y con el suministro externo e interno de materiales para la construcción. Un flujo adecuado y permanente de recursos financieros y un suministro oportuno de insumos garantizan el mantenimiento de niveles estables de empleo.

En el caso colombiano y para la vigencia del actual plan de desarrollo, el importante nivel de actividad alcanzado por el sector de la edificación urbana en los últimos años ha sido

transmitida en un porcentaje alto al aparato productivo de la nación, pues sin su acción, hoy día estaríamos registrando niveles más precarios de crecimiento global y mayores tasas de desempleo. No debe olvidarse que la política económica aplicada en Colombia durante los últimos años, se diseñó para un país con serios desajustes en sus estructuras básicas y la acción de la construcción puesta en marcha por el gobierno, ha tenido que luchar con una pésima situación de confianza en nuestro sistema financiero, un grave desequilibrio fiscal y de comercio exterior y un absoluto nivel de postración de las actividades productivas. Hay que insistir

que sin horizonte aceptable en el nivel de la inversión pública y particularmente en el nivel de la infraestructura, el impacto logrado por el subsector de la edificación tiende a disminuir. Es conveniente aclarar que no se trata de exclusivizar el sector de la construcción, ni de otorgarle una prioridad casi absoluta en relación con los otros sectores, sino de asignarle la importancia que le corresponde como industria motriz. El sector de la construcción lejos de ser un sustituto, es un importante complemento de otros sectores económicos, en virtud de su amplia red de encadenamientos en el proceso productivo.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

COLOMBIANO

| | | | |
|-----------|--------|--------|-------------|
| Periódico | | Ciudad | |
| Pág. | 8 A | Fecha | 15 JUN 1986 |
| Código | 2-0501 | Lugar | CO |

En un año

Un 21% creció índice de costos de construcción

BOGOTÁ, (Colprensa). El índice total de costos de la construcción de vivienda entre enero de 1985 y enero de 1986, registró un aumento del 21.14 por ciento, reveló este fin de semana el Dane.

En el mismo lapso, los índices de costos totales de la construcción de viviendas unifamiliar y multifamiliar presentaron un aumento del 20.44 por ciento y 21.63 por ciento, respectivamente.

De acuerdo con la investigación realizada por el Dane en 10 ciudades del país, el índice de costos de la construcción de vivienda en enero de 1986, registró un aumento del 6.14 por ciento mayor

al registrado en enero de 1985, cuando fue de 5.36 por ciento.

Por tipos de vivienda, los costos de vivienda unifamiliar aumentaron en 6.47 por ciento y los de multifamiliar en 5.96% por ciento.

Los mayores aumentos, por ciudades, correspondieron a Neiva (8.42%), Pasto (7.77%), Manizales (7.56%) y Cúcuta (7.4%). El menor fue el de Barranquilla (2.68%).

Por componentes del costo, en mano de obra los incrementos se ubican entre 10.27% y 20.25%, con excepción de Barranquilla donde el incremento fue del 0.11%, inferior al costo de los materiales que fue de 3.33%.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

| | | | |
|-----------|------------|--------|-------------|
| Periódico | COLOMBIANO | Ciudad | Medellín |
| Pág. | 4 B | Fecha | 20 JUN 1986 |
| Código | 270501 | Lugar | CA |

Un gigante de la selva

Rioclaro: portento digno de Colombia

Por **Hernán Ramírez Palacio**
Enviado Especial de **EL COLOMBIANO**

Un gigante que parece dormido, porque no hace mayor ruido, y porque a cierta distancia parece enteramente inmóvil, es la primera visión del extraño que se adentra por plena selva tropical, a unos 160 kilómetros de Medellín, en la vía que conduce hacia Bogotá, y utilizando un ramal de carretera de unos 8 kilómetros, destapada, pero bien mantenida.

UNA OBRA PORTENTOSA

Se trata de "Cementos Rioclaro", la fábrica más moderna de Colombia, positivo orgullo de nuestra ingeniería, ejemplo de obras bien hechas, bien planeadas y mejor ejecutadas, todo a plena satisfacción de sus accionistas. Es que, ante un clima de unos 35 grados de temperatura, pocos se imaginan que cerca de 250 trabajadores estén prestando servicio en una máquina de construcción danesa que tuvo un costo de más de tres mil millones de pesos, y que es totalmente automática: la manejan dos personas desde una enorme computadora que lo hace todo, casi todo, desde mezclar con exactitud la arcilla y la caliza, someterla a calentamientos, hasta convertirla en lava volcánica, y enseguida enfriarla para luego, mediante otras mezclas y otros procedimientos, empaquetarla en forma de cemento, en bolsas de cincuenta kilos en la más moderna empacadora de este tipo.

A LOMO DE CABALLO

Las primeras iniciativas sobre la creación de "Cementos Rioclaro" comenzaron en el año de 1960, cuando un ingeniero ya fallecido, Benjamín Ferrer, al servicio de Cementos El Cairo, recibió la encomienda de buscar tierras ricas en caliza, la principal materia prima para la elaboración del cemento. Ferrer se adentró en un caballo por las selvas de Rioclaro, cuando aún no existía siquiera el proyecto en firme para tirar por aquellos lugares la autopista entre Medellín y Bogotá, y cuando aún se sustentaba el proyecto de unir las dos capitales por el sector de Sonsón-Dorada. Cuando se creía que la expedición de Ferrer "se la había tragado la selva", como al personaje de Rivera, apareció, pero con informes asombrosos sobre la presencia de verdaderas montañas de este material, apenas cubiertas con vegetación selvática, que años más tarde causarían verdadero asombro entre los ingenieros extranjeros que examinaron su contenido. Ferrer no vivió para contemplar la culminación de su portentoso descubrimiento.

DEFICIT DE CEMENTO

Lo anterior es una poderosísima razón para emprender la obra en plena selva. La segunda, podría ser el creciente déficit que en materia de cemento estaba contemplando Antioquia, especialmente motivado por el auge en la construcción. Nuestro departamento estaba necesitando un mínimo de doscientas mil toneladas por año,

pues hay que tener en cuenta que aunque otros departamentos producen aún para exportar, la movilización de este producto, según conceptos del doctor Luis Fernando Ochoa, gerente financiero de Cementos Rioclaro, tiene un alto porcentaje de costo, a medida que las distancias se alargan.

BETANCUR FUE TESTIGO

Una de las fechas claves para la iniciación de la fábrica, es la del 3 de junio de 1981, cuando Planeación Departamental dio su visto bueno sobre la ubicación del proyecto, y cuando ya se habían iniciado otros trabajos, como estudios geológicos y cuando se tuvo la certeza de que el gobierno sacaría adelante, en un futuro la realización de la autopista Medellín-Bogotá.

Otra fecha importante puede ser la del 17 de septiembre de 1982, pocas semanas después de haberse posesionado el nuevo presidente de Colombia, doctor Belisario Betancur, quien firmó el acta de constitución en calidad de testigo. De ahí en adelante la obra tuvo toda su vía libre para sacarla a feliz término, con licitaciones, construcción de la carretera de 8 kilómetros, estudios de prefactibilidad, de riesgos, financieros y jurídicos.

HECHOS CONCRETOS

La empresa comenzó a producir cemento a partir del 5 de mayo pasado. Su producción alcanzará 550.000 toneladas por año, superando esta cifra a las de las dos cementeras antioqueñas, El Cairo y Nare, cuando los equipos estén debidamente reajustados por ingenieros de la fábrica danesa que los construyó, y quienes deben retirarse a partir de noviembre, si todo marcha bien. Actualmente se encuentran operando unos 250 empleados, entre ingenieros colombianos muy jóvenes, y obreros, la mayor parte de la región, lo que ha abierto una gran fuente de trabajo a esta zona que en los últimos años se ha convertido en sector propicio para la actividad de grupos guerrilleros.

CIFRAS GLOBALES

El costo total de la fábrica de Cementos Rioclaro se acerca a los doce mil millones de pesos. Bajo el piso y encima se vaciaron 23.000 metros cúbicos de concreto y se utilizaron 2.380 toneladas de acero, así como 21.570 metros lineales de cables de refuerzo. Se otorgaron más de 95 contratos con cincuenta firmas nacionales por valor global de \$2.500 millones, sin incluir el gran volumen de otras compras locales. El total de la maquinaria importada llegó a las 4.350 toneladas, y el del equipo nacional, 1.500 toneladas. Se tendieron 156.000 metros lineales de cables para la instalación eléctrica y se hicieron 40.150 conexiones, con un costo de \$112.4 millones. La mayor parte de esta instalación es de fabricación colombiana. EL COLOMBIANO publicará en próximos días una separata especial sobre esta fábrica de cemento, con detalles más ampliados, así como abundante material fotográfico.

INAUGURACION

Hoy, a partir de las doce del día, se inicia la ceremonia de inauguración de este complejo industrial en medio de la selva. Han sido invitadas las altas autoridades departamentales, de la industria, del comercio, civiles y militares. A la una de la tarde se realizará un recorrido por todas las instalaciones, y a las dos de la tarde se servirá un almuerzo a todos los presentes.

Rioclaro es un ejemplo de la capacidad de nuestra gente y de la confianza de los inversionistas. Es una realización que debe enorgullecernos y es un golpe de gracia, contundente, a los pesimistas, que afortunadamente se cuentan en los dedos de la mano.



Consultorio inmobiliario

A cargo de ADARVE E HIJOS LTDA.

Reglamentada la propiedad horizontal (VIII)

Seguimos comentando partes de la fundamentada crítica de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín al régimen de la ley 16 de 1985 sobre propiedad horizontal. Dicen ellos: "La ley 16 de 1985 permite que los bienes afectados al uso o dominio común puedan ser enajenados, siempre que sean previamente desafectados de dicho uso, y no sean en sí mismos precisos para la utilización del inmueble o inmuebles sometidos al régimen especial de copropiedad", y continúan afirmando cómo por ninguna parte se ve la relación jurídica en virtud de la cual los copropietarios de las áreas privadas pueden hacer uso de las áreas comunes cuya titularidad pertenece a una persona jurídica diferente del propietario como persona natural.

"Situación que se agrava si se considera que el artículo 7º traslada a la persona jurídica que se forma todos los derechos y obligaciones de los propietarios que sobre los bienes de uso o servicio común consagrados en la ley 182 de 1948... y por tanto tales derechos y obligaciones radican en su patrimonio". Termina la Lonja afirmando que hay un notable vacío legislativo o por lo menos una inconsistencia en la ley 16.

Nosotros consideramos que es fundada la objeción, y que sería saludable que el legislador llenara dicho vacío. Mientras esto ocurre consideramos fácil que la doctrina y la jurisprudencia lo llenen, en desarrollo de los principios de la indivisibilidad e inalienabilidad de los bienes comunes respecto de los privados.

Pensamos, por ejemplo, que la cubierta de un edificio, que paralelamente puede ser terraza de un apartamento, jamás podrá ser enajenada separadamente de los demás bienes privados o comunes. Lo mismo sucedería con la estructura, los cimientos y el lote de terreno. Bienes comunes *por esencia*. Y si la cubierta es simultáneamente terraza del Penthouse, cuyo dueño tendrá necesariamente, y derivado de su título de dominio y del reglamento de copropiedad, el uso y goce exclusivo de dicha terraza, este derecho adquirido no puede ser violentado por las cuatro quintas partes de los votos de la copropiedad. Y aún así, la ley ordena la previa indemnización del perjuicio que pueda ocasionarse a cualquiera de los propietarios, lo cual hace casi imposible pensar en la posibilidad de la enajenación con miras a la construcción de pisos adicionales, para lo cual se requeriría no solamente la intervención de la asamblea de copropietarios, sino de la aprobación de las autoridades de obras públicas.

Terminamos transcribiendo el artículo 12 del decreto 1365, que avala nuestra opinión sobre el tema: "Para todos los efectos legales, los edificios que forman un mismo conjunto constituido en propiedad horizontal, se considerarán como una sola unidad y en tal virtud el uso y goce de las áreas y servicios comunes, será de todos los propietarios, en la forma determinada por el reglamento de administración de la propiedad horizontal". Ahí está el título jurídico del usufructo de los bienes comunes.



Camacol en desacuerdo sobre vigilancia de la construcción

• Pide a Betancur aplazar la medida

La Cámara Colombiana de la Construcción, Camacol, se manifestó en desacuerdo con la iniciativa en virtud de la cual el gobierno pretende trasladar la labor de vigilancia que sobre la enajenación de inmuebles para vivienda ejerce actualmente la Superintendencia Bancaria a la Superintendencia de Industria y Comercio.

Considera Camacol que la citada iniciativa, contenida en el proyecto de reforma de la Superintendencia Bancaria, implicará un alto costo para la economía nacional y para los compradores de vivienda en el país, por cuanto la Superintendencia de Industria y Comercio carece de la organización, de los mecanismos y de los funcionarios que le permitan manejar un asunto tan delicado y cuyas demoras y procedimientos significarán, sin duda, un incremento en el costo para los compradores de vivienda y un gravamen muy alto para la actividad constructora.

La Cámara de la Construcción, en el comunicado divulgado, reitera que la Superbancaria debe continuar con esa responsabilidad, pues ha desarrollado mecanismos y sistemas para adelantarla con cierto nivel de eficiencia.

Los constructores sostienen que las demoras en los procesos de venta, subrogación y enajenación de inmuebles terminarán beneficiando en forma casi exclusiva a los financiadores de los programas de construcción. Por lo tanto, formulan un llamado al Presidente de la República, doctor Belisario Betancur, y a los funcionarios involucrados en tales procesos, para que adelanten un estudio detenido en torno a la citada medida y ojalá antes de adoptarla de manera definitiva, adelanten una política de concertación con el sector privado. En este sentido se cursó un marconi al primer mandatario.

El texto del comunicado al Presidente Betancur es el siguiente:

1o. La Cámara Colombiana de la Construcción, ve con profunda preocupación el hecho de que en el proyecto de reforma de la Superintendencia Bancaria se proponga el traslado de la vigilancia que esta entidad actualmente efectúa sobre la enajenación de inmuebles para vivienda a la Superintendencia de Industria y Comercio.

2o. Si bien es cierto que solamente se dio a la Superbancaria esta autorización de vigilancia del proceso, por razón de la protección del ahorro privado y que evidentemente algunos de los mecanismos desarrollados por la Superbancaria para manejar esta responsabilidad se consideran redundantes o innecesarios, V. Gr. el permiso de venta, en cuyo desmonte estuvo acorde la misma Superintendencia y el gobierno nacional y sólo por torpe oposición de entidades del sector privado no se logró, es evi-

dente que la Superbancaria ha desarrollado mecanismos, sistemas y funcionarios que, al menos conocen el asunto y están dedicados a él, lo que garantiza un cierto nivel de eficiencia en este manejo,

3o. El hecho de que ahora se pretenda desvestir a la Superbancaria de sus responsabilidades de vigilancia y darlas improvisada e impreparadamente a la Superintendencia de Industria y Comercio, significa que esta última entidad deberá comenzar a recorrer, sin la necesaria preparación y experiencia, un camino que ya recorrió la primera, en forma costosa para la construcción nacional, pero que actualmente se refleja en procedimientos y reglamentaciones al menos suficientemente manejados y conocidos por los promotores del sector privado.

4o. En concepto de los constructores y promotores del sector privado la Superintendencia de Industria y Comercio carece actualmente de la organización, de los mecanismos y de los funcionarios que le permitan manejar un asunto tan delicado y cuyas demoras de procedimiento significan un tan alto costo para los compradores de vivienda y un tan alto gravamen para la construcción nacional.

5o. Ven los constructores que las demoras en los procesos de venta, subrogación y enajenación de inmuebles terminarán beneficiando en forma casi exclusiva a los financiadores de los programas de construcción que podrán mantener los intereses a constructores más altos que los de compradores finales durante mayor tiempo, en detrimento de los intereses de estos últimos y en beneficio final de las entidades de crédito, razón final ésta de su oposición al desmonte del permiso de venta citado anteriormente.

6o. Tiene Camacol la convicción de que la simplificación de procedimientos, el desmonte de requisitos innecesarios y la claridad de sistemas, son deseables para lograr una baja en el costo financiero, alto componente del valor final de la vivienda. Y que todo lo que conduzca a este objetivo es de conveniencia nacional.

Por todo ello solicita encarecidamente al señor Presidente de la República y a los funcionarios involucrados en estos procesos, el estudio detenido y atento de lo que significa una medida administrativa, que si parece deseable en principio, porque aparentemente evita la dispersión del proceso de vigilancia, implica un alto costo para la economía y para los compradores de vivienda del país, por todo lo cual, encarece el meditado estudio, la lenta reflexión y la deseable concertación con el sector privado antes de ponerla en vigencia.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

| | | | |
|-----------|---------------|--------|-------------|
| Periódico | EL COLOMBIANO | Ciudad | Medellín |
| Pág. | 7A | Fecha | 23 JUN 1986 |
| Código | CJOS01 | Lugar | CIU |

En cemento

"El control de precios resulta injustificado"

Dijo Alvaro Londoño en la ceremonia inaugural de Rioclaro

Por Fidelia Arboleda de Angel
De El Colombiano

Durante la inauguración de Cementos Rioclaro uno de los proyectos de ingeniería más grandes construidos durante el mandato del presidente Belisario Betancur, Alvaro Londoño Restrepo presidente de la cementera se refirió a la política oficial de precios recomendada por los planes indicativos del sector y que además de proteger adecuadamente al consumidor, esté acorde con la magnitud de las inversiones y los costos, para garantizar la rentabilidad del producto.

El directivo resaltó la importancia de la planta dentro del proceso de expansión y modernización también recomendado por los planes del gobierno y destacó que es un ejemplo más de la forma en que los productores han cumplido ampliamente con sus compromisos de expansión; infortunadamente, en no pocas épocas pasadas, se han visto sometidos a soportar niveles inadecuados o congelaciones demasiado largas de los precios, que han contribuido a poner en jaque la estabilidad misma de varias empresas.

La inauguración de la planta de cemento más grande de Colombia, estuvo presidida por el presidente Belisario Betancur quien asistió acompañado por el gerente del IFI, Sergio Restrepo Londoño; el gobernador de

Antioquia, Alberto Vásquez Restrepo; autoridades civiles, eclesiásticas y militares y de un grupo de industriales antioqueños y de otras regiones del país.

Londoño Restrepo durante su intervención ante los invitados a la ceremonia de inauguración de la planta, consideró que el control de precios sobre el cemento resulta injustificado, dadas las actuales circunstancias de oferta abundante y suficiente competencia en el mercado. Sin embargo, observó, debemos aceptar que la metodología adoptada recientemente por el Ministerio de Desarrollo y por la cual se deberán efectuar reajustes automáticos de los precios, basados en diferentes factores e índices de la economía nacional, tendrá la gran ventaja, si se aplica consistentemente, sin la interferencia de consideraciones de índole política y con el reconocimiento de los desfases aún presentes, de proporcionar equidad tanto para el consumidor como para el productor y será garantía de continuidad y certeza, en la definición de este vital factor en la industria.

NO SERA UNA RUTA FACIL

La ruta hacia el futuro, manifestó el presidente de la firma cementera, no será de ninguna manera fácil; "sin embargo, estamos hoy mejor preparados para afrontar sus retos. Con la ayuda de Dios, podremos convertir a Cementos Rioclaro en una empresa próspera, gracias a la colaboración de todos ustedes,

al uso adecuado de estas instalaciones, que ya han demostrado ser capaces de producir un cemento de excelente calidad, el servicio atento y ágil a nuestros clientes y la aplicación, en la labor diaria, del mismo espíritu de trabajo que, el grupo humano de la compañía, empleó en la edificación de la planta.

Después de hacer una síntesis del camino recorrido "ha sido arduo, penoso y largo", que no sólo culminó con la inauguración de "una nueva planta productora de cemento, sino que llevó a la materialización de un gran acto de fe y confianza en nuestro país y su futuro, por parte de un distinguido grupo de empresas y ciudadanos", el industrial manifestó su reconocimiento muy especial al grupo promotor de la empresa, a las firmas de ingeniería participantes y a las entidades financieras nacionales y extranjeras que depositaron su voto de confianza, no sólo en el proyecto y en la rectitud y solidez de sus socios, sino además en el porvenir del país.

Su agradecimiento fue reiterativo para las entidades financieras nacionales, "ya que con su colaboración fue posible complementar los recursos mediante líneas de crédito del Banco Mundial manejadas por el Banco de la República a través de las principales corporaciones financieras del país, crédito en dólares del Banco Cafetero, fondos del IFI,

que más tarde suscribiría como importantísimo aporte de capital en la empresa, préstamos en UPACS de Conavi, BCH y línea FIP”.

EN TODA SU MAGNITUD

Alvaro Londoño dio a conocer

algunos datos que hablan por sí solos de la magnitud de la obra realizada en escasos dos años y medio de labores: colocación de 24.000 metros cúbicos de concreto; 2.380 toneladas de acero y 22.000 metros de cable de refuerzo, montaje de 6.000 toneladas de equipos, de las cuales 1.500 fueron de fabricación nacional, tendido interno de 156 kilómetros de cables eléctricos y más de 2 kilómetros de bandas transportadoras y por sobre todo, empleo por más de tres años a un promedio de 600 personas, sin contar los numerosos puestos de trabajo indirecto que se lograron mantener en más de 30 fábricas y talleres, afectadas en ese entonces por el período de recesión en la economía nacional.

La capacidad de producción de la empresa se estima en 550.000 toneladas de cemento al año y mediante una pequeña inversión su capacidad se puede duplicar.

Los equipos principales fueron

contratados con F.L. Smidth de Dinamarca, los cuales fueron instalados y puestos en marcha con la asesoría de esta firma.

En cuanto a la materia prima la fábrica posee caliza de excelente calidad y fácil explotación con reservas probadas para más de 100 años.

NO CONTAMINANTE

El diseño de la planta asegura mediante filtros electrostáticos y de bolsa, así como de equipos de alta tecnología la no contaminación del aire. Igualmente, se dispone de equipos de tratamiento de aguas, para devolverlas a la naturaleza en iguales condiciones.

Genera 260 empleos directos y un buen número de indirectos, debido al transporte del cemento, la extracción y transporte del carbón, entre otros.



Construcción crecerá 3% en 1986: Camacol

Un crecimiento del 3 por ciento registrará este año la actividad edificadora nacional, aun cuando consideró muy difícil que el sector obtenga financiación por \$150.000 millones debido a la crisis en el Inscredial y el Fondo Nacional del Ahorro.

Así lo vaticinó la Cámara Colombiana de la Construcción para el Valle en su análisis correspondiente al mes de junio, donde recalca que a nivel de Cali, el ritmo de nuevas construcciones en mayo registró un descenso del 29.34 por ciento.

Este estimativo, indicó la gerente seccional de Camacol, Beatriz Padilla de Merizalde, no es preocupante, por cuanto mayo de 1985 fue uno de los mejores meses respecto a área construida y aprobada por la Oficina de Planeación Municipal.

Anotó que aunque en lo que va corrido de junio las variaciones registran un crecimiento negativo, cabe tener en cuenta que se está construyendo en otros destinos, tales como locales comerciales, parqueaderos y edificios de finalidad educativa.

Crece construcción

En su análisis Camacol sostiene que a partir de los datos trimestrales en el último cuatrienio se establece un incremento medio del área cercano a 400 mil metros cuadrados, lo cual estaría indicando que de mantenerse la tendencia,

al finalizar 1986, se habrá edificado un área total de 8 millones de metros cuadrados en las 56 principales ciudades del país, es decir un 3 por ciento más que en 1985.

Siguiendo un segundo procedimiento realizado por Camacol, consistente en el ajuste del área edificada a una función cíclica, se observa una tendencia decreciente de la actividad constructora, que representaría al finalizar el año la construcción de aproximadamente 6.7 millones de metros cuadrados en el área urbana.

El punto medio oscila alrededor de 7.4 millones de metros cuadrados, cifra que se aproxima a las proyecciones realizadas anteriormente con base en la actual correlación entre el flujo de recursos financieros y el área anual licenciada en el país.

Recursos financieros

Según los anteriores cálculos, con una disponibilidad de \$130.000 millones se estarían edificando en 1986 cerca de 75.000 unidades de vivienda con un área promedio de 80 metros cuadrados.

Si se deseara construir un área cercana a los 8 millones de metros cuadrados, similar a la obtenida en 1985, sería necesario destinar recursos financieros por un monto superior a los \$150.000 millones, cifra muy difícil de ser obtenida en razón a que el sistema financiero de la vivienda en el país va a tener durante el año dos fuerzas recesivas: Inscredial y el Fondo Nacional del Ahorro.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

Periódico

Ciudad

Pág. 9 C

Fecha 26 JUN 1986

Código CJ0971

Lugar 114

Inconstitucional decreto de arriendos: Fedelonjas

La Federación de Lonjas de Propiedad Raíz, Fedelonjas, objetó el nuevo decreto que sobre arrendamientos expidió el gobierno para regular los cánones en los inquilinatos y anunció que lo demandará por inconstitucional.

El presidente de la entidad, Oscar Borrero Ochoa, dijo que el sistema establecido por el gobierno para fijar el valor comercial de los inmuebles es impracticable por las entidades catastrales, puesto que a éstas les es imposible visitar cada predio. El decreto dispone que ese valor se fijará por metro cuadrado. Para Fedelonjas será imposible lograr si quiera un promedio por sectores o barrios. Lo que se producirá serán nuevos conflictos entre inquilinos y propietarios.

Consideró que el punto más crítico del decreto es su artículo 5o., el cual da al inquilino la posibilidad de quejarse ante las autoridades respectivas cuando no esté de acuerdo con el valor del arrendamiento. Cuando la autoridad dé la razón al inquilino, el propietario tendrá que

devolverle el excedente de lo que le venía cobrando. Este artículo viola la Ley 56 de 1985 (estatuto de arrendamiento) por cuanto excede las facultades que el Congreso le dio al gobierno, señaló Fedelonjas. Por consiguiente sería inconstitucional.

También anotó Fedelonjas que el decreto da a la Superintendencia de Industria y Comercio facultades que corresponden al poder judicial.

El tratamiento que en favor del inquilino da ese decreto es inequitativo y va en contra de los propietarios, dijo Borrero Ochoa. En este aspecto atentaría contra el derecho de defensa que consagra la constitución.

Finalmente estimó que el decreto es inconveniente pues vuelve a agitar la polémica entre arrendadores y arrendatarios, a la cual el Congreso había logrado dar solución, y que de nuevo crea incertidumbre sobre los contratos de arrendamiento.

Lamentó Fedelonjas que el gobierno haya creado desde su comienzo un caos en el sector de arrendamientos, y que ahora, próximo a concluir, lo reviva con el citado decreto.



Fedelonjas demandará nuevo decreto sobre arrendamientos

El decreto 1919 del 17 de junio de 1986 por medio del cual se fijó el procedimiento para establecer los cánones de arrendamiento de viviendas compartidas o de inquilinato, es inconstitucional, inequitativo e inconveniente.

Así lo afirmó el presidente de la Federación de Lonjas de Propiedad Raíz, Oscar Borrero Ochoa, quien anunció que demandará ante el Consejo de Estado dicha medida por violar claras disposiciones legales.

El dirigente gremial aseguró que la medida del Gobierno creará un completo caos en el sistema de arriendos del país, al crear confusión entre arrendatarios y arrendadores.

En relación con el texto del decreto manifestó que la primera parte, hasta el artículo 5º, determina que el Catastro fijará el valor por metro cuadrado de un inmueble.

Impracticable

Sostuvo que si muchas veces el Catastro se ve imposibilitado para realizar los avalúos comerciales de las viviendas, no se ve cómo determinará los valores por metro cuadrado para arriendo de inquilinatos.

Además indicó que es impracti-

cable e imprudente la decisión precisamente al expedirse al término de la administración Betancur.

También se producirá una discriminación entre los barrios pues no se puede fijar el mismo canon para residencias ubicadas en barrios de clase media y alta con los de bajos estratos sociales.

Inconstitucionalidad

Borrero Ochoa dijo a **El Espectador** que lo inconstitucional del decreto se presenta en la facultad concedida a la Superintendencia de Industria y Comercio para aprobar o desaprobado acuerdos de arrendamiento.

La medida dispone que el arrendatario puede en los seis meses siguientes a la firma del contrato solicitar la intervención de un perito nombrado por la Superintendencia de Industria, quien determinará si el valor es mayor o menor al conveniente para esa zona residencial.

Indicó que si por ejemplo se acuerda entre las partes un canon de \$30.000 mensuales por el arriendo y el perito determina que debe ser \$20.000, se tendría que devolver la

diferencia creando grandes inconvenientes.

Denunció que en muchos de los casos los peritos no son personas competentes o no cuentan con el tiempo suficiente para obrar cabalmente.

El presidente de Fedelonjas aseguró que se le concedieron a la Superintendencia de Industria y Comercio facultades de juez de la República, al decir si es adecuado o no un valor de arrendamiento.

Clara violación

Sostuvo que esa es una clara violación del poder Ejecutivo sobre el Legislativo.

Borrero Ochoa declaró a este diario que el procedimiento para fijar los valores de arrendamiento e intervención de la Superintendencia de Industria, es inequitativo para los propietarios pues son condenados antes de ser escuchados sus descargos.

Por último aseguró que la Federación de Lonjas de Propiedad Raíz se encuentra estudiando cuidadosamente el decreto para entablar una demanda ante el Consejo de Estado por la violación a las disposiciones legales.



Consultorio inmobiliario

A cargo de ADARVE E HIJOS LTDA.

Arrendamiento de "Vivienda compartida", pensiones e inquilinatos

El decreto 1919 de junio 17 de 1986, fue dictado en uso de las facultades extraordinarias concedidas al Ejecutivo por la ley 56 de 1985 que en su artículo 28 facultó al presidente de la República para "establecer los procedimientos y normas para determinar la estimación del valor comercial en los casos y circunstancias previstos en el parágrafo del artículo 9° de la presente ley". El citado artículo 9° dispuso la fijación del límite máximo del valor comercial de los inmuebles: 1— No incorporados en el registro catastral. 2— Sean objeto de vivienda *compartida* y 3— Los que estén arrendados por el sistema de contrato de pensión. Ley y decreto se refieren al valor comercial que sirva de base para determinar el valor del contrato de arrendamiento. Como ya sabemos, el valor del contrato de arrendamiento no podrá exceder al equivalente de dos veces el avalúo catastral fijado de acuerdo con la ley 14 de 1983, y de cuatro veces dicho avalúo para los inmuebles no actualizados.

El nuevo decreto clasifica las viviendas (*compartida, inquilinato, pensión*), en tres categorías: A— Vivienda con condiciones de independencia y servicios esenciales. B— Vivienda con servicios esenciales y áreas compartidas. C— Vivienda por piezas y pensiones. El artículo 3° ordena a las autoridades catastrales fijar *anualmente* el valor estadístico de metro cuadrado para las tres categorías previstas. Y como dicho valor debe tener en cuenta la ubica-

ción según estrato social, materiales de construcción y acabados, y época de construcción, pasarán muchos años antes de que se conozca el valor oficial. Baste considerar que la ley 14 de julio de 1983 otorgó al catastro 5 años para actualizar los avalúos, y consideramos que en Bogotá no se ha llegado ni a la quinta parte. El término se vence el 6 de julio de 1988.

Sin embargo, permite el artículo 4° que las partes de común acuerdo fijen el precio del arrendamiento, acuerdo que no ocurrirá porque en los estratos sociales que utilizan la pensión o el inquilinato poco se sabe del valor del metro comercial según ubicación, materiales y vejez de la construcción. El artículo 5° se olvida del acuerdo entre las partes, que se supone logrado cuando ambas firman un contrato o logran verbalmente el convenio, y le confiere al inquilino acción ante la Superintendencia de Industria y Comercio o autoridad en quien ella delegue para la fijación del precio por medio de peritos. Ya sabemos el entierro de pobre que se le dio a las normas que regulan el contrato comercial de arrendamiento, en cuanto a la posibilidad de recurrir al juez para la fijación pericial del precio, en caso de desacuerdo. En próxima oportunidad hablaremos de la vivienda *compartida*, y la aberrante interpretación de que un apartamento totalmente independiente, ubicado en un edificio no sometido al régimen de propiedad horizontal, es *vivienda compartida*, contrariando la ley orgánica en su artículo 5°.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

| | | | |
|-----------|--------------|--------|-------------|
| Periódico | LA REPUBLICA | Ciudad | Bogotá |
| Pág. | 2 B | Fecha | 28 JUN 1966 |
| Código | CJ 0501 | Lugar | D4 |

Denuncian parálisis en la inversión de finca raíz

Una paralización de las inversiones en finca raíz y un caos entre propietarios e inquilinos se registrará en el país de no ser derogado el decreto 1919 del 17 de junio mediante el cual se modificó el régimen de arrendamientos.

La advertencia fue hecha por el presidente de la Federación de Lonjas de propiedad raíz, Oscar Borrero Ochoa, quien manifestó a este diario que la medida no sólo es inconstitucional, por lo que será demandada por Fedelonjas, sino que además es inequitativa en contra del propietario.

Borrero Ochoa afirmó que de acuerdo a lo establecido por el nuevo decreto todo inquilino podrá demandar ante la Superintendencia de Industria y Comercio el canon de arrendamiento, cuando este ha sido pactado seis meses antes por las dos partes contratantes.

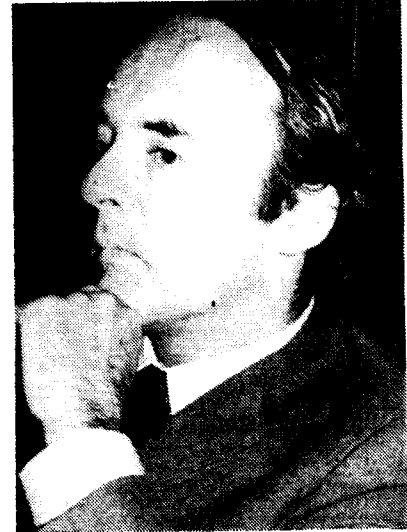
Esto significa que si el 1 de enero de 1986 se firmó un contrato de

arrendamiento por \$40.000, a los seis meses es decir el 1 de junio, el inquilino demandará este valor, la Superintendencia de Industria y Comercio enviará un perito que determine cuál debe ser el valor del arrendamiento.

El monto pactado entre las partes, que responde a las exigencias de la ley por cuanto el inmueble está avaluado en dos millones de pesos, correspondiendo el canon al 2% de este total, puede ser modificada por el evaluador de la Superintendencia, infringiéndose con esto la ley.

Respecto a la inconstitucionalidad señaló que no sólo viola las facultades que el Congreso le dio al gobierno sino que de otra parte está modificando una ley, lo cual es imposible jurídicamente.

Igualmente señaló que le está dando poder judicial a la Superintendencia de Industria y Comercio para que dirima conflictos entre particulares, cuando esta función está contempla-



Oscar Borrero Ochoa

da por la ley únicamente para los jueces.

Finalmente aseguró que el decreto 1919 viola los derechos humanos por cuanto no le da a los propietarios la misma posibilidad de los inquilinos de demandar el valor del arriendo cuando están inconformes, demanda que no implica para el arrendatario ningún tipo de erogación.



Precios de materiales para construcción

Transcurrida la última semana de junio, los precios de materiales no presentaron mayores cambios, esperando para la próxima semana cambios en el ladrillo, cubierta y otros capítulos de importancia para esta industria. Entre tanto, el costo total edificación en los índices generales presentó en mayo un aumento del 3.3 por ciento con relación al mes anterior, llegando a un acumulado en el año de 14.92 por ciento. Los materiales que registraron mayores aumentos fueron el acero, el cemento y la pintura, con incrementos del 10.32, 6.08 y 4.52 por ciento, respectivamente. En el índice de vivienda, el aumento del costo total edificación fue del 2.96 por ciento, alcanzando en los cinco primeros meses del año un incremento del 15.17 por ciento.

| Producto | Precio |
|---|--------------|
| Cemento gris | 505.80 bulto |
| Cemento blanco | 408.00 bulto |
| Agregados | |
| Arena de peña semilavada 3MT3 | 2.800 |
| Arena de río 3MT3 | 8.200 |
| Piedra media songa 3MT3 | 2.800.00 |
| Recebo 3MT3 | 2.600.00 |
| Hierro (Paz de Río) | |
| Liso A-37 1/4 "Tonelada | 110.770.00 |
| 3/8 Tonelada | 103.510.00 |
| PDR-60 "Tonelada 1" | 114.950.00 |
| 5/8 Tonelada | 118.580.00 |
| 1/2 "Tonelada | 121.000.00 |
| 3/4 "Tonelada | 118.580.00 |
| Madera | |
| Tabla burra | 440.00 Unid. |
| Guadua | 200.00 bulto |
| Ladrillo (Santa Fe) incluye transporte | |
| Tolete común millar | 10.100 |
| Hueco N°. 4 millar | 21.900 |
| Hueco N°. 5 millar | 25.000 |

| | |
|-----------------|----------|
| Concreto | |
| 2.000 PSI | 8.008.00 |
| 3.000 PSI | 8.954.00 |

| | |
|---|----------|
| Instalaciones sanitarias | |
| Tubos de gres 6" Mt. (Tubos Moore) | 360.80 |
| Codo de gres 6" 90°. Unid. (Tubos Moore) | 541.20 |
| Tubos C PVC 1/2" (Agua caliente) Mt. | 328.00 |
| Codo C PVC 1/2" 90°. Unid. | 72.00 |
| Tubo galvanizado 1/2 "6 Mt. | 1.808.40 |
| Codo galvanizado 1/2 "90°. Unid. | 66.00 |
| Tubería de presión PVC 1/2" (Agua fría) Mt. | 119.00 |
| Codo PVC 1/2 "90°. Unid. | 31.00 |
| Tubería sanitaria PVC 1 1/2 "Mt. | 297.00 |
| Codo sanitario PVC 1 1/2 90°. Unid. | 93.00 |

| | |
|--|----------|
| Instalaciones Eléctricas | |
| Tubería conduit pesado gris 1/2 "6 Mt. | 1.828.20 |
| Tubería conduit PVC 1/2 "3 Mt. | 198.00 |
| Alambre de cobre W 6 N°. 8.100 Mts. | 6.692.00 |
| Alambre de cobre W 6 N°. 10.100 Mts. | 4.290.00 |
| Alambre de cobre W 6 N°. 12.100 Mts. | 2.746.00 |
| Toma doble americana Unid. | 205.70 |
| Interruptores dobles Unid. | 290.30 |

| | |
|---|----------|
| Cubierta | |
| Teja de asbesto cemento N°. 4 | 722.00 |
| Teja de asbesto cemento N°. 6 | 1.110.00 |
| Teja plástica unicolor clase 6 | 6.785.00 |
| Teja plástica isotérmica decorada clase 6 | 8.070.00 |

| | |
|--|----------|
| Pisos | |
| Baldosa de cemento 25x25 | 726.00 |
| Baldosa vinisol standard 1.6 mm. Mt. 2 | 783.00 |
| Ladrillo tablón N°. 25 brillante Unid. | 45.10 |
| Alfombra acrílica tapisol constelación Mt. 2 | 4.362.00 |
| Alfombra alfa merino Mt. 2 | 3.160.00 |
| Alfombra alfa Mt. 2 Panda | 4.771.80 |
| Alfombra alfa Mt. 2 Nasca | 5.010.50 |

| | |
|---|--------|
| Revestimientos | |
| Vidrio 3 mm. | 645.84 |
| Baldosin de porcelana blanco (IXIX Cm.) | 819.00 |
| Papel de colgadura vinimural Mt. 2 | 560.00 |

| | |
|---|----------|
| Carpintería madera | |
| Puerta Pizano 1.80-2.10x0.40-0.50 | 4.030.00 |
| Puerta Pizano marquet. completo 1.80-2.10x0.40-0.50 | 3.787.00 |
| Listón machimbreado Mt. 2 | 750.00 |

| | |
|--|----------|
| Carpintería metálica | |
| Lámina galvanizada calibre 20 1x2 Mts x 0.99 | 2.293.50 |
| Cerradura aluminio satinado baño Alcoba Unid. | 1.375.00 |
| Cerradura aluminio satinado entrada | 1.349.00 |
| Lavamanos dos llaves blanco | 1.850.00 |
| Sanitario corriente blanco | 5.400.00 |
| Lavadero de cemento tipo E y F | 3.908.00 |
| Tanque de asbesto cemento con conexiones C-125 | 4.134.00 |
| Tapa de asbesto cemento con conexiones C-125 | 563.00 |
| Tanque de asbesto cemento con conexiones R-250 | 6.660.00 |
| Tapa de asbesto cemento con conexiones R-250 | 1.100.00 |

Pintura

| | |
|-------------------------|----------|
| Vinilo blanco galón | 2.640.00 |
| Laca transparente galón | 2.840.00 |
| Esmalte sintético galón | 3.270.00 |
| Estuco arroba | 247.50 |

Salario promedio

| | |
|-------------------|----------|
| Ayudante (Diario) | 593.30 |
| Oficial (Diario) | 830.60 |
| Maestro (Diario) | 1.686.50 |

Alquiler de equipos

| | |
|-------------|---------------|
| Andamios | 132.00 Mtr. |
| Formaletas | 2.300.00 Mes |
| Mezcladoras | 2.300.00 Mes |
| Mezcladoras | 75.000.00 Mes |
| Plumas | 30.250.00 Mes |



Afirma Camacol:

Subvaluada la construcción en las cuentas nacionales

El presidente de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), Tulio Echeverri Roiz condenó, en el editorial de la revista de esta entidad, las denuncias que se han formulado contra el sistema Upac y reiteró la importancia del mismo en el desarrollo de la actividad constructora, que está subvaluada en las cuentas nacionales.

Echeverri Roiz afirmó que, la campaña en contra de las Upac que han venido adelantando algunos sectores responde a "razones puramente políticas" y trata en últimas de poner en tela de juicio la efectividad del sistema.

La premisa "de que este mecanismo financiero de la construcción, no cumple un papel positivo en la economía, porque el sector no cumplió con las expectativas que le fueron señaladas en el Plan de Desarrollo formulado por el presidente Betancur" fue ampliamente refutada por el director gremial.

De esta forma recaló los logros alcanzados durante el cuatrenio, tanto por el sistema Upac como por el sector de la construcción y exaltó el medio espinoso en el cual se desarrollaron los hechos económicos cuyos resultados hubieran sido más catastróficos de no haber existido esta actividad.

Afirmó de otra parte que el sector de la construcción está subvaluado en las cuentas nacionales, ya que en la contabilización no se están incluyendo los insumos financieros que representan más del 40% del producto terminado y los de administración de personal como componentes de esta cifra.

La crisis

Desde 1980 afirma Echeverri Roiz comenzó a gestarse una recesión económica en el país que se reflejó en un amplio déficit comercial, elevados

niveles de endeudamiento y en una parálisis absoluta del sector productivo.

Esta aguda crisis frenó las posibilidades del sector de la construcción

(Pasa 2B)

(Viene 1B)

para ser el líder en el proceso de desarrollo, pero sin embargo durante la vigencia del actual plan de vivienda se logró romper el ciclo recesivo que por varios años venía registrando la construcción afirmó, Tulio Echeverri.

El área construida en las 11 principales ciudades del país ha sido la mayor en la historia agregó y es posible que en el presente año se supere el nivel alcanzado en 1984 si continúan las condiciones actuales.

En el desempeño de esta actividad destacó el apoyo financiero suministrado por entidades del Estado como el ICT, y las corporaciones de ahorro y vivienda.

Entre los problemas más significativos Echeverri Roiz destaca el atraso cambiario que se inició desde 1975 provocando un desajuste en la tasa de cambio y el consecuente cierre del mercado internacional a nuestras exportaciones menores y la disminución en los ingresos por divisas, que obligó posteriormente la aceleración del ritmo de devaluación.

Unido a esto se encuentra en cierre

de los mercados de capitales para los países en desarrollo ante la declaración de insolvencia por parte de México y la restricción de importaciones por parte de Ecuador y Venezuela invirtiéndose así la dirección de las corrientes comerciales.

Ante este panorama señala Echeverri Roiz, el presidente Betancur decidió tomar como sector líder a la construcción la cual debería servir como reactivador del aparato productivo en el corto plazo.

Sin embargo en 1984 cuando se presenta la crisis de todo el sistema y ante las denuncias del entonces ministro de Hacienda de que sólo quedaban reservas para los seis meses siguientes se abandonó la construcción como sector líder y se concentraron los esfuerzos en la recuperación del sector externo, añadió Roiz.

De esta forma concluye el dirigente de los constructores en el país "pese al cúmulo de factores adversos y alas circunstancias que hemos venido anotando, que actuaban contra su resultado, el impacto favorable del programa de vivienda ha sido notorio. Desde 1980 se venía notando una tendencia decreciente en el crecimiento global de la economía colombiana.



4501

Elevarán intereses en Upac a constructores

BOGOTA, (Colprensa). La tasa de interés que cobra el sistema de Valor Constante (Upac) a los constructores será reajustada del 8.5 al 10 por ciento.

Con esta medida, según el Ministerio de Hacienda, se aspira a elevar la rentabilidad de las operaciones de las corporaciones y hacer más atractivo el ahorro en estas entidades.

Con la liberación del costo del dinero en los bancos y compañías de financiamiento comercial, además de la puesta en circulación de los Títulos Canjeables por Certificados de Cambio, el Upac ha comenzado a perder competitividad en el mercado interno de capitales.

Esta situación, dijo el ministro de Hacienda, Hugo Palacios Mejía, será corregida de inmediato

para evitar un colapso en el Upac.

Simultáneamente con el incremento del 1.5 por ciento en los intereses a los constructores, se impedirá la aplicación de instrumentos que afecten las cuotas para los compradores de vivienda a través del Upac.

Actualmente, los créditos para los industriales de la construcción tienen una tasa del 8.5 por ciento anual efectiva más el valor de la corrección monetaria, que para el mes de junio fue del 19.5 por ciento.

Tulio Echeverri Roiz, presidente de la Cámara Colombiana de la Construcción, (Camacol), indicó a Colprensa que los empresarios de este sector están dispuestos a aceptar el aumento en los intereses, siempre y cuando las corporaciones no

continúen exigiendo contraprestaciones ilegales para el otorgamiento de préstamos.

Advirtió también que el mayor costo de los créditos tendrá indudablemente que reflejarse en un incremento en el precio final de la vivienda.

Para el dirigente gremial, las medidas para el Upac deben cumplir estos requisitos:

— Que sean razonables y únicas, además de que no se trasladen al comprador de vivienda.

— Que permitan al sistema Upac competir con las demás instituciones financieras.

— Que el aumento de la rentabilidad de las operaciones en Upac no sea respondido con las contraprestaciones que las corporaciones piden a los constructores.

El conjunto del sistema Upac efectuó captaciones por 70 mil millones de pesos en el primer semestre de 1986 y realizó desembolsos por 40 mil millones de pesos.

BAJA DEMANDA

Consultado sobre el estado de la demanda de vivienda en el país, el presidente de Camacol informó que esta ha descendido en los últimos meses por una agudización en la pobreza de la población.

Comentó que sólo se observa alguna reanimación en Cali, Pereira y Armenia.

La mayor depresión en la compra de vivienda la ubicó en Barranquilla y Manizales.

En cuanto a esta última ciudad, anotó que existe un gran temor a la inversión ante la crisis desatada por la actividad del volcán nevado del Ruiz.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

Periódico **EL TIEMPO** Ciudad **Bogotá**
Pág. *última E* Fecha **30 JUN 1986**
Código *250501* Lugar *09*

Arquitectos rechazan reformas al control sobre vivienda

La Sociedad Colombiana de Arquitectos rechazó las reformas introducidas a la Superintendencia Bancaria, en cuanto se refiere al traslado de las funciones de vigilancia de esa entidad en materia de vivienda a la Superintendencia de Industria y Comercio.

Se sumó así la agremiación a la protesta manifestada por otras organizaciones que tienen que ver con la construcción y venta de vivienda, a los cambios introducidos por el gobierno en la estructura de la Superbancaria.

Consideran los arquitectos que esa decisión entrabará la enajenación de inmuebles para vivienda, pues la Superintendencia de Industria y Comercio deberá iniciar el largo proceso de crear los mecanismos adecuados de vigilancia y control, así como

la capacitación de los funcionarios que tendrán a su cargo esa responsabilidad.

Estimó que el traslado de una función específica a un organismo que carece de la infraestructura necesaria, puede llevar a hacer más complejos los procedimientos, incrementar el número de requisitos innecesarios y provocar más confusión en el sistema.

Pidió la Sociedad al gobierno que aplase la puesta en vigencia del decreto respectivo de traslado, hasta cuando se cumplan reuniones de concertación con representantes del sector privado que son directamente afectados por la medida. De esa manera se podría estudiar la posibilidad de reformar el decreto o definir una reglamentación que consulte los

intereses tanto del gobierno como de la actividad constructora.

La posición de la SCA se refiere al decreto 1941 del 19 de junio último, por medio del cual se dio traslado al Ministerio de Desarrollo Económico de la vigilancia y control de todo lo relacionado con los sectores de la construcción y la compra-venta de vivienda. Tales funciones quedaron delegadas en la Superintendencia de Industria y Comercio, organismo adscrito al citado Ministerio.

El decreto establece que ese traslado solo se protocolizará una vez la mencionada Superintendencia cuente con la respectiva planta de personal y los instrumentos requeridos para cumplir esas funciones. A pesar de ello, los gremios de la construcción en general se pronunciaron en contra de la norma.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

Periódico

COLOMBIANO

Ciudad

Pág.

7 D

Fecha

30 JUN 1986

Código

CJ0901

Lugar

DIC

Dice el gerente general, Alvaro Londoño R: Un camino arduo; un futuro no muy fácil

Aspectos muy interesantes sobre la historia, con sus logros e imprevistos, dio a conocer el doctor Alvaro Londoño Restrepo, durante la inauguración de la planta, el pasado veinte de junio. Transcribimos enseguida los apartes no conocidos de su intervención, pues en otros lugares hemos destacado ya hechos a los cuales ha hecho referencia el gerente general de Cementos Rioclaro:

"Asistimos hoy no sólo a la inauguración de una nueva planta productora de cemento, sino a la materialización de un gran acto de fe y confianza en nuestro país y su futuro, por parte de un distinguido grupo de empresas y ciudadanos, quienes como accionistas de esta compañía, han unido sus capitales al esfuerzo creador de nuestra gente y nuestra ingeniería, sin dejarse desanimar por los posibles riesgos y dificultades, desecando alterna vas le inversión de más temprana rentabilidad, pero de mucho menor beneficio social, para crear en este pedazo de nuestro querido país, el monerno complejo industrial que contemplamos.

A LOMO DE MULA

El camino recorrido ha sido arduo, penoso y largo, como lo fuera en un momento el continuo peregrinar, de rancho en rancho, a lomo de mula y golpe de machete, abriendo brecha en la selva, del ingeniero Benjamin Ferrer Ibáñez, ya lamentablemente ausente de entre nosotros, para buscar los yacimientos calcáreos que motivaron a las juntas directivas de las compañías de Cementos Argos y Cairo, en 1972, a comprar las tierras y solicitar del gobierno nacional las licencias de exploración mi-

nera necesarias para la instalación de una nueva fábrica de cemento en este sitio.

ESTUDIOS

Correspondió a los directivos y técnicos de Cementos El Cairo S.A. liderar el periodo de más de diez años, previo a la constitución de la nueva compañía. Durante este lapso, se realizaron los estudios mineros con la ase-

soría de las firmas Geominas Ltda, de Colombia y Blue Circle de Inglaterra, sobre tres mil hectáreas de yacimientos y se mostraron la conveniencia de emprender de inmediato la construcción de un ramal de carretera de penetración de ocho kilómetros entre la banca de la autopista Medellín-Bogotá y este lugar y la contratación con las Empresas Públicas de Medellín para el tendido de una línea eléctrica de alta tensión de 52 kilómetros de largo, con capacidad para transmitir 45.000 Kw entre la central y Guatapé y Rioclaro.

LA AUTOPISTA.

Este periodo inusualmente dilatado puede explicarse por las demoras y vacilaciones en la continuación de la autopista Medellín-Bogotá, obra absolutamente necesaria para el proyecto y de comprobada conveniencia económica para el país. Ingenieros de Cairo mantuvieron permanente veeduría técnica sobre su avance, al mismo tiempo que coordinaban las labores de exploración y el inicio de un ambicioso programa de recuperación ecológica que aún continúa, mediante la reforestación de cuatrocientas hectáreas de las tierras previamente adquiridas.

DIECISEIS ACCIONISTAS

La decisión final sobre la fecha de iniciación del programa de instalación de la planta, estuvo ligada con el proceso de la autopista y sólo se tomó al tenerse certeza sobre su terminación, en las postrimerías del mandato presidencial anterior. Fue así, como al grupo promotor de las Compañías Argos y Cairo se unieron otras cinco empresas productoras de cemento: Caribe,

Valle, Nare, Colclinker y Caldas, tres corporaciones financieras, la Nacional, Colombiana y Suramericana, la Cía Nacional de Chocolates, la Cía Suramericana de Seguros, Constructora Con-Concreto Ltda. Leonisa, TecnoInversiones y la Promotora de Hoteles de Turismo, para conformar el grupo de dieciséis accionistas que firmaron en 1982, con el muy honroso testimonio personal del señor presidente Betancur, la escritura de constitución de la nueva empresa.

EQUIPOS

En abril de 1983 se contrataron los equipos con la firma F.L. Smidth de Dinamarca por un valor de Dkk 237 millones y en septiembre del mismo año, se firmó en Londres el contrato principal de crédito externo por US\$22 millones, línea que fue liderada por la International Finance Corporation de Washington con sus fondos y los de los bancos Midland Bank de Inglaterra, Le Credit Commercial de Francia y The Industrialization Fund for Developing Countries de Dinamarca.

Debemos expresar nuestro reconocimiento muy especial a estas entidades, ya que al con-

ceder estos créditos, en momentos especialmente críticos de la economía mundial y cuando era muy difícil el acceso al financiamiento externo, aún para los gobiernos, depositaron su voto de confianza, no sólo en el proyecto y en la rectitud y solidez de sus socios sino además en el porvenir de nuestro país.

Agradecemos también a las entidades financieras nacionales, ya que con su colaboración fue posible complementar los recursos mediante líneas de crédito del Banco Mundial manejadas por el Banco de la República a través de las principales corporaciones financieras del país, crédito en dólares del Banco Cafetero, Fondos del Instituto de Fomento Industrial, que más tarde suscribía como importantisimo aporte de capital en la empresa, préstamos en Upacs de Conavi, Banco Central Hipotecario y la línea FIP.

INFRAESTRUCTURA

El resto del año 1983 fue utilizado en la definición final de los equipos complementarios, la apertura de las canteras, adelanto de obras de infraestructura, el diseño y contratación de obras civiles y la conformación paulatina de un capacitado y entusiasta grupo de trabajo humano encargado de la programación y control de las obras. Fue así como nos sorprendió la navidad de ese año, ocupados en la colocación de los primeros metros cúbicos de concreto para fundaciones en la planta.

IMPREVISTOS

La ejecución de las obras se vio afectada por dos circunstancias imprevistas principales, que pudimos sortear con buen éxito el crudo invierno hacia finales de 1984 desestabilizó la banca de la recién inaugurada autopista y el ritmo de construcciones civiles, sin embargo el atraso no fue mayor, gracias a la colaboración de las firmas contratistas y a la adopción de sistemas de transporte extraordinarios. Además el cierre o disminución de las importaciones a que debió recurrir el gobierno a causa de la declinante situación de las divisas internacionales del país, resuelto por medio de la fabricación nacional de numerosos elementos y la oportuna colaboración del Incomex para la importación de aquellos que no fue posible reemplazar.

MODERNIZACION

Sobre la industria del cemento

en Colombia se han realizado numerosos estudios y programas de desarrollo, siendo los más notables a nivel oficial, los planes indicativos de la industria realizados por el Ministerio de Desarrollo y Planeación Nacional. Todos coinciden en la necesidad de la modernización y expansión de la industria y sientan, como premisa fundamental para su desarrollo, el que se cuenta con una política oficial

sobre precios, que además de proteger adecuadamente al consumidor, esté acorde con la magnitud de las inversiones y los costos, para garantizar la rentabilidad del producto.

EL FUTURO

La ruta hacia el futuro no será de ninguna manera fácil, sin embargo, estamos hoy mejor preparados para afrontar sus retos. Con la ayuda de Dios, podremos convertir a Cementos Rioclaro en una empresa próspera, gracias a la colaboración de todos ustedes, al uso adecuado de estas instalaciones, que ya han demostrado ser capaces de producir un cemento de excelente calidad, el servicio atento y ágil a nuestros clientes y la aplicación, en la labor diaria, del mismo espíritu de trabajo que el grupo humano de la compañía empleó en la edificación de la planta.

SEMILLA QUE FRUCTIFICA

En la ceremonia de constitución de la empresa, nos ontaba el doctor Adolfo Arago cómo emplearía para su firma, la misma pluma que su padre el doctor Jorge Arango Carrasquilla, utilizara para rubricar la escritura original de Cemento Argos. Pues bien, he a los cincuenta años de aquélla fecha, creo que puede sentirse satisfecho de su firma y queda semilla plantada entonces posu progenitor, con visión de futuro y osadía, se haya multiplicado en el tiempo y germinado en el origen de numerosas empresas que, como ésta, enriquecen el patrimonio industrial del país

IMPACTO SOCIAL

Señor doctor Belisario Betancur, contamos hoy con la fortuna de su presencia en el acto de inauguración de nuestra empresa, que usted viera nacer al comienzo de su mandato presidencial. Somos testigos presenciales de los ingentes esfuerzos de su gobierno por consolidar la paz en el país y muy especial-

mente en el corazón cálido de Colombia, en el Magdalena Medio. Por ello, nos sentimos complacidos y orgullosos de poderle ofrecer, no sólo esta realización material, sino lo que ella ha significado y significará, en contribución a este proceso, mediante el impacto social de la creación de empleo en la zona".



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

Periódico COLOMBIANO Ciudad Medellín
Pág. 2C Fecha 30 JUN 1986
Código EJ0501 Lugar DIZ

Habla el gerente financiero 550.000 toneladas por año

El gerente financiero de "Cementos Rioclaro", doctor Luis Fernando Ochoa Acevedo, joven ejecutivo, como lo son la gran mayoría de los profesionales que prestan sus servicios en la compañía, despacha en la torre Argos, de la Avenida Oriental, y con mucha fluidez que demuestra su conocimiento sobre la industria cementera, contesta los interrogantes del periodista.

CAPACIDAD DE LA FABRICA

Inicialmente preguntamos al doctor Ochoa cuántas toneladas por mes está produciendo la fábrica y qué lugar ocupa con relación a las demás de Antioquia y del resto del país.

—La fábrica está en capacidad de producir 550.000 toneladas por año. Las empresas actuales de Antioquia, Nare y El Cairo, producen medio millón de toneladas. Lógicamente, la producción de Rioclaro depende de la demanda. Si hay mucha, pues la capacidad general de la fábrica es la cifra arriba mencionada. Pero se trabaja de acuerdo con la demanda.

DEFICIT Y SUPERAVIT

Habla enseguida el doctor Ochoa sobre la producción general en el país:

—El transporte del cemento es muy costoso y por eso se instalan fábricas en todas las regiones. Hay en el Valle, en los Santanderes, en el Caribe, etc. Con la producción de Rioclaro se va a cubrir el déficit que existía hace años en todo el país y va a quedar un remanente de ochocientas mil toneladas para exportar. La capacidad de producción en Colombia es de unos ocho millones de toneladas año, mientras que la demanda es de unos cinco millones. Queda un buen volumen de producción para exportar, especialmente teniendo en cuenta que la demanda exterior ha aumentado, especialmente a la zona del Caribe y a los Estados Unidos.

EMPLEOS

Rioclaro está generando una buena porción de empleos, especialmente en una región que está siendo convertida en buen caldo de cultivo para los fines de los grupos guerrilleros. Al respecto, afirma Ochoa Acevedo:

—Tenemos empleos directos por unos 250. De la región hemos utilizado unos 180 trabajadores. Nos hemos impuesto el compromiso moral de contratar a toda la gente de la región para beneficiar el sector. Lógicamente son sometidos a cursos especiales para el manejo de los equipos. Fuera de estos empleos directos se generan muchos otros empleos indirectos, pues tenemos, por ejemplo, el trabajo diario de cincuenta tractomulas con sus respectivos coteros y la demanda de servicios que se tiene con su respectiva movilización hacia Medellín y viceversa. Este trabajo está generando más trabajo en toda la región. La fábrica es un fenómeno multiplicador que irá creciendo día a día.

LA MATERIA PRIMA

El gerente financiero de Rioclaro continúa afirmando que "toda la materia prima se extrae del lugar. Es una de las mejores del mundo, de acuerdo con los análisis que han hecho expertos del exterior. Lo único que hay que traer es el yeso de los Santanderes y el carbón de Amagá para quemar el producto, y que resulta más barato. Por eso el proyecto del Cerrejón ha adquirido tanta importancia porque hay mucha demanda de dicho producto por ser tan barato para la elaboración industrial, como el cemento.

EL COSTO

—El costo de la obra está llegando casi a los doce mil millones de pesos —agrega más adelante el doctor Ochoa—, cifra muy parecida a la que tuvo el aeropuerto José María Córdoba, de Rionegro. En moneda extranjera alcanzó los 75 millones de dólares, cuando el presupuesto que se tenía era de unos 108 millones de la misma moneda. Por eso estamos muy contentos por los magníficos resultados en la realización de las obras. La fábrica está en este momento totalmente terminada y desde el cinco de mayo último estamos produciendo el primer producto terminado que ha tenido muy buena acogida por su excelencia, la que, por otra parte, se mantiene por encima de las exigencias de control de calidad del gobierno nacional.

ENSANCHES

Finalmente, el doctor Ochoa Acevedo, al ser preguntado sobre futuros programas de la fábrica de Cementos Rioclaro, respondió que por el momento no existen planes de ensanche. La compañía está en capacidad de duplicar la producción haciendo inversiones de pequeña cuantía. Pero eso lo dirá la demanda en el mercado.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

Periódico **COLOMBIANO** Ciudad **Bogotá**
Pág. **8-D** Fecha **30 JUN 1986**
Código **CJ 0501** Lugar **D14**

Producción y perspectivas

En 1988 se tendrán 7.800.000 toneladas

De un informe publicado en este diario sobre los ensanches y producción de cemento, y sus perspectivas para el presente año, extractamos los siguientes apartes:

Cementos Boyacá avanza en la instalación de una nueva línea de producción, que también entrará en operación a mediados del año de 1986, elevando la capacidad de la planta a 700.000 toneladas por año.

CEMENTOS DEL VALLE

Por su parte, Cementos del Valle consolidará su capacidad productiva en 950.000 toneladas por año, al concluir los trabajos de instalación de la nueva trituradora secundaria de caliza.

CEMENTOS DEL NORTE

Cementos del Norte avanzará en los trabajos de optimización del horno número uno, que entró en operación en el año 1984, y elevará así su capacidad instalada a las 350.000 toneladas por año. Asimismo entró en operación la nueva línea de producción, localizada en Cúcuta, que además de reemplazar casi toda la planta existente permitió que la capacidad de producción de la misma pasara de cien mil a 350.000 toneladas por año, cubriendo el déficit en el producto que venía sufriendo el noreste colombiano, vecino a Venezuela.

Asimismo hay que destacar la entrada en operación del molino de clinker número ocho, de Cementos del Valle, de 65 toneladas por hora de capacidad de producción, que permitió a esta empresa volver a ocupar el primer lugar en producción y en suministros al mercado interno.

UNO QUE SALE

A fines de 1984 dejó de operar la planta de Cementos Apulo, perteneciente al Grupo de Cemento Argos.

SIETE MILLONES DE TONELADAS

Concluidos estos proyectos anteriores, la capacidad instalada efectiva de producción de cemento Portland al terminar el año 1985, era cercana a los siete millones de toneladas mientras que para 1988 debe estar cerca a las 7.800.000 toneladas. En este punto hay que observar que para el año 1988 la capacidad instalada de producción habrá crecido más de tres millones de toneladas, es decir, un sesenta por ciento.

Si se compara con la de 1980, la participación del proceso seco habrá pasado de tan sólo el 2.5 por ciento en 1980, al 35 por ciento en 1988, y la participación del carbón como combustible para los hornos que en 1980 ascendía a un poco más del 50 por ciento de la producción de cemento del país, habrá pasado a ser del 80 por ciento, mientras que el 20 por ciento restante de la producción de cemento se logrará con gas natural".

(Conceptos del director ejecutivo del Instituto Colombiano de Productores de Cemento, Germán Botero Arango).



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

Periódico COLOMBIANO Ciudad _____
Pág. 3 D Fecha 30 JUN 1986
Código CF0501 Lugar El

Presupuestada en US108 millones, se montó en US75

Pese a circunstancias desfavorables debidas especialmente a la acelerada devaluación de nuestra moneda, y que motivaron un aumento en los costos de las obras de Cementos Rioclaro, hay otra favorable en la terminación del proyecto.

En efecto, el presupuesto inicial en moneda extranjera, se había valorado en ciento ocho millones de dólares y la cifra logró rebajarse a

los 75 millones de dólares, lo que permitirá una sensible reducción en los valores estimados para endeudamiento externo. Así mismo, la cantidad mencionada indica una inversión inferior a los ciento cincuenta dólares por tonelada instalada, cifra baja, según los patrones establecidos para esta clase de industrias, aún en los países más avanzados.

Lo anterior se logró, en mucho, gracias al

esfuerzo general de ingenieros y trabajadores que intervinieron en las labores de montaje. Al respecto, en un aparte del informe se dice que "nos sentimos satisfechos de haber logrado concluir el montaje fundamental de la planta en un período de dos años y orgullosos del trabajo de nuestra gente y de la capacidad técnica y administrativa demostrada por la industria e ingeniería colombianas en este proyecto".



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

COLOMBIANO

Periódico

Ciudad

Pág.

2 D

Fecha

30 JUN 1986

Código

eJ0521

Lugar

EL

En diciembre iban casi \$10 mil millones

Un detalle interesante sobre el costo de las obras de Cementos Rioclaro, es dado a conocer en el curso del informe presentado a la asamblea de accionistas en marzo del presente año y cuyos

aportes copiamos enseguida:

“A diciembre de 1985, las inversiones realizadas ascendieron a \$9.997 millones, estimándose que se necesitarán otros \$1.700 millones hasta la iniciación de

operaciones, especialmente para capital de trabajo, ajuste cambiario de obligaciones en moneda extranjera, equipo de transporte en carretera, gastos preoperativos y servicios gene-

rales.

INVERSIONES DISCRIMINADAS

Las inversiones realizadas se discriminan así:

Maquinaria y equipo, \$3.172.238.000.00; flete marítimo y seguros, \$268.616.000.00; flete interno, \$87.584.000.00; nacionalización, \$412.435.000.00; montaje, \$439.414.000.00; infraestructura y obras civiles, \$1.597.756.000.00; terrenos y concesiones, \$166.187.000.00; gastos preoperativos, \$532.549.000.00; intereses preoperativos, \$417.038.000.00. Subtotal, \$7.093.817.000.00; ajuste por diferencia en cambio, \$2.902.956.000.00. Total, \$9.996.773.000.00.

LA DEVALUACION

El presupuesto elaborado por nosotros en 1983, sin incluir la diferencia en cambio, ascendía a \$8.230 millones y con lo antes dicho y si no se presentan imprevistos importantes durante el actual proceso de puesta en marcha, las inversiones finales serán del orden de \$8.485 millones, o sea superiores en un tres por ciento. Sin embargo, el rubro

costo por diferencia en cambio, se vio afectado en gran medida por la aceleración en la devaluación de nuestra moneda, y los \$1.431 millones presupuestados se convertirán en cifra cercana a los \$3.250 millones. Afortunadamente ya parece haberse frenado este proceso, al retornar la rata de devaluación a la cifra porcentual

asumida inicialmente para el proyecto.

Las inversiones y el capital de trabajo disponible al cerrar el año fueron atendidos mediante los siguientes recursos:

Aporte de accionistas, \$3.448.962.000.00; Superávit, \$28.169.000.00; crédito FIP, \$351.000.000.00; créditos en UPAC, \$868.170.000.00; crédito Federación de Cafeteros, \$469.029.000.00; crédito Banco Mundial, \$48.558.000.00; crédito Banco Mundial, \$109.401.000.00; crédito Banco Cafetero, \$23.470.000.00; Crédito F.L. Smidth (Dkk 236.694.000) \$4.495.687.000.00; crédito IFC (US\$3.663.700 y Dkk 3.349.200) \$694.503.000.00. Total \$10.536.949.000.00.

Se observa cómo el endeudamiento en moneda extranjera equivale a US\$30.9 millones, suma que se compara favorablemente con la necesidad prevista inicialmente de US\$55 millones.

El balance general, presenta un activo total por valor de \$10.685.3 millones y un patrimonio de 3.477.1 millones compuesto básicamente por el aporte de los señores accionistas. Debemos reconocer de nuevo el gran esfuerzo de capitalización que han realizado éstos en un período corto y coincidente con una etapa económica del país, particular-

mente difícil. Agradecemos, pues, no sólo a los fundadores y promotores de la Sociedad en 1982, sino a aquellos accionistas que más adelante fueron vinculándose a ella, hasta alcanzar el actual número de 304.

Merece nuestro especial reconocimiento la actitud del Instituto de Fomento Industrial, IFI, ya que en continuación de su meritoria labor de apoyo a industrias de especial importancia social, realizó en la importación un aporte de capital de \$430 millones, el cual fuera de su importancia económica, constituye para nosotros una voz oficial de estímulo a nuestra labor y de nuevo desafío y compromiso para sacar adelante la empresa.

Asimismo, es meritoria la continuación en aportes al capital, de las entidades International Finance Corporation, F.L. Smidth y The Industrialization Fund For Developing Countries, de Dinamarca, por lo que significan en confianza hacia el país y nuestra empresa.

La inversión de los excedentes temporales de tesorería, la venta de caliza y mármol y el servicio prestado a terceros con bienes de la empresa, principalmente, han generado en el año una utilidad de \$7.2 millones, que sugerimos destinar, en proporción separada a reserva legal y reinversión en la compañía”.



El montaje eléctrico:

Más de 40.000 conexiones

**156.000 metros de cables y 10.500 metros en
instalación de bandejas**

El montaje eléctrico de la fábrica de Cementos Rioclaro fue, al mismo tiempo que una arriesgada labor de ejecución por cuanto no se habían terminado las obras civiles, un éxito sin precedentes, por cuanto los primeros ensayos de los equipos en vacío dieron sorprendentes resultados. Al respecto queremos extractar los apartes referentes a esta labor, según el informe de labores presentado a los accionistas de la empresa:

A principios de 1985, y previo estudio de las ofertas presentadas por tres firmas, se adjudicó el contrato sobre montaje eléctrico al consorcio de las firmas Schrader-Camargo-Concreto, el cual venía adelantando además, desde septiembre de 1984, las labores de montaje mecánico.

La decisión de iniciar el montaje eléctrico en abril de 1985, con programa de ejecución de once meses, fue riesgosa en su momento, debido a que aún faltaban obras civiles por concluir, el montaje mecánico y el de bandejas transportadoras adjudicado a la firma Rapistán S.A., se encontraban en estado adyacente y se tenían dudas sobre la oportunidad en el suministro de planos y elementos de importación.

UN ACIERTO

Los hechos, afortunadamente, demuestran que se logró un acierto en la escogencia de los contratistas y asesores, ya que gracias a su experiencia y a la magnífica labor de coordinación y apoyo ejercida por los ingenieros de Integral, F.L. Smidth, Mejía Villegas y nuestro propio personal de planta, fue posible mediante un programa de aceleración de obras, tener al finalizar el año, la planta en condiciones de montaje casi total, lo cual permitió a principios de este año, del programa de chequeos eléctricos y funcionamiento en vacío de los equipos:

Como cifras más relevantes de las operaciones de montaje, merecen destacarse: montaje mecánico, empleo generado 360, peso equipo importado, 4.350 toneladas, peso equipo nacional, 1.500 toneladas, refractarios, 1.300 toneladas, costo global, \$270 millones.

MONTAJE ELECTRICO

Empleo, 140 puestos, tendido de cables, 156.000 metros lineales, instalación de bandejas, 10.500 metros, 40.150 conexiones y costo de \$112.4 millones. La mayor parte de este equipo es de fabricación nacional.

BANDAS TRANSPORTADORAS

Longitud total, 2.100 metros, costo componente nacional, \$140.2 millones, costo componente importado, \$31.5 millones.

Las actividades mayores ya mencionadas, fueron adicionadas con la ejecución de muchas otras obras complementarias, para un total de 95 contratos con 50 firmas nacionales, por valor global de \$2.500 millones, sin incluir el gran volumen de otras compras locales.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

FI
COLOMBIANO

Periódico

Ciudad **Medellin**

Pág. **6C**

Fecha **30 JUN 1986**

Código **CJ0501**

Lugar **EU**

Casi \$12.000 millones vale el complejo

La maquinaria, la más moderna, costó más de 3 mil millones

Parece un gigante dormido. Torres, silos, con entrañas de concreto, se elevan muchos metros del piso y otros tantos se clavan sobre el mismo, en lo que en un principio parecía un mare magnum, pues combinar 23.000 metros cúbicos de concreto y más de 2.380 toneladas de acero, más 21.570 metros lineales de cables de refuerzo, más millares de andamios, más la labor incansable, día y noche, de cerca de 800 trabajadores, no son propiamente para hacer una colonia de vacaciones en medio de una selva tropical, a más de 33 grados de temperatura, y en donde hubo que enfrentar varios tipos de serpientes venenosas.

CLARO. ¡ES RIOCLARO!

Se trata, pues, de la más mo-

derna fábrica de cementos que hoy tiene el país, y de la cual podemos enorgullecernos los antioqueños. A unos 160 kilómetros de Medellín, por una carretera de unos 8 kilómetros que se deriva por la derecha, en el sector de Rioclaro, el ingenio, el esfuerzo y la férrea voluntad de profesionales y trabajadores sacaron adelante este gigantesco emporio industrial que va a producir unas 550.000 toneladas de cemento por año, más que lo que producen actualmente en el departamento de Antioquia, las fábricas de Nare y El Cairo.

RUIDOS; CONTAMINACION

Decíamos al comienzo que este increíble emplazamiento de concreto en medio de la selva que parece un gigante dormido. Y es

por muchas razones. Es que no hay ruido, fuera del que de pronto se oye en las tardes, cuando la fauna propia de la vegetación

selvática comienza a emitir sonidos. Porque la fábrica es casi enteramente silenciosa, desde que las enormes piedras calizas son sometidas a devastadores golpes para convertirlas en polvo, hasta que salen en producto, hasta dos mil sacos por hora, que son cargados directamente en los caminos. Pero es que tampoco hay contaminación, porque en varios sectores del complejo se han instalado filtros especiales, muchos de los cuales se fabricaron en Colombia, que impiden cualquier escape importante de polvo. Pero de eso hablaremos en otro aparte de este suplemento.

POR QUE EN RIOCLARO

¿Por qué esta fábrica de cemento, cuyo costo de construcción general llega casi a los doce mil millones de pesos? Hay, entre otras, dos razones fundamentales. La primera es su necesidad apremiante, especialmente para el departamento de Antioquia. Desde hace muchos años se ha venido creando un déficit en la producción de este elemento básico para la construcción, al mismo tiempo que el ritmo de esta última industria ha tenido un auge increíble, especialmente iniciado por el plan de vivienda del gobierno de Belisario Betancur, al cual se han sumado centenares de firmas.

LA MATERIA PRIMA

La segunda razón fundamental es la enorme, casi inagotable cantera de materia prima, como es la caliza, existente en aquella zona del Rioclaro. Las primeras 637 hectáreas, legalizadas ya, son prácticamente montañas y valles con una conformación superior de vegetación, pero con un piso casi totalmente integrado por caliza, y de mucha calidad, de acuerdo con los informes dados por peritos extranjeros que estuvieron investigando la calidad de este material. Fuera de lo anterior, la arcilla, que es otro producto básico para la materia prima con la cual se elabora el cemento, se encuentra cerca del lugar donde está ubicada la fábrica, y también es de muy buena calidad.

ESTADO ACTUAL

La fábrica de Cementos Rioclaro está produciendo cemento desde el cinco de mayo pasado, y luego de culminar una etapa de procesos que comenzaron desde el año 1960 cuando el ingeniero Benjamín Ferrer pudo localizar estos yacimientos a lomo de caballo. El 17 de septiembre de 1982 se firmó el acta de constitución de la empresa, con la firma del primer mandatario de la nación, Belisario Betancur, como uno de sus primeros e importantes actos como presidente, y en calidad de testigo. Luego comenzaron los estudios geológicos, las licitaciones, estudios de suelos, medición de riesgos, etc. La maquinaria, una de las más modernas que están trabajando en este tipo de producción, es danesa, pero en la construcción de la fábrica y en la elaboración de varios equipos colaboraron más de 50 firmas nacionales, para recibir contratos que pasaron de \$2.500 millones, sin incluir el gran volumen de otras compras locales. Una de las cifras más altas fue la compra de la máquina, a la firma danesa F.L. Smidth de Dinamarca, y Asland, de España, cuyo costo ascendió a \$3.172.238.000.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

| | | |
|----------------|--------|--------------|
| Periódico | Ciudad | Bogotá |
| Pág. 13 | Fecha | - 4 JUL 1986 |
| Código EJOST-1 | Lugar | EB |

Inmobiliarios prevén caos en arrendamientos

El Colegio de Profesionales Inmobiliarios advirtió ayer que el reciente Decreto 1919 sobre arrendamientos sólo creará confusión y conflictos en el sector y denunció que el Gobierno excedió sus facultades al establecer un nuevo sistema de regulación del precio de inmuebles.

Manuel Ernesto Ricaurte Quarz, director ejecutivo del CPI, explicó que las autoridades se ampararon falsamente en las facultades de la Ley 56 de 1985 para reglamentar los arriendos.

Agregó que la norma que otorgó facultades de regulación al Gobierno, sólo señaló procedimientos para establecer el valor comercial de inmuebles que no se amparen por registro catastral, sean objeto de vivienda compartida o se rijan por el sistema de Contrato Pensión.

Sin embargo, según el Colegio, el decreto 1919 expedido hace dos semanas señaló la posibilidad de que para todos los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, el arrendatario pueda pedir a la Superintendencia de Industria y Comercio que reajuste el precio del inmueble.

"Tal procedimiento, no solo excede las facultades otorgadas al Gobierno,

sino que es además abiertamente inconstitucional, al asignar a una entidad administradora la competencia sobre asuntos que, como la interpretación de los contratos, es del exclusivo resorte de la Rama Jurisdiccional", añadió.

También ataca el otorgamiento de otras funciones jurisdiccionales como la capacidad para suspender personerías jurídicas y el conocimiento de procedimiento de entrega de inmuebles.

La declaración del Colegio de Profesionales Inmobiliarios se une a una reciente de Fedelonjas y rechaza el decreto 1919 que califica como inconsulto y apresurado.

"El nuevo decreto, que ha debido encaminarse hacia la reglamentación de algunos aspectos confusos de la Ley, tal y como se le ha solicitado reiteradamente al Gobierno, va ahora a engrosar la lista de normas demandables", aseveró Ricaurte Quarz.

Además, concluyó que se está dejando pasar el tiempo estipulado para reglamentar la Ley de Arriendos y se desaprovecha la oportunidad para reestructurar a la Superintendencia de Industria y Comercio.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

Periódico **EL TIEMPO** Ciudad **Bogotá**
Pág. *última G* Fecha **- 5 JUL 1986**
Código *CJ0501* Lugar *E7*

Advierte Camacol

'Preferible un margen real al distorsionado por UPAC'

Por GLORIA VALLEJO

Darles a las corporaciones de ahorro y vivienda un mecanismo claro, por medio del cual logren un mayor margen de rentabilidad es muy importante, tanto para el sistema Upac como para el sector de la construcción, ya que estas entidades, en su afán de aumentar los beneficios, han ideado una serie de alternativas que resultan francamente irregulares.

Así se expresó Tulio Echeverry Roiz, presidente de la Cámara Colombiana de la Construcción, Camacol, al referirse, en diálogo con EL TIEMPO, al alza en las tasas de interés a los préstamos para los constructores, medida que está próxima a autorizar el Gobierno Nacional. Y prosigue:

"Es necesario que las corporaciones tengan un margen mayor con el cual puedan operar, porque el que manejan produce una serie de distorsiones como 'el sistema de contraprestación a los constructores, que tiene como límite solo la imaginación de quienes diseñan las políticas'. Añadió que las consecuencias de estas acciones recaen sobre los compradores finales de vivienda a través de mecanismos que aumentan los costos de las construcciones por medio de intereses no siempre bien estudiados ni aplicados correctamente.

Hasta la fecha no se han estudiado las implicaciones reales que sobre el costo final de la vivienda tendrá esta alza de intereses a los constructores ni sobre la actividad del sector.

Sin embargo, Echeverry Roiz señaló que 'este mayor margen para las corporaciones significa forzosamente que se les va a obligar a desmontar los sistemas de contraprestación que tienen hasta el momento. O sea que si se les da legalmente, no lo buscarán en forma ilegal'.

El contrato de Arauca

Acerca de la adjudicación del contrato para la Interconexión del Arauca a una firma canadiense por parte

de ISA, que desplazó a un consorcio de seis firmas colombianas suficientemente capacitado y financiado, el presidente de Camacol afirmó que fue una grave equivocación. 'Ahí no había nada que no pudieran hacer los colombianos'. En la producción de estructuras metálicas, de torres, la colocación de cables, en todo este tratamiento las nacionales han demostrado amplia capacidad y eficiencia, dijo.

Sobre los US\$ 12 millones que la firma canadiense regaló a Colombia, advirtió que hay donaciones que se pueden catalogar de reales o de anzuelos para conseguir un propósito y que esto último fue el efecto que produjo para la adjudicación del citado contrato.

Colombia es, señaló, seguramente el 'paraíso de la gran ingeniería'. Tiene todas las condiciones para realizar monumentales obras como presas hidroeléctricas, carreteras en condiciones técnicas complejas, por ser un país de difícil condición topográfica y por su nivel de desarrollo. 'Tan es así, que cientos de empresas de todas partes del mundo, a través de una pequeña oficina, están en el país al acecho de las grandes licitaciones y, mientras tanto, le caminan a todas las pequeñas que puedan efectuar las empresas nacionales'.

Es así como, pese a nuestra excelente ingeniería y a que existen en Colombia gente capaz y empresarios audaces, las firmas nacionales no han progresado en forma definitiva, debido a que se ha vuelto un campo inhóspito para ellas.

No desconoció la importancia de la participación extranjera en el país, pero consideró que debe estar limitada a aquellos proyectos donde los nacionales no tengan la posibilidad de ejecutarlos, bien sea porque carecen de tecnologías avanzadas o porque no tienen la capacidad económica adecuada. En este caso está bien reglamentada y es conveniente, pues permite una transferencia de tecno-

logía. De otra parte, si hay una desahregación adecuada de los contratos, dará participación a firmas colombianas en la realización de las obras que dominan.

Contraloría frente al ICT

Acerca de la actitud de la Contraloría frente al ICT al negarle a esta entidad la refundación de las órdenes de pago correspondientes a los Bonos de Vivienda Popular, los cuales son la principal fuente de ingresos del Incredial, el presidente de Camacol manifestó que no entendía cuáles eran las razones legales que tenía la Contraloría General de la Nación para proceder de esa manera.

Añadió que sin embargo se notaba en toda la posición de la Contraloría, al terminar el gobierno del presidente Betancur, un 'claro deseo de que las cosas que han caminado durante este tiempo, no caminen ahora. Hay como cierta intención, dijo, de atravesarse a unas metas por lograr'. No obstante señaló que no podía decir que no estuviera este organismo fiscalizador inspirado en razones legales claras, 'pero sí estoy muy preocupado porque las acciones del ICT, en todos los sentidos, representan un esfuerzo en beneficio de la actividad de la construcción y han sido atajadas por la Contraloría'.

Advirtió que esta situación puede generar situaciones graves para el ICT, porque da una imagen de que no está cumpliendo con las entidades financieras y se le puede complicar la colocación de sus papeles para obtener financiamiento en el mercado bursátil.

Por último añadió que él sí cree que el Instituto está cumpliendo con sus obligaciones bancarias, pero que no podrá hacerlo más allá de lo que le permiten los medios legales. 'Si la Contraloría se le atraviesa en ese cumplimiento, se le dificultará el camino al ICT', finalizó el presidente de la Cámara Colombiana de la Construcción".



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

| | | | |
|-----------|--------------|--------|--------------|
| Periódico | LA REPUBLICA | Ciudad | Bogotá |
| Pág. | 113 | Fecha | - 5 JUL 1986 |
| Código | C.T.O.501 | Lugar | E8 |

Incertidumbre y caos en materia de arrendamientos

Con la expedición del Decreto 1919, el gobierno revivió nuevamente la incertidumbre y el caos en materia de arrendamiento de vivienda urbana.

A pesar de carecer de facultades para ello, y amparándose solamente en las facultades que le otorgó la ley 56 de 1985, el gobierno, por medio del decreto citado introdujo modificaciones en la legislación vigente que sólo conducirán a crear confusión y conflictos en un tema, que como el de los arrendamientos, venía funcionando de conformidad con la distancia Ley 56 de 1985.

El nuevo decreto introduce modificaciones a la Ley, so pretexto de reglamentarla, que exceden el ámbito de esas facultades. En efecto, la Ley 56 concendió al gobierno para seña-

lar los procedimientos tendientes a estimar el valor comercial de los inmuebles que:

- 1.- No se encuentran amparados en el Registro Catastral.
- 2.- Sean objeto de vivienda compartida.
- 3.- Estén arrendados por el sistema de contrato de pensión.

No obstante la claridad de la anterior disposición, el Decreto 1919, introdujo una modificación al sistema de regulación del precio, al señalar en su artículo 5º. la posibilidad; para todos los contratos de arrendamiento de vivienda urbana de que el precio de dicho inmueble pueda ser reajustado, a solicitud del arrendatario, por la Superintendencia de Industria y Comercio.

Funciones jurisdiccionales

Tal procedimiento, no sólo excede las facultades otorgadas al gobierno, sino que es además abiertamente inconstitucional, al asignar a una entidad administrativa la competencia sobre asuntos que como la interpretación de los contratos, es del exclusivo resorte de la rama jurisdiccional.

Adicionalmente, el decreto comentado otorga a la Superintendencia una serie de funciones de tipo eminentemente jurisdiccional, tales como la suspensión de personerías jurídicas, y el conocimiento de los procedimientos de entrega de inmuebles, que riñen abiertamente con las funciones que, a las diferentes ramas del poder público, asigna la Constitución.

Al rechazar abiertamente la expedición de normas inconsultas y apresuradas, nos unimos a las manifestaciones de otras agremiaciones que han hecho pública su voz de rechazo a la norma comentada, cuya vigencia sólo generará confusión y controversia entre arrendadores y arrendatarios respecto a una norma que, como la Ley de 1985, fue ampliamente discutida y venía aplicándose normalmente. El nuevo decreto, que ha debido encaminarse hacia la reglamentación de algunos aspectos confusos de la Ley, tal y como se le ha solicitado reiteradamente al gobierno, va ahora a engrosar la lista de normas demandables, generando con ello no sólo la lamentable pero necesaria pérdida de tiempo que estas demandas generarán, sino también dejando vencer las facultades para reestructurar la Superintendencia de Industria y Comercio que la misma Ley otorgaba y que han podido emplearse, constructivamente y participativamente, en lugar del adefeicio jurídico que se expidió.



Sistema Upac:

Urge aplicación de correctivos

De no aplicarse los correctivos contemplados en la legislación colombiana, las Corporaciones de Ahorro y Vivienda entrarían en una crisis similar a la del resto del sistema financiero, afirmó el presidente de Camacol Tulio Echeverri Roiz.

Al tiempo que anunció la participación de 57 empresas nacionales en el pabellón de la construcción, el director gremial señaló que el incremento en los intereses de las Cavs para los constructores debe servir para eliminar todos los mecanismos de contraprestación creados por la mismas en busca de mayores márgenes de rentabilidad.

De otra parte, condenó las cláusulas impuestas por las entidades multilaterales de crédito mediante las cuales, se está obligando a las naciones beneficiarias a contratar los servicios de ingeniería que suministran las naciones socias de los mismos.

Esta práctica agregó, es totalmente injusta para los países subdesarrollados, ya que se ven obligados a pagar tecnología con costos muy altos, en condiciones que no benefician al país.

Respecto a la protección de la ingeniería nacional por parte del gobierno, manifestó que si bien la creación del Comité de Concertación ha permitido que se canalicen mayores esfuerzos hacia este objetivo, las entidades descentralizadas del estado recurren a mecanismos que les permiten ignorar las exigencias del régimen de contratación, contenidas en el Decreto 222.

"Pese a que Colombia es el país de la gran ingeniería, puesto que cuenta con las condiciones para desarrollar obras que en Europa ya están hechas, como: presas de generación hidroeléctrica y carreteras. La falta de protección ha puesto en peligro las más grandes empresas existentes, las cuales tienden a desaparecer".

Recalcó que si bien la participación extranjera no se puede cerrar por completo ante nuestra incapacidad tecnológica y de recursos, ésta debe hacerse de acuerdo a lo señalado por las leyes, a través de los programas de subdivisión de los contratos. Las donaciones no deben concederse co-

mo carnada a las naciones subdesarrolladas, concluyó Echeverri Roiz.

Contraprestaciones

El incremento en las tasas de interés para los constructores por parte de las Cavs, debe obligar a estos intermediarios financieros a eliminar todas las contraprestaciones creadas para garantizar un determinado margen de intermediación, aseguró el dirigente de los constructores.

Darle a las corporaciones mecanismos por medio de los cuales se logre este mayor margen de operación, era una necesidad del sistema afirmó Echeverri Roiz y dijo que unido a esta política monetaria se podrían montar las comisiones de compromiso en las que la Cámara ha insistido en reiteradas ocasiones.

De igual forma, recalcó que hacen falta actos de autoridad mediante los cuales se asegure el cumplimiento de las leyes y a la vez se evite un colapso del sistema Upac, el cual no está muy lejos.

Respecto a la reestructuración de la superbancaria, señaló que el manejo de la construcción merece un tratamiento muy específico y que es imposible trasladarlo a un ministerio en cuyo seno se administran numerosas actividades: Fomento industrial, importaciones y exportaciones, vivienda y desarrollo urbano.

Presencia en la Feria

Con la asistencia de 57 empresas nacionales, el pabellón de la construcción que por primera vez participa en la Feria Internacional de Bogotá, permitirá evaluar la demanda de la industria nacional y la capacidad de abastecimiento con que cuenta el país, aseguró Echeverri Roiz.

La participación en el evento es la antesala para la creación de una feria especializada, que ojalá se cree antes de la XVII Feria Internacional en 1988, respondiendo a las crecientes necesidades de uno de los sectores líderes de la economía nacional.

Del sector estatal participarán en el pabellón de Camacol, el Banco Central Hipotecario, BCH; el Servicio Nacional de Aprendizaje, Sena; y el Instituto de Crédito Territorial, ICT.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

Periódico

Ciudad

Pág.

13

Fecha

5 JUL 1986

Código

25051

Lugar

E10

Calidad arquitectónica: Eso qué es?

La siguiente es la carta del director de la revista del Centro Nacional de Estudios de la Construcción, Cenac, Oscar Gómez Villa, en la cual hace un comentario sobre la reciente bial de arquitectura y los proyectos que allí se escogieron para concursar posteriormente en el premio nacional de arquitectura.

En la reciente bial de arquitectura se presentaron más de 80 proyectos de los cuales se escogieron sólo 33 para concursar en el premio nacional de arquitectura. La escogencia, según el acta del jurado, corresponde a criterios de "calidad arquitectónica".

En la presentación hecha por la Sociedad Colombiana de Arquitectos, el presidente de una conocida corporación de ahorro y vivienda manifestó su sorpresa por la exclusión de proyectos de vivienda popular de la bial. Sorpresa que comparto, por cuanto la mayoría de las obras construidas recientemente en el país, debido a las medidas de distribución de cartera de las corporaciones, corresponde a vivienda económica, que es además la que mayor demanda tiene.

Sin desconocer la calidad de muchos de los proyectos seleccionados, las obras escogidas por el jurado corresponden a construcciones que son minoritarias en la ciudad y a viviendas de clase media-alta y alta, que representa una íntima parte de la actividad edificadora reciente.

¿Será posible que la mayoría de las viviendas construidas en el cuatrenio no tenga "calidad arquitectónica"? ¿Será posible que los esfuerzos de centenares de diseñadores al concebir casi medio millón de viviendas ha-

yan sido tan estériles que ni siquiera UNA haya merecido figurar en el máximo evento de la arquitectura colombiana? ¿O, por el contrario, será la bial, como las publicaciones que acoge, otra muestra del elitismo de nuestros diseñadores y expresión falsa del concepto de calidad?

Porque la apreciación de la calidad mal puede aislar al producto de su consumidor. La calidad objetiva se establece considerando la adecuación del producto a las capacidades y necesidades de su comprador.

Es por eso que nadie discute la calidad de diseño de un Volkswagen o de un Citroën 2CV, probablemente antiestéticos para algunos, pero de tanto éxito en el mercado que han sido los diseños más reproducidos a lo largo de los años. ¿Se podría afirmar siempre dentro de la línea automotriz- que un Rolls Royce tiene más calidad de diseño que un Volkswagen? ¿O, por el contrario, que éste último, al llenar las necesidades y aspiraciones de una mayoría, por un precio módico, era un desafío mayor para el Dr. Porsche, quien logró una alta calidad a pesar de las restricciones impuestas por el mercado?

¿Acaso la calidad puede y debe darse sólo en los productos costosos? ¿O, por el contrario, la calidad también existe para los pobres? Pobres que a veces con muy escasos recursos logran mejor calidad en sus viviendas -no sólo funcional sino estética- como lo demuestran entre otros, investigadores como Nicolás Rueda, Lorenzo Fonseca, Alberto Saldarriaga y Néstor Tobón en libros recientemente publicados.

No creo que la arquitectura, para

ser juzgada, tenga que ser considerada sólo dentro del ámbito estrecho de las bellas artes. La vivienda es un producto de consumo masivo, bien distinto a las bailarinas de Degas. Esto no quiere decir que tenga que ser fea. Más bien, que la estética es uno entre otros tantos elementos de análisis. Nadie se para ensimismado a contemplar la fachada de su casa como quien contempla a La Mona Lisa. Se vive dentro y fuera de la casa. Se toman y se aprovechan sus espacios, que se adquieren con criterio utilitario.

Por esto la calidad arquitectónica -aceptando que la arquitectura sea, como la define la Real Academia, el oficio de proyectar y construir edificios- no puede analizarse con criterios meramente formales y medirse únicamente con la vara del esteta o del diletante. Los aspectos económicos y sociales, entre los que juegan un papel importante el costo mismo de la solución y las características culturales de la familia que la habitará, juegan un papel tan o más importante que "el diálogo interespacial de las cubiertas" con el que se recrean en los planos- los críticos de arte.

Es por esto que algunos concursos de anteproyectos, juzgados dentro de una óptica estrecha y formalista, han tenido muy difícil aceptación en el mercado y no han logrado una amplia acogida del público al que estaban destinados.

Una vez habitadas, ciertas "esculturas urbanas" que deleitan a los críticos no satisfacen por igual a sus compradores y ni siquiera logran tasas de valorización cercanas a la inflación. En otras palabras, su ritmo de depreciación es mayor que el de

otras obras más modestas, quizás no tan bellas, pero más adecuadas a las características de los compradores.

La buena calidad no es más que eso: la adecuación a un propósito. Es aquella que minimiza los sacrificios que tiene que hacer un comprador para acceder a una solución de vivienda. Calidad que se da no sólo en el proceso de concepción y diseño sino en el de fabricación de materiales, de componentes y finalmente en el ensamblaje.

La buena calidad arquitectónica debería pues considerar que, por lo general, la arquitectura no se hace para arquitectos (y, lo que es más grave, la arquitectura muchas veces no se hace por arquitectos).

Las viviendas se hacen para familias. Sus deseos, sus aspiraciones, su cultura y su nivel de ingresos son elementos decisivos a la hora de juzgar la calidad.

La arquitectura colombiana parece vivir hoy una crisis. Por un lado, más de la mitad de las nuevas viviendas ha sido hecha al margen de los arquitectos. Por otro, la gran escala de los proyectos actuales, hace que pocos diseñadores conciban muchas viviendas. Como consecuencia hay muchos arquitectos desempleados, cuando hay una gran producción de vivienda tanto formal como informal. (Me he referido a la vivienda porque ésta ha representado cerca del 60% del área construída en el último lustro). ¿No tendrá que ver esta crisis con un concepto equivocado de la calidad, por parte del arquitecto?

Conviene pues, reexaminar los criterios para evaluar la calidad arquitectónica, incorporando una nueva dimensión, quizás más importante que la de los diseñadores: la de los mismos usuarios, quienes gozan o padecen las construcciones y los espacios urbanos.



En la FIB:

Primer pabellón de la construcción

La Cámara Colombiana de la Industria de la Construcción ha organizado y coordinado el Primer Pabellón Nacional de la Industria de la Construcción, el cual abrirá sus puertas con ocasión de la XVI Feria Internacional de Bogotá, a partir de hoy y hasta el 20 de julio próximo.

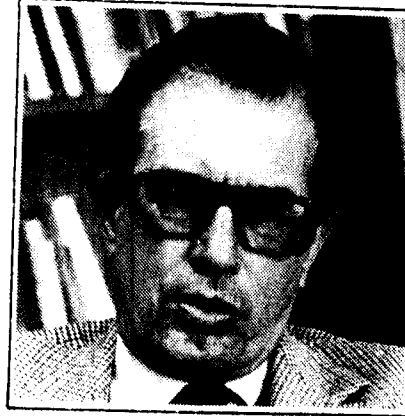
En un área de 2.760 metros cuadrados, con cerca de 69 expositores se mostrará al país y al mundo el auge que presenta el sector de la construcción y sus grandes perspectivas para el futuro.

La construcción en su conjunto incluyendo los productores de materiales, es definitivamente un sector indicador de la salud económica y el desarrollo del país. En la muestra que se presentará en la feria, se destaca el empuje que ha recibido el sector durante el último período presidencial, que lo ha llevado a superar las realizaciones históricas anteriores de manera notable.

El Primer Pabellón Nacional de la Industria de la Construcción, estará ubicada en la entrada sur, del recinto ferial, teniendo como vecinos los pabellones de Argentina y España y el diseño de su fachada, cuyo principal motivo es una estructura espacial con características arquitectónicas no podrá ser ignorada por los visitantes y atraerá poderosamente la atención.

Participar en este primer pabellón de la Industria de la Construcción es la mejor oportunidad que existe actualmente en Colombia y posiblemente en América Latina, para poner a los consumidores frente a la producción de que pueden disponer, en momentos en que el país se prepara para recibir los beneficios de una bonanza cafetera que se reflejará en capacidad de compra, en necesidad de ensanches o de nuevas instalaciones para la industria nacional, en obras de infraestructura en las que el país debe recuperar el atraso que implica para ellos el déficit fiscal.

Es oportuno resaltar que en los últimos 3 años en cumplimiento del plan nacional de desarrollo "Cambio



Tulio Echeverri Roiz

con equidad", la construcción ha logrado un crecimiento extraordinario. La sola edificación de vivienda ha significado el empleo de recursos que exceden los 300.000 millones de pesos y que significan cerca de 20.000 millones de metros cuadrados construidos. Esto demuestra que existe un mercado para productos de bienes y servicios que merece ser atendido.

Esta será la exposición nacional de los productores, importadores, constructores y demás personas vinculadas al sector, afiliadas o no al gremio, quienes tendrán oportunidad de mostrar sus productos a un público nacional y extranjero en un pabellón especializado.

Con su participación en la Feria Internacional, Camacol contribuirá a promover el desarrollo de esta gran industria nacional, aprovechando las ventajas que ofrece esta gran vitrina que es la feria, con cerca de 600.000 visitantes en 15 días.

Los directivos de la feria han programado la entrada al recinto de manera que durante 10 días sólo ingresen "compradores", facilitando de esta manera las transacciones comerciales.

El pabellón Camacol será la mejor vitrina para evaluar cuánto demandará la industria nacional para la construcción de un país en crecimiento y en qué forma se podrán satisfacer estas necesidades.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

| | | | |
|-----------|-----------|--------|--------------|
| Periódico | EL TIEMPO | Ciudad | Bogotá |
| Pág. | 6B | Fecha | - 9 JUL 1986 |
| Código | CJ0501 | Lugar | E13 |

Crean centro de documentación tecnológica

La industria colombiana de la construcción contará desde este año con un servicio de documentación, información y divulgación de tecnologías, como consecuencia de una labor concertada entre el Sena y la Cámara Colombiana de la Industria de la Construcción, Camacol.

Un acuerdo en tal sentido será firmado este miércoles entre Tulio Echeverry Rois, presidente de Camacol, y Alberto Galeano Ramírez, director general del Sena.

El convenio formaliza una mayor integración entre la industria de la construcción y el Sena lo que permitirá el desarrollo conjunto de actividades tendientes a capacitar los recursos humanos de ese sector, en sus diferentes especialidades y niveles.

La sede del centro de información y divulgación tecnológica funcionará en el Centro Nacional de la Construcción que el Sena tiene en Bogotá y sus servicios serán apoyados por las 19 regionales de la entidad en todo el país y por todas las seccionales de Camacol.

Para dar una cobertura global a la industria constructora y atender sus necesidades se incluyen otra serie de programas que contemplan:

— Formación y asesoría en gestión y administración de empresas contratistas y subcontratistas.

— Programas de asistencia técnica que incrementen la calidad y productividad del sector.

— Capacitación técnica a empresarios y mandos medios.

— Realización y publicación de investigaciones y medios didácticos y tecnológicos que sean de interés para la industria colombiana de la construcción.

La ejecución de las acciones comprendidas en el convenio correrán a cargo del Fondo de la Industria de la Construcción, FIC, organismo que en el Sena tiene la responsabilidad de desarrollar todos los programas relacionados con esa actividad económica.

Por su parte, Camacol fomentará entre sus afiliados y entre la industria constructora en general, una estrecha vinculación a estas acciones y la colaboración permanente para que los objetivos propuestos puedan lograrse en beneficio de la industria y de la comunidad nacional.



Advierten inmobiliarios

El gobierno revive caos en los arrendamientos

Con la expedición del decreto 1919 de junio 17 de este año, el gobierno revivió la incertidumbre y el caos en materia de arrendamiento de vivienda urbana. Al disponer que el inquilino puede solicitar a la Superintendencia de Industria y Comercio la revisión del canon de arrendamiento mediante el sistema pericial, denunció el Colegio de Profesionales Inmobiliarios.

Según la agremiación, el gobierno a pesar de carecer de las facultades para proceder sobre el particular, y amparándose en el plazo de un año que la Ley 56 le otorgó para reglamentarla, introdujo modificaciones en la legislación vigente que solo conducirán a crear confusión en el sector.

En efecto, la citada ley que establece el sistema de contratación para inmuebles urbanos, concedió facultades al gobierno para señalar los procedimientos que deben seguirse para estimar el valor comercial de los inmuebles que no se encuentran amparados en el Registro Catastral, los que sean objeto de vivienda compartida, y aquellos que estén arrendado por el sistema de contrato de pensión.

Sin embargo, al ejecutivo no solo le faltó claridad sobre esta reglamentación sino que introdujo modificaciones al sistema de contrato de arrendamiento para inmuebles urbanos sobre los cuales la ley había legislado ampliamente, señalaron los inmobiliarios.

Para fijar el canon de los contratos de arrendamiento de vivienda urbana la ley establece que se debe multiplicar por cuatro el avalúo catastral cuando este no está actualizado y por dos si está al día. De esta forma se establece el avalúo comercial y el monto del arrendamiento no debe exceder el 1% de este.

A manera de ejemplo, para establecer el arrendamiento de un inmueble cuyo avalúo catastral es de \$ 30.000 se debe multiplicar por cuatro. El resultado es \$ 1.200.000. Esta vivienda se puede arrendar por \$ 12.000 máximo, suma que corresponde al 1% del avalúo comercial.

Sobre esta base venían funcionando los contratos de arrendamiento y había un ambiente de arrendamiento logrado finalmente por la ley 56 del 85, entre arrendadores y arrendatarios, señaló Manuel Ernesto Ricaurte, director ejecutivo del Colegio de Profesionales Inmobiliarios.

No obstante la claridad de la anterior disposición, añadió, el decreto en mención introduce una modificación al sistema de regulación del precio que crea problemas en el mercado de los arrendamientos: el artículo 5o. del acto ejecutivo señala que el canon de arrendamiento puede ser modificado a solicitud del inquilino, ante la Superintendencia de Industria y Comercio,

Tal procedimiento, indica el Colegio, no solo excede las facultades otorgadas al gobierno sino que es "abiertamente inconstitucional", al

asignar a una entidad administrativa la competencia sobre asuntos que, como la interpretación de los contratos, es de competencia exclusiva de la Rama Jurisdiccional.

Adicionalmente, el decreto otorga a la Superintendencia de Industria y Comercio una serie de funciones de tipo eminentemente jurisdiccional, tales como la suspensión de personerías jurídicas, las cuales esta entidad no las ha otorgado y por lo está impedida de hacerlo y el conocimiento de los procedimientos de entrega de inmuebles, "que riñe con las funciones que a las diferentes ramas del poder público asigna la Constitución", manifiesta la agremiación.

Señala además que al rechazar la expedición de normas inconsultas y apresuradas por parte del gobierno y en momentos en que este termina, el Colegio de Profesionales Inmobiliarios se une a las manifestaciones de otras agremiaciones como Camacol y Fedelonjas, las cuales han hecho pública su voz de rechazo a estas medidas.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

Periódico

Ciudad

Pág.

7A

Fecha

12 JUL 1986

Código

- 30301

Lugar

FI

No subirá costo de UPAC a constructores

El ministro de Hacienda, Hugo Palacios Mejía, desestimó ayer algunas versiones según las cuales el Gobierno prepara la adopción de aumentos en las tasas de interés de los créditos del sistema UPAC para los constructores.

El funcionario advirtió que tampoco habrá medidas que signifiquen incrementos en los costos para los usuarios corrientes de los préstamos de las corporaciones de ahorro y vivienda.

El jefe de las finanzas públicas envió una carta haciendo las acla-

raciones al presidente de la Cámara Colombiana de la Construcción, Camacol, Tulio Echeverri Roiz.

El texto de la misiva destinada al dirigente gremial es el siguiente:

Doctor
Tulio Echeverri Roiz
Presidente Camacol

Con mucho gusto me refiero a su carta del 4 de julio, en la cual pone de presente la preocupación del gremio constructor por los sistemas de trabajo que utilizan algunas corporaciones y por unas supuestas declaraciones mías en el sentido de que el Gobierno elevaría las tasas de interés para constructores en el sistema

de valor constante.

Ciertamente, el Gobierno ha estado estudiando algunas medidas para aumentar la rentabilidad de las corporaciones de ahorro y vivienda, que consideramos baja; pero entre esas medidas no se ha considerado una elevación de las tasas de interés que se cobran a constructores o usuarios del crédito, ni el ministro de Hacienda la juzga conveniente. No he dado ninguna declaración a ningún medio acerca de tal aumento en tasas de interés.

Reciba el atento saludo.
Hugo Palacios Mejía.
Ministro de Hacienda
y Crédito Público.



Hay preocupación por sistema de trabajo de unas corporaciones de ahorro y vivienda: Camacol

Los constructores expresaron al gobierno "preocupación por los sistemas de trabajo que utilizan algunas corporaciones" de ahorro y vivienda en la concesión y manejo del crédito.

La inquietud fue formulada por la Cámara Colombiana de la Construcción, Camacol, al ministro de Hacienda, Hugo Palacios Mejía, quien respondió a Tulio Echeverri Roiz, presidente del gremio, en el sentido de que el gobierno estudia la situación.

También le precisó que la administración "estudia algunas medidas para aumentar la rentabilidad de las corporaciones de ahorro y vivienda, que consideramos baja".

De paso, el ministro confirmó la información publicada ayer por este diario, según la cual no habrá alza en las tasas de interés que el sistema

Upac cobra sobre el crédito concedido en forma individual, a beneficiarios y compradores de vivienda, a los constructores y a los accionistas.

EL TIEMPO divulgó en su edición del viernes algunas de las fórmulas por las cuales se aspira a mejorar la rentabilidad del sistema y dentro de ellas figura el cobro por transferencia de dinero de una ciudad a otra, el eventual cobro por las libretas de ahorros, por los servicios de cajero automático en forma general y uniforme y por otros servicios.

Además, el gobierno examina la posibilidad de ponerle límite al crédito que se entrega a constructores y constructores accionistas de las corporaciones. El límite para los primeros es igual al 5 por ciento sobre capital pagado, reservas y pasivos con el público, que sería muy alto, según los estudios oficiales.

La desconcentración de los riesgos, la democratización en el uso del dinero por la vía del crédito hacen parte de los argumentos con los cuales el gobierno trabaja en las modificaciones.

Palacios Mejía afirmó que no ha dado declaraciones a ningún periodista sobre algún eventual aumento en los intereses sobre los créditos o sobre los ahorros.

Camacol no precisó públicamente qué aspectos del trabajo de las corporaciones le preocupan. Tampoco lo hizo el ministro Palacios Mejía. Dentro de las inquietudes que han trascendido figura la obligación, por ejemplo, de que los constructores beneficiarios de crédito tengan que comprar cemento y otros materiales en lugares dispuestos por los concesionarios de los préstamos.

La Superintendencia Bancaria expidió hace 2 meses instrucciones para que las corporaciones se concentren en el ejercicio de sus funciones, sin que salgan a hacer comercialización que, en muchos casos, se ha utilizado para mejorar su rentabilidad. También hay quejas sobre cobro de comisiones y arandelas que encarecen el crédito.



Afirman en Fedelonjas

El decreto 1919 no es solo para inquilinatos

El tema de los arrendamientos vuelve a ser motivo de debate a raíz de la expedición del Decreto 1919, que no es solamente para inquilinatos, ya que 21 de los 25 artículos se refieren a todas las viviendas.

El artículo 50. del Decreto mencionado establece que el inquilino podrá demandar al arrendador durante los seis meses siguientes la firma del contrato, aún cumpliendo los parámetros de la Ley 56, advirtió el

presidente ejecutivo de Fedelonjas Oscar Borrero Ochoa.

Si en un contrato cualquiera se fija un canon determinado, y un funcionario de la Superintendencia de Industria y Comercio considera que debe ser menor, el arrendador está obligado a devolver el excedente, aunque inicialmente, a la firma de contrato haya actuado de buena fe.

Si no hace entrega del "sobrante"

en 30 días deberá pagar una multa de 5 veces al arrendamiento exigido. Fedelonjas consideró injusta esta medida y funesta para la estabilidad de los contratos de arriendo. "Ningún arrendador puede estar seguro de su contrato actuando de buena fe y cumpliendo con la ley".

El dirigente gremial indicó que esta norma desatará una vez más la guerra entre inquilinos y propietarios, que había superado la ley del Congreso en 1985.

Borrero Ochoa señaló que el decreto es inconstitucional e ilegal porque la Ley no facultó para definir el canon de arriendo y otros aspectos procedimentales, y porque da facultades jurisdiccionales a la Superintendencia de Industria y Comercio, cuando solamente los jueces pueden dirimir los conflictos entre particulares, y no el gobierno.

Además, viola el legítimo derecho de defensa de los ciudadanos; viole el Código de procedimiento civil, y solamente defiende los intereses de una parte de los colombianos, es decir, los inquilinos.

Debido a lo anterior, los voceros de Fedelonjas y de la Asociación de Pequeños Propietarios manifestaron que preparan una demanda contra el Decreto 1919 y que será presentada ante la Corte Suprema de Justicia antes del 5 de agosto.

Las medidas sobre arrendamiento afectan a 8 millones de inquilinos y a 9 millones de propietarios en las áreas urbanas, lo que puede llegar a desestimular la inversión en finca raíz, afectará el valor de los inmuebles y perjudicará la construcción urbana.

La finca raíz, precisó el directivo de Fedelonjas, movió en 1985 cerca de 750.000 millones de pesos, entre compraventas de inmuebles nuevos y usados y arrendamientos, "Es una cifra que supera el presupuesto nacional y se aproxima al 20 por ciento del Producto Bruto Nacional".



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

Periódico

Medellín

Pág.

16 A

16 JUL 1986

Código

250501

F4

Un teatro de 800... millones para Medellín

**Por Ofelia Luz De Villa
De El Colombiano**

Hablemos a la "lata..." Ahora sí, cuando se acabó la plata para continuar las obras del nuevo teatro, el Metropolitano "Simón Bolívar", que construye Medellín Cultural en La Alpujarra y que ha sido acompañado de un mutismo que por fin hoy culmina.

Casi cuando está lista la obra por valor de 803 millones de pesos y el presupuesto está enteramente agotado, el telón se descorre y en la primera escena empiezan los bombos y maracas a resonar al lado de los primeros ayes oficiales que solicitan dinero para poder terminar la última recta, la de la ingeniería civil. Por eso se aplazó indefinidamente la inauguración del nuevo teatro hecho que armó la trifulca en los sectores políticos de nuestro medio. El gobierno seccional no estaba enterado de la cancelación de los contratos y estaba convencido que el Teatro Metropolitano Simón Bolívar se inauguraría bajo el gobierno Betancur, justo a escasos días del relevo.

Ahora, imposible de concluir las obras para la fecha prevista -2 de agosto- será bajo el gobierno de Barco que la magna obra del teatro colombiano se ejecute. Después del 7 de agosto estarán como "actores" principales los liberales y por eso en estos momentos, cuando el propio Betancur ha efectuado gestiones para el nuevo teatro, sus colaboradores hierven de rabia. Hay quienes dicen que el ex-presidente Turbay empujó anteriores gestiones, por eso tendrá que venir en su "barco" a la inauguración.

Pero, como para no quedarse callados y renegar de la insensatez de frenar la maquinaria por unos 30 millones -cifra que se dice en algunos círculos es la que hace falta para terminar el acondicionamiento de la ingeniería

civil- el alcalde de Medellín Pablo Peláez y el secretario de Educación Gustavo Robledo Clavijo, firmaron el pasado 11 de julio la Resolución 545 BIS en que se declaró Patrimonio Cultural de la ciudad a la entidad Medellín Cultural y a su Teatro Metropolitano Simón Bolívar. La medida hace a la institución, dirigida hoy por un ARQUITECTO, una posible beneficiaria del acuerdo de obra de arte en el cual se autoriza a los constructores destinar el 70 por ciento del impuesto de la construcción. O sea carta libre... Pero ya qué...

El director de Medellín Cultural, Ariel Escobar, dijo que el freno a la obra era una consecuencia de los altos costos en la construcción. "Cuando iniciamos en 1984 el índice del costo de la construcción dado por Camacol era 197 y en abril de este año era 314. Este es el resultado de una inflación que modifica todos los costos. Y, un presupuesto no aguanta dos años a ese paso... Nos faltan de 60 a 90 días para culminar los trabajos, el quid está en la consecución de los fondos. Hemos tenido en contra una situación difícil como lo es un cambio de gobierno y los salientes no toman decisiones a tiempo y con los entrantes todavía es prematuro hablar... Pero estamos seguros que esta obra no se quedará así por sus características y por su significación para la ciudad".

LA VOCERIA OFICIAL PRESENTA EL TEATRO

Ariel Escobar, director de Medellín Cultural, se llena la boca -como lo haría cualquiera ya que tiene por qué hacerlo- ahora sí, hablando de esta "obrita" que hasta el presente ha costado 803 millones de pesos, desde su proyecto y construcción hasta su acondicionamiento. Discrimi-

nando a grandes rasgos 50 millones de pesos invertidos en cálculos de proyectos, 70 millones en iluminación, aire acondicionado y tramoya y 683 millones en construcción.

El teatro estuvo en gestación desde hace 10 años, cuando nació Medellín Cultural con el firme propósito de promover la cultura en el medio y dotar de un nuevo teatro a la ciudad.

Veamos el trasfondo: "Medellín Cultural nació con el objeto de fomentar cultura y esa era la parte de disfraz porque el objetivo fundamental era el de construir un teatro..." dijo Ariel Escobar.

La careta de este disfraz se ha removido ahora cuando se hace necesaria la presencia del medio de comunicación. Y, continúa "el proyecto desde un principio decidimos manejarlo con mucha discreción porque este tipo de obras fácilmente están sujetas a producir una expectativa que en determinado momento puede ser perjudicial ya que se prestaría a intervenciones de todo tipo y a malas interpretaciones. Entregar una obra ejecutada como esta produce una inmensa satisfacción...".

En las pocas oportunidades de conversación directa se negó rotundamente el que hubieran entuertos políticos en esta obra y por ello pudo salir adelante según cuentan -sin intervenciones de todo tipo-. Pero, no podemos olvidar que la política también sirvió para erogar una ley en la cual las cédulas del Banco Central Hipotecario de suscripción forzosa se entregaban a Medellín Cultural si el tenedor deseaba donarlas. Recogieron 208 millones entre los contribuyentes. Desde el inicio sí hubo política, y de la buena, de la que los benefició de lleno.

IMPONENTE

Y resulta tan imponente este nuevo teatro, que indudablemente hay que reconocerlo como uno de los mejores de Latinoa-

mérica. Nueve mil metros cuadrados se han construido en este caso, pero sólo ocupa 6 mil 500 de un lote de 19 mil metros cuadrados. Aunque resulta paradójico este teatro, al único que no benefició fue al propio teatro, al tradicional. El drama no tendrá cabida allí según constata el propio director de Medellín Cultural.

Magníficos acabados en lo que va terminado. Taquillas de reservas, almacén para artículos de arte y puerta de acceso a las oficinas de administración que tendrá Medellín Cultural y una exacta, para la Orquesta Sinfónica de Antioquia, que será la orquesta de planta del teatro. Hasta aquí se puede llegar en carro, soltar al pasajero y continuar a los espacios de parqueadero oficial que tiene capacidad para 450 vehículos aproximadamente.

Aún en cajas se encuentra la iluminación escénica, los fresneles y elipsoidales, las dos "perseguidoras" -un total de 150 lámparas que van desde 750 hasta 1200 vatios-. Los espejos de las lámparas y los tubos de cuarzo, la consola que gradúa los dimers y el monitor son los únicos elementos importados de la obra hasta el momento. Luego vendrá un piso de linóleo especial para ballet procedente de Alemania. La consola permite operarse por computador o manualmente y valió seis millones de pesos en su época, es decir hace... La iluminación se programa en disquets.

PROYECTOS ADAPTADOS A COLOMBIA

Con los equipos de escena sucedió... "Oscar Mesa, el diseñador del teatro, tenía oficina en Seattle cuando trabajaba en los diseños. Allí consiguió asesoría para la acústica, la iluminación y un diseño para sonido. Esos diseños corresponden a teatro de categoría 1A y en los USA los hay, incluso en las universidades, donde cuentan con auxilios tre-

mendos. Un teatro como estos sólo podría subsistir si lo respalda una organización como la del "Metropolitan...".

Un teatro como este de Medellín con 1650 sillas, allí lo podrían convertir en uno de 700 sillas para drama porque tiene la tecnología para bajar cancelas a unos costos excesivos. Aquí tuvimos que adaptar las especificaciones que los americanos le dieron a Oscar Mesa.

En equipos hemos invertido 26 millones de pesos en el contrato de iluminación escénica; la tramoya 20 millones de pesos y la concha acústica un millón -aun no está terminada porque sólo tenemos los paneles del cielo-.

LOS DETALLES

La tramoya se diseñó en Medellín -por Juan Fernando Arango, Rodrigo Villegas y Ariel Escobar- después de haber estudiado la que existe en el Teatro de Colsubsidio en Bogotá. Consta de 25 moto-reductores -colocados en la parrilla- accionados desde una consola, lo que permitirá hacer los cambios de escena que sean necesarios y en la rapidez propia para cada caso.

En materia de acústica parece que están sobrados. Los muros laterales en realidad son cinco muros con aspecto de uno. Está el revestimiento hecho en un ladrillo especial, prensado, traído de Bogotá, que se adhiere a un ladrillo normal. Luego viene otra cortina de ladrillo que viene a una profundidad de 2.50 mts. -distancia de las columnas- y luego por fuera otra vez ladrillo prensado.

La sala está configurada por unas columnas laterales que tienen la altura de un edificio de 10 pisos y la cubierta está constituida por unas vigas que se apoyan en dichas columnas, con 35 metros de luz y 2.50 de altura, que fueron vaciadas en el suelo alcanzando un peso de 50 toneladas cada uno. Esta parte izada hasta el techo es uno de los mayores retos de la ingeniería colombiana, hecha por Domenico Parma. La estructura fue de Concreto. La mampostería de AIA.

El lobby es amplio y cuenta con dos cafeterías. La entrada peatonal es por la calle 41 y además allí los minusválidos contarán con un ascensor para su acceso.

El proyecto presentado por Oscar Mesa tuvo que ser reducido. La idea original contemplaba 2 balcones. Quedan platea y un balcón -este para 375 personas-,

con magnífica visibilidad desde todos los ángulos y desde cualquier butaca. Las inclinaciones son perfectas, lo mismo la trampa de sonido que da acceso al interior del teatro. José Tovar diseñó el aire acondicionado que sale desde arriba y se esparce como en forma de brisna.

El escenario tiene a ambos lados y atrás el espacio suficiente para armar escenas. Además, el acceso de descarga de los artistas permite bajar la escenografía a un espacio dedicado para taller o de una vez se permite que el material se coloque cerca al escenario.

En uno de los costados se encuentra un cuartito para el director de escena. El foso para la orquesta tiene capacidad para 120 músicos, sostenidos en una plataforma desplazada por un gato hidráulico -12 toneladas de capacidad-. Entre los recodos de la visita al teatro supimos que allí está el piano de cola completa esperando para ser estrenado -6 millones valió este Yamaha-.

En el techo se encuentra instalada una trampa de humos que permite abrir unas compuertas activadas por fusibles. Las salidas de emergencia son dos -quizás pocas- y se encuentran en el nivel 0.

Los camerinos -4 en total- se encuentran bien dotados, incluso uno tiene sala especial de recibo para cuando la estrella -diva o divo- sea de las "intocables".

En el exterior del teatro se encuentra la Plaza de la Constitución donde se podrán efectuar presentaciones al aire libre, como teatro callejero, retretas...

LA COMPARACION

La gente hace constantemente la comparación del teatro de la Universidad de Medellín con el Teatro Metropolitano y para el caso Ariel Escobar dice "teniendo la misma capacidad en sillas la Universidad es como quien dice la Capilla de Laureles comparada con la Catedral de Villanueva. Cumple con una función para la comunidad universitaria pero este como usted lo ha visto con sus áreas sociales y su magnificencia pues es realmente la sala de la ciudad. Esa es una gran diferencia. Aunque los espacios puedan ser iguales en muchas partes pues en este están magnificados. Pocos son como éste, quizás los hay en Caracas y en Buenos Aires..."

"... ahora estamos pegados de un hilito..." dijo Ariel Escobar el pasado lunes.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

EL COLOMBIANO

Medellín

Periódico

Ciudad

Pág.

53

Fecha

17 JUL 1986

Código

CJ0501

Lugar

F6

Mesa redonda

Construcción: sector base de la economía

Por Enoris de Martínez

Los presentes en la Mesa Redonda sobre construcción -reunión que antecedió a la publicación de este suplemento- se refirieron a la importancia del sector dentro de la macro-economía del país, a los beneficios del sistema Upac para la construcción de vivienda, a la productividad que promueve en todos los niveles y a su relación con el desarrollo general de la nación.

Analizaron los problemas que afectan esta actividad y destacaron como los principales: la famosa **tramitología** que encarece enormemente los costos de la vivienda; las políticas cíclicas del Estado; los conceptos negativos que en la opinión pública tiene la palabra Upac y la tergiversación que algunos pretenden darle al sistema. Igualmente se refirieron, entre otros temas, a las expectativas del país y del mismo sector frente a los planes de vivienda del nuevo gobierno.

Destacaron el impulso que recibirá la ciudad y la ingeniería colombiana con las obras civiles directas y complementarias del Tren Metropolitano. El gerente del consorcio hispano-alemán, Miguel Manchón habló sobre el desarrollo del proyecto con obras como las canalizaciones, la ampliación de vías, la construcción de puentes vehiculares y peatonales, etcétera.

Diversos factores

Camilo Mora explicó que "el fenómeno de la complejidad en la comercialización de vivienda para estratos bajos se ha presentado por las dificultades en la capacidad de pago de los ingresos familiares y por la inestabilidad del empleo en este grupo humano... Además hay que pensar en soluciones de vivienda para los trabajadores independientes, cuyos ingresos son demostrables en la parte histórica pero no proyectables en el futuro".

Luis Guillermo Zapata afirma "la limitante, en la duración de la ejecución de los proyectos no es la técnica sino el tiempo que se requiere para legalizar la construcción, el costo financiero lo determina en gran parte la demora en la tramitación".

Según Sergio Betancur algunas personas no han sumado bien las cifras del sector de la construcción y han olvidado añadir los subsectores. Sin embargo se nota claramente que el presidente electo acepta que se trata de un sector líder de la economía y generador inmediato de empleo".

De acuerdo con Jaime Puerta el nuevo gobierno tendrán que pensar en las cifras del Upac, sector jalador de importantes áreas de la producción "soy op-

timista". Por su parte Fernando Duque dice "el Upac tiene estabilidad y liquidez y a corto plazo no se ofrece ningún otro sistema de captación de ahorros que ofrezca esas garantías". Y Francisco L. Ochoa opina que es necesario que quienes están alrededor de la construcción relieven los beneficios del sistema Upac, ya que durante la campaña política, este recibió ataques injustos. Oscar Hoyos se refiere al impacto doloroso que ha sufrido la financiación de vivienda popular por parte de los políticos quienes sembraron desconcierto en las mismas clases que se benefician de los planes construidos con el Upac "básicamente, el sector popular tiene su patrimonio en la vivienda y por tanto, es muy cumplidor de sus obligaciones. Ciertos políticos son los que han creado complicaciones en todos los niveles".

De acuerdo con Fernando Aristizábal "el ritmo acelerado que se tuvo hasta diciembre de 1985 ha disminuido en lo que va corrido del 86. En Antioquia se está construyendo más en los

municipios que en el área metropolitana de Medellín... Creemos que el nuevo gobierno debe impulsar más la construcción de vivienda popular y tratar de llegar a la clase informal de posibles adjudicatarios.

Aunque en el país se han iniciado simultáneamente varios proyectos cementeros y hay buena producción, Carlos Esteban Santamaría sostiene "la industria cementera experimenta un importante crecimiento con relación al año 85, ha habido incremento sustancial en el consumo de mezclas".

Obras Públicas

Miguel Manchón, refiriéndose al Tren Metroplitano, dijo que toda obra pública de importancia arrastra una gran cantidad de industria auxiliar "aunque tenemos algunos equipos muy sofisticados, nuestros insumos son

parecidos a los de la vivienda pero se trata de cantidades muy apreciables... En el proyecto la mano de obra íntegra será local, el sector de los materiales es totalmente nacional, solo unos pocos que no se producen aquí, se importarán".

Los presentes dijeron, que en general, las obras públicas en Antioquia han tenido poco desarrollo en los últimos años.



Denuncia
Fedelonjas

Guerra entre inquilinos y propietarios revive gobierno

Por GLORIA VALLEJO

Entre los goles del mundial y la visita del Papa el país no se percató de la expedición del Decreto 1919 de junio 17 de este año, ni de las funestas consecuencias que traerá para el sector de arrendamientos al revivir la guerra entre inquilinos y propietarios, advirtió Oscar Borrero, presidente de Fedelonjas.

El Decreto, que tenía la función de reglamentar la Ley 56 de 1985 en cuanto a inquilinatos, no se limitó a cumplir con esta misión, y de los 25 artículos que lo integran dedica 21 a la vivienda que estaba suficientemente reglamentada por el legislativo, señaló Borrero.

El artículo 50. del Decreto establece que el inquilino podrá demandar al arrendador durante los seis meses siguientes a la firma del contrato, aun cuando este último haya cumplido con lo estipulado por la ley.

Ilustró Borrero la situación con un ejemplo y señaló que si una vivienda tiene un avalúo catastral antiguo de \$ 1 millón, de acuerdo con la ley su valor comercial no podrá superar los \$ 4 millones —cuatro veces el avalúo

catastral— y el canon máximo de arriendo será en consecuencia \$ 40 mil mensuales.

Por su parte, el propietario observa que viviendas similares se están arrendando entre \$ 35 mil y \$ 40 mil y encuentra un inquilino que le paga la última cifra, con quien firma contrato.

No obstante, el inquilino amparado por el patrocinio que le ofrece el Decreto 1919 espera seis meses y demanda ante la Superintendencia de Industria y Comercio al arrendador. Esta entidad o un juzgado envía a un perito, quien conceptúa que el canon debe ser \$ 25 mil mensuales.

El propietario es notificado de este monto y le dan dos días de plazo para responder. Esto suponiendo que conoce la dirección del propietario, en caso contrario lo fijan en un listado a una pared de la Superintendencia.

Acto seguido, si el funcionario de esta entidad resuelve que el canon que presentó el perito es el que se debe cobrar, exige al dueño del inmueble la devolución de los excedentes durante los últimos seis meses. En el ejemplo que nos ocupa, indica el directivo gremial, alcanzaría la suma de \$ 90 mil, con el agravante de que si no los devuelve en treinta días se verá obligado a pagar una multa por cinco veces el arrendamiento exigido.

Illegal e inconstitucional

Los expertos coinciden en señalarle a este decreto varias fallas, entre otras las de ilegalidad por cuanto la ley no lo facultó para definir el canon de arriendo y otros aspectos procedimentales; de inconstitucional porque da facultades jurisdiccionales a la Superintendencia de Industria y Comercio. "Solo los jueces pueden

dirimir los conflictos entre los particulares, no el gobierno", aseveran.

Viola el legítimo derecho de defensa de los ciudadanos, añaden, pues el arrendador no tiene garantías para defender sus derechos; también viola el Código de Procedimiento Civil y, defiende solo los intereses de una parte de los colombianos, los inquilinos.

Afecta la economía

La finca raíz movió en 1985 cerca de \$ 750.000 millones entre compraventas de inmuebles nuevos y usados y arrendamientos, cifra que supera el presupuesto nacional y se acerca al 20% del Producto Bruto Nacional. Las medidas sobre arrendamientos afectan a 8 millones de inquilinos y a 9 millones de propietarios en las áreas urbanas.

"Es inexplicable que un decreto con implicaciones como las señaladas haya sido expedido por el gobierno sin consultar a las partes interesadas y sin considerar las consecuencias para el sector inmobiliario", lamentó el vocero de Fedelonjas y añadió que su aplicación desestimulará la inversión en finca raíz, afectará el valor de los inmuebles y perjudicará la construcción urbana.

Esta administración está emitiendo una serie de decretos que le van a crear problemas al próximo, advirtió y no es prudente emitir normas a la ligera y sin la debida consulta en asuntos tan delicados que comprometen el ahorro y la inversión de tantos colombianos. Voceros de Fedelonjas y de la Asociación de Pequeños Propietarios informaron que preparan la demanda contra este decreto.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

| | | | |
|-----------|------------------|--------|--------------------|
| Periódico | EL TIEMPO | Ciudad | Bogotá |
| Pág. | 74 | Fecha | 19 JUL 1986 |
| Código | CJ0501 | Lugar | F9 |

No se elevarán tasas de interés a constructores: Minhacienda

El ministro de Hacienda y Crédito Público, Hugo Palacios Mejía, informó en carta de respuesta a la Cámara Colombiana de la Construcción, Camacol, que no se ha considerado una elevación de las tasas de interés que se cobran a los constructores y que la cartera a su cargo juzga inconveniente dicha posibilidad.

El siguiente es el texto de la carta:
"Doctor Tulio Echeverri Roiz
Presidente Camacol
La ciudad.

"Apreciado doctor:

"Con mucho gusto me refiero a su carta del 4 de julio, en la cual pone de presente la preocupación del gremio constructor por los sistemas de trabajo que utilizan algunas corporaciones y por unas supuestas declaraciones mías en el sentido de que el Gobierno elevaría las tasas de interés para constructores en el sistema de valor constante.

"Ciertamente, el Gobierno ha esta-

do estudiando algunas medidas para aumentar la rentabilidad de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, que consideramos baja; pero entre esas medidas no se ha considerado una elevación de las tasas de interés que se cobran a constructores o usuarios del crédito, ni el Ministro de Hacienda la juzga conveniente. No he dado ninguna declaración a ningún medio acerca de tal aumento en tasas de interés.

"Reciba el atento saludo de, (Fdo.)
Hugo Palacios Mejía, ministro de Hacienda y Crédito Público".

Comportamiento del Upac

De otra parte, un informe de Camacol señala que el volumen de capta-

ción bruta en el primer semestre de 1986 fue de \$ 552.915 millones, lo que ha significado un crecimiento en lo que va corrido del año del 26.7% y en el año completo del 39.2%.

Asimismo, las captaciones netas respondiendo a un comportamiento histórico, presentan saldo negativo en el mes de junio, de \$ 8.701 millones. Esta situación se explica, por una parte, por la necesidad de liquidez de los "cuentahorristas" para cancelar obligaciones como impuestos, primas, vacaciones de mitad de año, etc. y de otra parte, a que algunos inversionistas, queriendo mejorar su rentabilidad trasladan sus depósitos en cuentas de ahorro a la inversión en títulos canjeables, indica el comunicado.

Recuperación de cartera

De igual modo, Camacol ilustra que la mejor forma de medir, a través del tiempo, la seriedad y confianza de un instrumento financiero lo constituye su recuperación de cartera.

"El sistema Upac se ha caracterizado, en nuestro medio, por ser uno de los instrumentos que presenta mayor solidez en su recuperación de cartera".

El saldo del primer semestre por este concepto en este año fue de \$ 37.688 millones, cifra superior en 40.5%, 93.6% y 184.6% respecto a iguales fechas de 1985, 1984 y 1983 en su orden.

El saldo de la cartera vigente el 27 de junio de 1986 alcanzó los \$ 476.665 millones, suma que representa un incremento —en lo corrido del año— del 12.9%. En este saldo los constructores tienen una participación del 19.7%, es decir, \$ 94.074 millones; los individuales del 78.8%, que corresponde a \$ 375.885 millones y los industriales del 1.4%, o sea \$ 6.707 millones.



Actividad edificadora

Bucaramanga tiene una demanda efectiva de 25 mil viviendas

Esta semana el Centro Nacional de Estudios de la Construcción, Cenac, con el auspicio de Camacol, seccional Santander, hizo entrega del octavo censo de actividad edificadora y oferta de edificaciones y el quinto estudio de demanda por vivienda, en el área metropolitana de Bucaramanga.

El estudio de oferta permite entre otras cosas:

a.— Conocer la actividad edificadora real que se desarrolla en Bucaramanga y su área metropolitana en 1986.

b.— Establecer el comportamiento de la oferta del mercado de edificaciones.

c.— Comparar los resultados del último estudio en relación a los siete anteriores de tal forma que permita confirmar algunas apreciaciones sobre el estado actual y la evolución del sector.

d.— Establecer la composición y distribución de la oferta inmediata y futura de vivienda y otras edificaciones por niveles de precios y estratos sociales en el área metropolitana.

e.— Determinar la tendencia de la edificación urbana en cuanto a volumen de construcciones según destino (área y unidades) localización, precios totales y precios por metro cuadrado de venta.

El estudio de demanda permite:

a.— Obtener orientación adecuada sobre las principales variables económicas y sociales que determinan el mercado de vivienda en Bucaramanga.

b.— Conocer la opinión de los consumidores sobre el tipo de vivienda que estarían dispuestos a comprar según nivel de ingresos y estrato socioeconómico.

c.— Conocer la demanda efectiva de vivienda.

d.— Establecer el perfil típico de la vivienda deseada por las familias según preferencias de los consumidores.

e.— Conocer la preferencia de las familias acerca de las viviendas unifamiliares o multifamiliares.

El estudio está condensado en un libro de 164 páginas en las que tratan todos los aspectos mencionados. Las conclusiones de la investigación del Cenac se pueden resumir así:

Demanda

* La población urbana del Área Metropolitana de Bucaramanga es de 586.396 habitantes distribuidos en la siguiente forma: Bucaramanga, 358.204; Floridablanca, 149.740; Girón, 41.446 y Piedecuesta, 37.006. La tasa de crecimiento de la población ha descendido notablemente en los últimos años, pasando de 6.2 en el período 1964-73 al 3.3% entre 1973-85.

* De las 106.863 familias residentes en el Área Metropolitana de Bucaramanga, 60.611 están ubicadas en barrios pertenecientes al estrato medio-bajo, bajo y bajo-bajo.

* El ingreso mensual de las familias presenta síntomas de recuperación, luego del notable deterioro registrado en 1985. El año anterior el 39.2% de las familias percibía dos salarios mínimos o menos; en 1986, el porcentaje disminuyó al 35.5%. Estas cifras denotan una recuperación de las condiciones económicas de la población sin alcanzar no obstante, los niveles de 1984.

* Bucaramanga es la ciudad con mayor porcentaje de trabajadores vinculados al sector informal (encuesta hogares —etapa 44 Dane). El 30% de los trabajadores informales utiliza, en casi todas las ciudades del país, la vivienda como sitio de trabajo. En este sentido podría afirmarse

que la vivienda popular diseñada como simple albergue, le está restando posibilidades de mejorar los ingresos a muchas familias.

* Las viviendas clasificadas en los estratos bajo y bajo-bajo se pueden denominar subnormales. Bucaramanga tiene uno de los más bajos índices de vivienda subnormal del país, pues solamente el 16% de ellas se localizan en los estratos citados.

* 45.417 familias, equivalentes al 42.5% de los demandantes potenciales, desean adquirir vivienda. Sin embargo, únicamente 5.636 familias que expresaron este deseo, han buscado vivienda durante el último año.

Comparando la cifra inmediatamente anterior con la oferta de vivienda registrada en el censo de edificaciones se llega a la siguiente relación: cada vivienda ofrecida en el mercado es visitada, en promedio, por tres familias interesadas en adquirirla.

* En general, por cada \$ 10.000 de ingreso mensual esperado, una familia tiene la certeza de recibir \$6.710 y los 3.290 restantes dependerán de "si sale el negocio...", "si consigo...", "si me gano...", etc. En los estratos bajos el problema es más crítico: No más del 50% de los ingresos mensuales son entradas fijas. Ante esta situación es razonable pensar en la implementación de un sistema de amortización acorde con la estructura del ingreso mensual familiar.

* Existe una demanda efectiva de 25.585 viviendas en Bucaramanga (A.M.)

Es notable, la concentración de demandantes por vivienda de hasta 1.300 UPAC, situándose en ese rango el 49% de la demanda efectiva de la ciudad, equivalente a 12.545 soluciones de vivienda. No menos importante es la demanda por vivienda entre los 1.300 y 2.000 Upac, en donde se estimó un mercado cercano a las

10.500 unidades.

* La demanda insatisfecha, obtenida de restarle a la demanda efectiva la oferta de 1986, es de 23.983 familias. En Bucaramanga A.M., desapareció la oferta de vivienda con precio de venta inferior a \$ 798.000, por lo tanto es necesario formular e implementar políticas tendientes a resolver la situación de 2.286 familias que solo disponen de los recursos suficientes para acceder a viviendas de estos precios.

En Piedecuesta la demanda efectiva es de 1.343 unidades. Como consecuencia lógica de la distribución del ingreso en la ciudad, cuatro de cada cinco demandantes efectivos están en capacidad de adquirir vivienda de hasta 1.300 Upac.

Actividad edificadora y oferta

* En el pasado mes de abril se censaron en Bucaramanga 395.641 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

| | | |
|--------------|--------------------------|-------|
| Casas | 165.979 metros cuadrados | 42.0% |
| Apartamentos | 149.627 metros cuadrados | 37.8% |
| Oficinas | 11.065 metros cuadrados | 2.8% |
| Locales | 23.067 metros cuadrados | 5.8% |
| Bodegas | 4.104 metros cuadrados | 1.0% |
| Parqueaderos | 19.863 metros cuadrados | 5.0% |
| Otros | 21.945 metros cuadrados | 5.6% |

* El registro censal de este año es superior al de 1985 en un 13.5%, equivalente a 47.209 metros cuadrados. Esta cifra denota una leve recuperación del sector de la construcción en el Area Metropolitana.

Otros indicadores obtenidos presentan incremento respecto a abril de 1985, del:

12.6% en el área destinada a vivienda

14.8% en la oferta de vivienda (metros cuadrados)

17.6% en la construcción de edificaciones diferentes a la vivienda.

* El 75% de la actividad edificadora total se concentraba en Bucaramanga y Floridablanca. Ello indica una importante recuperación para esta última localidad en el censo de abril de 1986.

* El 84% de la oferta de vivienda está concentrada en Bucaramanga, Floridablanca y Girón, aportando cada una de ellas el mismo número de unidades próximamente.

* Por precio de venta, en Bucaramanga las viviendas ofrecidas en el mercado presentaban la siguiente distribución:

| | | |
|--------------------|---------------|-----|
| 700 a 1.300 Upac | 546 viviendas | 27% |
| 1.300 a 2.200 Upac | 753 viviendas | 38% |
| 2.200 a 2.800 Upac | 324 viviendas | 16% |

2.800 a 5.000 Upac

126 viviendas 6%

* La totalidad de la oferta habitacional es debida a los constructores privados. Las viviendas contabilizadas en el sector institucional ya estaban adjudicadas.

* La oferta de edificaciones con uso no residencial sumaban 13.390 metros cuadrados, discriminada como sigue:

| | | |
|--------------|------------------------|-------|
| Oficinas | 825 metros cuadrados | 6.2% |
| Locales | 6.360 metros cuadrados | 47.5% |
| Parqueaderos | 6.205 metros cuadrados | 46.3% |

La oferta de oficinas sufrió una gran caída respecto al año 1985.

Los locales comerciales ofrecidos en el mercado se concentraban principalmente en los siguientes rangos de precio de venta:

| | |
|----------------------------|-----|
| De 60 mil a 70 mil pesos | 26% |
| De 70 mil a 100 mil pesos | 18% |
| De 125 mil a 150 mil pesos | 39% |

* La actividad constructora individual durante 1985 desmejora en calificación a medida que disminuye el tamaño de la empresa. Se percibe una leve mejoría en todas las compañías en lo transcurrido del presente año.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

| | | | |
|-----------|--------|--------|-------------|
| Periódico | | Ciudad | |
| Pág. | 7C | Fecha | 21 JUL 198E |
| Código | cj0501 | Lugar | F12 |

Dijo Echeverry Roix

La construcción dinamizó el empleo

BUGA, Julio 20 (Centro Informativo, por Gunnar Sanín Vermont).-El presidente nacional de Camacol, Tulio Echeverry Roix, arquitecto egresado de la Universidad del Valle, hizo una serie de planteamientos acerca del programa de vivienda en el país y lo calificó como fuerte elemento dinamizador del empleo nacional, durante los cuatro años que había sido concebido el programa de gobierno que concluye, a cargo del doctor Belisario Betancur.

Según palabras del doctor Echeverry, "el programa de vivienda fue la palanca del programa de reactivación y aunque no logró las metas en número de viviendas, estuvo muy cerca, y sirvió para que más de un millón de colombianos vieran solucionadas sus necesidades de habitar, se aumentara la demanda agregada y se generara empleo para personal no calificado, porque se invirtieron 400 mil millones de

pesos y se han construido de 25 a 27 millones de metros cuadrados, cifra de buen éxito".

Los problemas

El presidente de Camacol definió como problemático el manejo de la cartera morosa para las viviendas populares, dentro de un proceso de pobreza a que está llegando el país.

Enfatizó que "en Colombia no se ha tenido en cuenta los problemas de desarrollo urbano y se le ha dado manejo impropio al Upac, como parte de ese manejo oscuro que tuvo el sistema financiera nacional".

También aseguró que "la construcción es un acto de fe, que debe hacer parte de todo sistema económico para que se desarrolle, por lo cual el gobierno que llega la continúe hacia el verdadero crecimiento urbano y más orientación en obras públicas".



EL ESTATUTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Por CARLOS SAMPER WILLS

Con este nombre, por cierto bastante ambicioso, se está dando a conocer el reciente decreto expedido por el Gobierno sobre la materia. Desde luego no puede darse tal calificación al contenido de un simple decreto reglamentario, cuyas limitaciones obviamente son muy grandes. Pero aparte de esto, son varias las glosas que se le pueden hacer en aspectos muy importantes.

En primer lugar, el decreto presenta protuberantes fallas en materia de lenguaje y técnica jurídicos. Así vemos cómo incurre en confusiones elementales, tales como la de denominar al reglamento de propiedad horizontal simplemente reglamento de administración, cuando esta constituye sólo una parte de aquél. O aquella en que cae al hablar de la protocolización del reglamento de copropiedad o de su reforma cuanto lo que quiso fue aludir a su elevación a escritura pública. En otros casos confunde dicha protocolización, que es un simple acto complementario, con la escritura de constitución o reforma de la propiedad horizontal. Y las anteriores no son todas las equivocaciones de simple lenguaje jurídico, graves por cierto, que se encuentran en el decreto.

Pero dejando a un lado este aspecto, pasemos a ocuparnos de los enormes vacíos que deja el nuevo estatuto en torno a materias de verdadera trascendencia, que son las que han venido dando origen a constantes incertidumbres y errores.

De tal manera, por ejemplo, se dejó de lado lo referente a la discriminación de los distintos tipos de reformas al reglamento de propiedad horizontal (mal llamado de administración). Este tema ha dado origen a numerosos problemas, que nuestra misérrima jurisprudencia en la materia y la muy escasa doctrina no han siquiera rozado. Y así se ve cómo con base en malas interpretaciones de la ley o en reglamentos ilegales, se violan derechos de propiedad, adquiridos con justo título, mediante resoluciones de asambleas que no

cuentan con el consentimiento de las personas lesionadas. La ley 16 de 1985 dejó a salvo el derecho de impugnación de los copropietarios, pero sólo para las personas sujetas a ella y únicamente para ciertos casos.

Otro de los temas que quedó por fuera del decreto, el cual sólo se limitó a mencionarlo, es el de los grupos inmobiliarios. Es este uno de los temas más debatidos, de mayor complejidad y que presenta más grandes vacíos en el campo de la propiedad horizontal.

La variedad de los conjuntos que las necesidades de la vida moderna ha hecho necesaria es enorme, casi ilimitada. Va desde los simples grupos de edificios con reglamentaciones unitarias hasta combinaciones de muy diversas edificaciones, con distintas finalidades y regímenes. Estas se ven frecuentemente en complejos turísticos, todavía muy embrionarios en nuestro país.

Por falta de actualización, se conciben más en la práctica que en las normas legales diversos sistemas para regular los distintos tipos de complejos inmobiliarios. Desde luego, por su misma variedad, no es posible estructurarlos legalmente en todas sus variantes. La legislación nunca debe ser casuística y en este caso mucho menos que en otros. Pero sí pueden y deben plasmarse principios generales que la jurisprudencia y la doctrina se encarguen de desarrollar y concretar. Eso se ha debido hacer ahora, que pretendió reglamentarse de una manera completa la propiedad horizontal. Por lo menos hasta donde la facultad reglamentaria lo permitiera.

Los problemas que a diario se presentan en esto de los conjuntos y que se agravan por falta de regulación legal son de diverso orden. Por ejemplo, se planea un conjunto bajo un sistema integral de propiedad horizontal para ser realizado por etapas. Es decir, que se adopta un solo reglamento, aplicable a todas las etapas, al cual, por consiguiente, se vincula la totalidad del terreno en

(Continúa en la página 3-A)

(Continuación de la página 2-A)

que se va a desarrollar el proyecto. ¿Pero qué pasa si no se construyen todas las etapas, sea por falta de financiación o por cualquier otra causa? Es claro que en cuanto a lo primero, toda corporación que financia un proyecto debiera hacerlo respecto de la totalidad del conjunto y no limitarse a alguna o algunas de sus etapas. Entre otras cosas porque vinculado todo el terreno a un régimen particular de propiedad horizontal ya no podrá ser hipotecado por los constructores. Sobre esto se han cometido muchos errores. El BCH ha empleado el sistema de crédito rotatorio para estos casos; pero con poca utilización. Puede ser la solución, siempre que cree una verdadera obligación para la entidad financiera.

Pero no sólo se presentan problemas con el sistema de reglamento integral, pues también afloran en los casos de reglamentos acumulativos, o sea en aquellos que se adoptan independientemente para cada etapa a fin de irlos integrando gradualmente hasta fundirlos en un solo estatuto. Porque esos reglamentos se refieren muchas veces a planes globales aprobados por el municipio, donde hay servicios, zonas y construcciones comunes a todas o algunas etapas. Entonces, ¿qué pasa si se quedan por desarrollar una o varias de ellas?

No es posible en un artículo periodístico tratar en detalle los temas expuestos, así como varios otros cuya preocupación revive el nuevo decreto. Se trata simplemente ahora de despertar la inquietud en torno a algunos de los más importantes con mayores problemas y que han quedado expósitos en el nuevo estatuto. Su análisis pormenorizado será materia de publicaciones en revistas especializadas.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

| | | | |
|-----------|--------------|--------|-------------|
| Periódico | LA REPUBLICA | Ciudad | |
| Pág. | 1A - 6A | Fecha | 24 JUL 1986 |
| Código | CJOSDI | Lugar | FIU |

Parálisis en sector de construcción

BOGOTA, (Colprensa). La actividad constructora en el país registró estancamiento en los primeros seis meses de 1986 y la parálisis de obras continúa agravando la situación de desempleo.

La revelación fue hecha ayer a Colprensa por Fabio Giraldo Isaza, vicepresidente de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol).

Según el vocero gremial, el receso en la edificación obedece al bloqueo que la Contraloría General de la República ha hecho de los contratos

del Instituto de Crédito Territorial (ICT) y la caída en la financiación a través del sistema de valor constante (Upac).

En el caso del ICT, Giraldo indicó que la parálisis de los proyectos está afectando a unas 15 mil viviendas en todo el territorio nacional y consecuentemente elevando el número de desocupados.

La Contraloría determinó hace tres meses suspender la ejecución de varios contratos del ICT, por considerar que no se ajustan plenamente a las normas vigentes.

Esta actitud del organismo fiscalizador ha ocasionado demandas por parte de los constructores contra el Estado y sobrecostos por reajustes en los contratos que superan actualmente los 2 mil millones de pesos.

La controversia entre el ICT y la Contraloría fue llevada ante el Consejo de Estado, que finalmente falló a favor de la entidad constructora.

En cuanto al Upac, Giraldo Isaza informó que en los primeros seis meses de este año se dejaron de entre-

(Pasa 6A)

(Viene 1A)

gar a los constructores 35 mil millones de pesos.

“Hay demora en la aprobación de los proyectos de financiación que presentan los constructores a las entidades del sistema Upac”, precisó.

La ciudad, según el dirigente, donde se observa mayor detenimiento en la edificación es Barranquilla, lo cual ha coincidido con la alta tasa de desempleo que muestra esta capital (18.1 por ciento).



Control de arriendos (3)

El decreto busca la justicia en el precio de la renta

Por León José Jaramillo Zuleta

Como primera medida es necesario dejar prevenido al lector, en el sentido que el procedimiento que vamos a comentar es exclusivamente aplicable al contrato de arrendamiento de vivienda urbana, y que quedan de lado por lo tanto, los locales comerciales que siguen bajo el sistema del Código de Comercio, y asimismo los inmuebles arrendados para el ejercicio de profesiones liberales que en materia de precio de la renta quedan sometidos al Decreto 2221/83.

El fundamento lógico del sistema pericial

El sistema que introduce el Decreto 1919/86 tiene la virtud de no incurrir en generalizaciones, y da así la salida para estudiar la justicia del precio en cada contrato en particular.

Los sistemas impositivos y generales, han demostrado en la práctica no producir muy buenos frutos, como el de los aumentos sucesivos del 10% cada doce meses, o el de la base de un porcentaje del avalúo catastral del inmueble arrendado, porque cada relación contractual tiene sus propias dimensiones o limitaciones, y de ahí que las generalizaciones, en la gran mayoría de eventos, arrojen gran cantidad de injusticias, bien del lado de los arrendatarios, ya del de los arrendadores, que en esto no hay por qué de ninguna forma hacer una raya.

De ahí que, como lo hizo ya desde hace varios lustros el Código de Comercio, la mejor fórmula para lograr una conveniente equidad, sea dar la ruta para el estudio de cada relación en particular. Establecer un procedimiento para que, cuando se susciten diferencias o conflictos, las partes tengan a la mano la posibilidad de hacer revisar y variar el precio de la renta.

La solución anotada se basa en una consideración fundamentalmente psicológica del ser humano:

si el arrendador se encuentra facultado para exigir un precio desorbitante, de buenas a primeras no va a acceder a modificarlo, pues se siente autorizado por la Ley para obtener un beneficio, y por ello le interesa un rábano si es desproporcionado o no, pues al fin de cuentas lo que importa es el interés propio. Y por el lado opuesto, hay que decirlo, no anda la cosa mejor.

Si el arrendatario está pagando un bajo precio, y sabe que está congelado por el gobierno, no se va a prestar a aceptar un alza propuesta por el arrendador que refleje un precio más justo, porque su interés es realizar el menor gasto posible. Y entonces es cuando el arrendador a la brava busca configurar cualquier causa de lanzamiento, para posteriormente volver a arrendar el inmueble a precio más elevado; y así sigue un espiral sin solución de continuidad que abona la arena judicial para un cultivo sin par de pleitos. Por ello, en últimas, como lo sostenemos en forma insistente, estos sistemas no conducen a favorecer a los inquilinos quienes se ven sometidos a múltiples demandas, y en realidad los favorecidos vienen siendo los abogados.

Acá es donde se le podría encontrar una gran falla al régimen actual en materia del estudio del precio, fuera de las muchas jurisdicciones que tiene, pero que de serlo es imputable a la Ley 56/85 tan ponderada por los arrendadores, nunca al Decreto 1919/86. Se trata, en efecto, que los arrendadores no pueden pedir la revisión del precio pactado, no pudiendo además éste ser superior **límite máximo**, y que los aumentos, posibles únicamente cada doce meses, no pueden ser superiores al 90% del incremento del índice de precios al consumi-

dor, siempre que este porcentaje no supere el denominado límite máximo del cual hablamos en el primer comentario. Pero a decir verdad, es el propio arrendador quien, cuando se sienta lesionado

en la cantidad de precios del arrendamiento, tiene la posibilidad de irlo autorregulando, ya que el límite máximo se deduce del avalúo catastral y, cuando se establezcan las cosas, en 1987, será el 2% de dicho avalúo. La disyuntiva que se le plantea al arrendador es un asunto de autoresponsabilidad, el avalúo catastral para no verse supeitado a percibir rentas pírricas. Con todo, no faltarán avalúos muy desacordes con la realidad comercial que se demorarán bastante para alcanzar el verdadero nivel, pero de todas maneras existe un recurso a la mano para ir elevando la renta cada doce meses. A nuestro parecer, debió también preverse la posibilidad al arrendador de impugnar el límite máximo de renta comercial cuando resulte irrisoria, por el mismo sistema pericial, pero como ya lo advertimos, la falla es de la Ley 56/85, pues fue ella la que fijó dichos límites, que de ninguna manera podía modificar el ejecutivo, so pena ahí sí de extralimitarse en las facultades que se le otorgaron.

Procedimiento para la regulación de la renta

Cuando el arrendatario estime que el precio de arrendamiento pactado en el contrato supera "los precios del mercado" (entiéndase valor comercial), dentro de los 6 meses siguientes puede solicitar la regulación del precio por medio de un escrito.

A este escrito, aunque la norma no lo diga, deberá allegarse prueba sumaria del contrato, a fin de lograr certeza sobre quiénes son las partes, como también para

poder deducir que se encuentra dentro del término de los seis meses. Además, como se habla de contrato, debe establecerse el tenor del mismo, y es procedente hacer aquí una analogía con el parágrafo del art. 11 del mismo Decreto 1919, que habla en forma expresa de la prueba sumaria, cuando se trate de establecer o re-

gular el precio de los servicios conexos.

Débase, asimismo, indicar el nombre del arrendador, y el lugar donde pueda ser citado para que pueda hacer uso del derecho de defensa.

Se nombra un Perito de la forma y en los términos que allí se señalan, y posteriormente en el término de 5 días, luego de haberse posesionado, debe rendir el dictamen, que se traslada a arrendatario y arrendador a fin que puedan presentar objeciones. Si no se presentan, se acoge dicho concepto dado por el perito; pero si se presentan objeciones, el funcionario encargado de la regulación entra a dirimir estas objeciones, apoyándose para ello en éstas mismas, "la costumbre y la equidad natural".

La decisión es susceptible del recurso de reposición, impugnación con la que se puede solicitar nuevo peritazgo que, aunque no lo diga la norma, será nombrado, deberá posesionarse y rendir el dictamen exactamente como el primero. Resta saber si existe la posibilidad de la apelación para que la decida el superior jerárquico del funcionario encargado de dirimir la regulación. Nos parece que la respuesta debe ser negativa, pues el inciso segundo del art. 8o. del citado Decreto, sólo expresa la reposición, y aunque el artículo 21 habla de el recurso de apelación, pensamos que éste se refiere en forma exclusiva al procedimiento también allí instaurado para imponer sanciones, procedimiento que se debe distinguir del de la regulación que tratamos, ya que de hecho así los trata el Decreto.

Finalmente, es procedente la misma petición, cuando el arrendador, de acuerdo con la Ley 56/85 imponga un incremento. En este caso, el término de los 6 meses se cuenta desde la fecha en que dicho incremento se haga exigible. El trámite se surte ante la Superintendencia de Industria y Comercio, o ante la entidad en que delegue la función.



cinep
departamento de
documentación
ARCHIVO DE PRENSA

Periódico

Pág.

Código

76

CJ0901

Ciudad

Fecha

Lugar

26 JUL 1986

63

'Perla del Otún': arquitectura de progreso

Por GLORIA VALLEJO

Como un merecido anticipo a la celebración de sus 123 años, que conmemorará el próximo 30 de agosto, Pereira, la bien llamada "Perla del Otún", recibió ayer uno de los proyectos arquitectónicos más modernos e importantes para su desarrollo urbanístico y económico, el Centro Cultural y Comercial Fiducentro.

Esta obra, que se convirtió en una clara demostración de que se pueden integrar objetivos del Estado con los propios de un proyecto inmobiliario, siendo el común denominador el beneficio de la ciudad, fue entregada ayer a la ciudad con "bombos y platillos". A la ceremonia de lanzamiento asistieron cerca de dos mil personas, entre las que se encontraban personalidades del gobierno a nivel nacional y local, de la banca y de los gremios.

El centro, que tuvo un costo de \$ 1.073 millones 200 mil 200 y tiene un área construida de 24.700 metros cuadrados, está integrado por un conjunto arquitectónico que ocupa toda la manzana. Comprende las calles 18 y 19 —uno de los principales ejes urbanos de la ciudad— con la carrera 12 y 13. Está localizado al frente de la Gobernación de Risaralda y el parque Olaya Herrera y muy próximo al Hotel Meliá.

El proyecto, concebido para lograr una integración del espacio público, aporta a la ciudad el Agora —plaza pública— con capacidad para mil personas. Este lugar de encuentro comunitario se constituirá en uno de los sitios de mayor interés de la ciudad. También incluye la Plaza de las Fuentes, la plazoleta comercial sobre la calle 19, la plazoleta sobre la carrera 12 a través de la cual hay acceso vehicular y la plazoleta cultural de la calle 18.

En esta última, trazada por un eje peatonal, se encuentra el Teatro Municipal "Santiago Londoño". De esta forma, todos estos espacios públicos se integran con las galerías comerciales de Fiducentro.

Un Centro modernísimo

Los pereiranos contarán de ahora

en adelante con una infraestructura arquitectónica moderna, cuya área comercial tiene 433 locales comerciales, los cuales están distribuidos armónicamente dentro de los diferentes niveles. A su vez están vinculados por espacios públicos que enlazan las áreas culturales.

Para lograr esta solución de continuidad se recurrió a la utilización de rampas peatonales que permiten, con unas pendientes muy suaves, la comunicación entre los cinco niveles sin recurrir a ninguna clase de escalera ni medio mecánico.

En el tercer nivel y como un complemento de las actividades culturales y comerciales —para los niños y la juventud será algo más que un complemento— están las atracciones mecánicas. La rueda tívoli, el carrusel y las lanchas acuáticas que,

combinadas con las zonas de cafetería, fuentes de soda y restaurantes, forman un atractivo ambiente de integración y encuentro social.

Y para darle mayor funcionalidad al proyecto y amplia capacidad vehicular, se construyeron tres sótanos con capacidad para 280 parqueaderos.

Hasta con teatro

Fiducentro incluye en sus dominios el Teatro Municipal "Santiago Londoño", cuya financiación en un 50% fue donada por la Nacional Fiduciaria, firma responsable del proyecto, a la ciudad. Tiene capacidad para 860 espectadores y goza de tal versatilidad técnica que permite en la misma sala combinar representaciones teatrales, como el teatro clásico y moderno, la ópera, la comedia, la zarzuela; representaciones musicales, ballet, revistas musicales. Da lugar también al uso del cinematógrafo.

Ha sido un éxito

La venta en un 80% de sus locales comerciales, ha indicado el éxito de esta obra y sobre todo es un síntoma inequívoco de que Pereira se constituye en un polo comercial regional y un promisorio desarrollo económico.

Promotores de este importante proyecto, en el cual tuvo especial significación la participación del gobierno regional y el decidido apoyo de la ciudadanía pereirana, fueron la Nacional Fiduciaria, firma que le imprimió un sello de garantía. El proyecto es del arquitecto Manuel Javier Castellanos y la construcción estuvo a cargo de la firma Villegas Vélez.



Consultorio inmobiliario

A cargo de ADARVE E HIJOS

Arrendamientos, Congreso y Ejecutivo

La Cámara de la Propiedad Raíz llevó a cabo ayer el más importante foro que se haya hecho sobre el último decreto en materia de arrendamientos. El más visible progenitor de la ley 56 en el Senado de la República, doctor Humberto Criales de la Rosa, expuso lo que conocemos como *Espíritu de la ley*, fuente a la que hay que recurrir para llenar los inevitables vacíos de una labor legislativa.

El pensamiento oficial del Ejecutivo fue encomendado a dos hábiles juristas de la Superintendencia de Industria y Comercio, doctora Teresita Alvarez y doctor Darío Botero, quienes asumieron la defensa del decreto 1919 con mucho brío y conocimiento del tema, pero no siempre con fortuna.

A continuación hacemos una síntesis de las tesis enfrentadas que desarrollaron el Congreso y el Ejecutivo, advirtiendo que la Cámara de Propiedad Raíz, el Colegio de Profesionales Inmobiliarios y la Federación de Lonjas hicieron frente común con Criales de la Rosa.

Expuso Criales cómo no hay coordinación ni lógica en establecer metas máximas para el precio del arrendamiento de la vivienda compartida y las casas de pensión en los artículos 1º y 2º, para terminar con el artículo 4º que otorga libertad a las partes para fijar el precio de común acuerdo, y rematar otorgándole únicamente al inquilino, no al arrendador, la facultad de hacerse fijar el precio por la Superintendencia de Industria y Comercio, dentro de los seis meses siguientes a la celebración del contrato, simplemente "cuando considere que el valor comercial supera los precios del mercado".

La inconformidad del exsenador llegó a la cúspide al comentar cómo un solo perito, sin citación ni audiencia del arrendador, puede fijar el canon de arrendamiento, convirtiéndose así en perito, juez y dictador. Calificó tal disposición como "peligrosa, antijurídica e ilegal".

Explicó cómo la creación de un tí-



Humberto Criales de la Rosa

tulo ejecutivo por autoridades administrativas, en litigios entre particulares, es inconstitucional. Y por la misma razón el engranaje de procedimientos administrativos relacionados con las controversias entre arrendador y arrendatario, exceden las facultades extraordinarias y lastiman la Constitución.

Los voceros del Gobierno se aferraron al artículo 28 sobre facultades extraordinarias que en sus ordinales 1 y 5 facultaron al Ejecutivo para "Establecer los procedimientos y normas para determinar la estimación del valor comercial" y "establecer el régimen de procedimientos administrativos de sanciones y de recursos aplicables en desarrollo de la intervención del Gobierno nacional previsto en la presente ley". Y alegaron que no solamente la ley 56, sino leyes como la 1ª de 1943 y otros principios constitucionales, otorgan facultades permanentes al Ejecutivo para dictar normas de regulación de precios en materias económicas.

Terminaron anunciando un próximo decreto reglamentario que aclarará muchos de los vacíos y objeciones que se presentan.



Decreto 1919

El mercado fijará valor comercial de inmuebles

La población de bajos ingresos, no propietaria de vivienda, quedó desprotegida nuevamente con la expedición del Decreto 1919 al fijar el límite máximo del valor comercial de los inmuebles que están en el mercado de arrendamientos.

"El mercado que por su naturaleza debía estar bajo el control estatal, está sujeto ahora a las fuerzas de oferta y demanda", afirmó el exsenador Humberto Criales de La Rosa, en el foro que para debatir a los alcances del Decreto organizó la Cámara de la Propiedad Raíz.

En principio, dicha apreciación fue compartida por Teresita Alvarez, funcionaria de la Superintendencia de Industria y Comercio entidad que se encargará de hacer cumplir la citada norma.

Como el artículo 3o. del decreto determinó que las autoridades catastrales fijarán el valor estadístico del metro cuadrado para tres categorías de inmuebles, y dicho valor no existe, "habrá que pactar libremente el canon del arriendo, ateniéndose las partes a la Ley del mercado".

A su turno, el presidente de la Junta Directiva de la Cámara de Propiedad Raíz Manuel Mayol, dijo que la disposición desestimulará la inversión en el sector.

Consultas

En el certamen el director ejecutivo de Fedelonjas, Oscar Borrero Ochoa, anunció que se estaban haciendo las consultas finales para, en los próximos días, demandar ante la Corte Suprema de Justicia el decreto 1919 del 17 de junio de este año por inconstitucional. Al respecto se señaló que el Presidente Betancur se excedió en las facultades extraordinarias otorgadas en la Ley 56 de 1985, al legislar sobre puntos no contemplados en las mismas.

Criales de la Rosa precisó que los artículos 5 al 11 y 23 del Decreto en mención rebasaron las facultades porque se refieren a todos los contratos sobre arrendamiento urbano y a la determinación de normas para la entrega de inmuebles.

El parágrafo 9o. de la Ley 56 de 1985 facultó al ejecutivo para que determinara el sistema de estimación del límite máximo del valor comercial de los inmuebles que sean objeto de contrato de arrendamiento de vivienda compartida, pensión, o no incorporados al catastro.

Igualmente, lo habilitó para establecer el régimen de procedimiento administrativo, de sanciones y de recursos aplicables en desarrollo de la Ley.

En el Foro se puso de presente la ambigüedad que sobre vivienda compartida, inquilinatos, y pensiones introdujo la medida.

Mostraron la contradicción entre los artículos 3o. y 4o., al dejar el primero a las autoridades catastrales la fijación del valor por metro cuadrado de la vivienda, para determinar su valor comercial, y permitir el segundo que este sea el producto del acuerdo entre las partes contratantes.

Esta divergencia, agregaron, abre nuevamente la puerta para que sea la iniciativa particular la que fije el tope máximo. En últimas, se preguntaron, el valor lo fijan las partes o el Estado?

Punto de especial importancia tratado en el evento, fue el de los peritos y auxiliares de la justicia quienes dictaminan sobre el valor comercial de los inmuebles cuando se presente una reclamación.

Sobre estas personas hubo consenso en el Foro de que, con algunas excepciones, no son los más idóneos, y por esto la Superintendencia de Industria y Comercio está laborando una reglamentación con las condiciones que deben llenar los que aspiren a desarrollar los peritazgos.



Nuevas tecnologías en la construcción

Con el objetivo de modernizar y diversificar los programas de capacitación y asistencia técnica que presta a la industria de la construcción, el Sena contrató con el Centro Nacional de Estudios de la Construcción —Cenac— la elaboración de un estudio sobre las nuevas tecnologías utilizadas en la construcción de vivienda y sus implicaciones en la capacitación de mano de obra.

Es un hecho conocido que el enorme impulso dado por los programas de gobierno a la construcción de vivienda popular y la introducción de tecnologías industrializadas en nuestro medio han significado cambios muy profundos no solamente en las formas de operar los procesos físicos de construcción sino también en la organización administrativa de las empresas.

Para la organización de este estudio el Cenac conformó un equipo de especialistas en los aspectos tecnológicos, organizativos y sociales de la construcción, bajo la dirección del arquitecto Daniel Arenas Reyes, y la orientación del arquitecto Oscar F. Gómez Villa, director del Cenac, y del doctor Jaime Ramírez Guerrero, asesor de este mismo centro. Miembros destacados del equipo fueron los arquitectos Stefano Anzellini y Ricardo Maté, el sociólogo Victor Reyes y el ingeniero industrial Jaime Moreno Pinzón.

Este equipo contó con un grupo de coordinación del Sena, bajo la responsabilidad de María Luisa Rocha, gerente del Fondo de la Industria de la Construcción, FIC, y con la participación de especialistas de las subdirecciones tecnopedagógica y de política social de esta misma

Cómo se hizo

El estudio empezó con la elaboración de un diagnóstico general sobre la evolución de las políticas de vivienda popular y la introducción de nuevas tecnologías en el sector de la construcción, así como sobre los pro-

gramas de capacitación que actualmente se desarrollan para el mismo.

A partir de ese diagnóstico, que definió un conjunto de hipótesis de trabajo, se adelantó una observación estructurada en 18 proyectos de vivienda ubicados en 8 ciudades del país, escogidos de acuerdo con el tamaño, tecnología, etapa de construcción, tipo, costo y fuente de financiación. Este trabajo de campo tenía como objetivo lograr información acerca de las tecnologías usadas en las diferentes fases del proceso constructivo, así como acerca de los procesos de gestión realizados dentro de las empresas, y sus implicaciones organizativas.

Como producto de este trabajo de campo se construyeron unos modelos que muestran la manera como las empresas de construcción por una parte, y las organizaciones populares que realizan proyectos de autogestión de vivienda por la otra, organizan la gestión general de los procesos de construcción, empezando por la identificación de mercados, la definición del proyecto, la tramitación de licencias y permisos, la obtención de la financiación, la ejecución directa del proyecto y la comercialización o asignación final de las viviendas.

Además de los modelos generales a que antes se ha hecho referencia, el estudio estructurado incluyó la organización empresarial, así como los procesos de gestión y tecnológicos, lo que permitió identificar nuevas funciones, nuevos puestos de trabajo y nuevos contenidos de capacitación necesarios para su desempeño por parte del personal vinculado al sector de la construcción.

Es importante resaltar que el estudio se aplicó no solamente sobre las empresas comerciales de tipo formal sino también sobre los procesos llamados comúnmente de autoconstrucción, o más precisamente de autogestión, puesto que se ha querido relevar la necesidad de que estos procesos de provisión de vivienda

popular a través de la autogestión sean también sujeto de un tratamiento moderno y organizado de tipo empresarial, que aumente su eficiencia y su cobertura.

En el campo de la tecnología, se obtuvo una descripción detallada —hasta el nivel de tareas y operaciones— de los principales procesos tecnológicos que son usados en nuestro medio, a saber: Tecnologías integrales (Con Tech, cortina, outinord); tecnología tradicional racionalizada (mampostería estructural); y tecnología tradicional.

Como consecuencia de este análisis, se identificaron 70 puestos de trabajo ligados a estos procesos en la construcción. De ellos se seleccionaron 25 para los cuales se hicieron análisis ocupacionales en detalle (funciones, conocimientos requeridos, educación previa, complejidad del trabajo, responsabilidades, esfuerzos, condiciones ambientales, riesgos ocupacionales).

A partir de los análisis ocupacionales, se hizo una propuesta de estrategia de capacitación que incluye los objetivos, contenidos generales, prescripción de los medios didácticos y de las estrategias pedagógicas, con recomendaciones sobre su implementación.

Con este conjunto de materiales específicos de capacitación se estructuró una propuesta de Plan Trienal de capacitación del Sena para el sector de la construcción, que además incluye recomendaciones acerca de la selección y formación de instructores, acerca de la organización o reorganización del área de la construcción y de los centros de la construcción del Sena.

El resultado del proyecto que se entregó al Sena está contenido en 7 volúmenes de información técnica, más de 1.000 diapositivas y 3 videos sobre procesos tecnológicos, que constituyen materia prima de utilización inmediata para los nuevos programas de capacitación.



28% subirían los costos de edificación en 1986

El índice de costos de edificación acumulado a junio, se elevó en un 16.6%, superando los niveles observados en el mismo período durante la década del ochenta.

Al considerar el incremento acumulado anual se puede observar que los costos de edificación en los últimos meses se dispararon sobrepasando en más de 15 puntos el índice promedio de precios al consumidor. Para el presente año de 1986, los incrementos en los costos pueden obedecer a los efectos de la dinámica observada en el inmediato pasado, como consecuencia de la expansión del área, con destino diferente a la vivienda.

Esta hipótesis parece confirmarse al observar que esta tendencia al alza se había presentado también en el primer semestre de 1984 como consecuencia de la extraordinaria expansión de la edificación de vivienda especialmente a finales del anterior año de 1983.

De acuerdo con estadísticas de Camacol, los mayores incrementos en los costos se presentaron en Cartagena (18.3%), Pereira (18.3%), Medellín (17.3%), Armenia (16.7%) y Cúcuta (16.9%).

Por debajo del índice promedio se encuentran Manizales (16.6%), Bogotá (16.3%), Barranquilla (15.9%), Cali (16.3) y Bucaramanga (15.7%).

Las mayores alzas

Los ítems que registraron mayores alzas en el primer semestre del año fueron la madera (26.5%), las instalaciones sanitarias (21%), las instalaciones eléctricas (19%), los agregados minerales (20.9%) y el ladrillo (17.8%). Las alzas registradas en estos materiales han compensado los bajos niveles de precios registrados en 1985, año en el que estos ítems registraron bajos índices de crecimiento, hasta el punto en que el in-

cremento acumulado a junio de 1985 no superó el 8%.

En un segundo grupo se encuentran la mano de obra (16.8%), la carpintería metálica (16.7%), la maquinaria y el equipo (16.3%), el cemento y el concreto (16.4%) y las cubiertas (17.8%), los pisos (15.0%) y los revestimientos (14.2%).

Los menores incrementos se presentaron en pintura (10.8%), carpintería de madera (10.6%) y accesorios sanitarios (9%). Estos insumos se utilizan en la fase de acabados de la edificación, por la cual es posible prever que presenten incrementos importantes una vez se estén terminando las obras y aumenten los pedidos por estos conceptos.

Como se podrá deducir, el ciclo de los precios de los materiales no marcha a la par con el ciclo de la edificación, dado que entre la iniciación y terminación de las obras media un período de tiempo en el cual los materiales se van comprando y utilizando a medida que avanza el trabajo, y estas demandas van ejerciendo efectos rezagados sobre los precios.

De acuerdo con esta tendencia y según los estimativos realizados por Camacol, el índice de costos de edificación estaría acercándose al 28% al terminar el presente año de 1986.



Ibagué

En auge edificación de centros comerciales

IBAGUE, (Por Arnulfo Sánchez).— La industria de la construcción en Ibagué ha tenido un comportamiento aceptable, a juicio de los expertos, con el incremento en la edificación de centros comerciales.

La capital del Tolima inició en la década del ochenta su remozamiento urbano con la construcción de modernos pasajes comerciales, el primero de ellos el centro comercial Combeima.

Posterior a este, se han realizado obras similares en el resto de la ciudad y hoy están en proceso de construcción y entrega tres grandes proyectos arquitectónicos: el centro comercial Laquinta, el pasaje comercial "Arkacetro" y el Pasaje Real.

Diecinueve firmas constructoras con organización empresarial, ochenta arquitectos con firmas individuales y un número similar de ingenieros civiles, son los motores de esta industria en Ibagué.

Simultáneamente, el Instituto de Crédito Territorial y la Caja de Vivienda Popular de Ibagué son desde el sector público las entidades líderes en ese campo.

Dos grandes proyectos recreacionales adelantados por las cajas de compensación familiar "Comfenalco" y "Comfacopi", han marcado para la ciudad cambios fundamentales en el esparcimiento de la comunidad.

Igualmente, la construcción de la clínica de los Seguros Sociales —la segunda de esa institución en el país— y el edificio de Teletolima, permitirán dotar a la urbe de servicios de seguridad social y telefonía, básicos para su posterior desarrollo.

Como una de las respuestas más futuristas, se presenta la construcción del parque comercial "Arkacetro", aporte del grupo "Las Arkas" que embellece y adorna el más populoso distrito ibaguereño, El Jordán. Arkacetro, próximo a los barrios Valparaíso, Jardín, Arkaniza, Arkaparaíso, Entre Ríos, El Pedregal, La Esperanza, Atolsure, La Campiña, El Limonar, Piedra Pintada y El Jordán, proyecta además 2.700 soluciones de vivienda entre unifamiliares y multifamiliares. El parque comercial de 32 hectáreas, tendrá unas cuarenta manzanas. Por su parte, "La Quinta", es según sus promotores, "el nuevo centro de Ibagué", diseñado estratégicamente en un total de quince mil metros cuadrados, con 167 locales comerciales y parqueadero para 120 vehículos.

Estadísticas

La actividad edificadora bajo licencia totalizó en los primeros seis meses del año, 57.345 metros cuadrados, de los cuales el 64% fueron dedicados a vivienda, el 30% a comercio y el 6% a otros usos. Tal actividad constructora permitirá la realización de 373 viviendas con un tamaño promedio de 82 metros cuadrados por unidad.

Durante el primer semestre del 86, la ciudad profundizó las tendencias señaladas con anterioridad, es decir, la disminución relativa del área dedicada a vivienda, teniendo una gran incidencia la dedicada a uso social, comercio y oficinas.

Es especialmente interesante el crecimiento en edificaciones destinadas al comercio, lo que señala un cambio definido en las prioridades del desarrollo urbano y la búsqueda de la identidad de la ciudad como un conglomerado de servicios para la región circundante.

Aunque la actividad edificadora no puede considerarse como buena, el actual guarismo representa un incremento de 5.11 por ciento con respecto al año anterior y es sensiblemente similar al obtenido en el 83 que se registró como el mejor año en la construcción.

Es importante anotar que el ambiente empresarial en la ciudad ha mejorado, que las expectativas son positivas y pese a la recesión por el cambio de gobierno lo que ha sido tradicional, en esta oportunidad se observa un renacer de la industria.

El comportamiento final de la actividad constructora en Ibagué, según ingenieros y arquitectos, dependerá de la conjunción de diversos factores que deben expresarse durante el segundo semestre: los efectos de la bonanza cafetera, la irrigación de crédito, el impacto económico de las obras de reconstrucción y el desenvolvimiento de la inversión de las entidades públicas, especialmente del Inscredial.

La variación de los índices de costos de construcción de vivienda señalan que en la ciudad tales incrementos han sido moderados respecto al nivel nacional, localizándose 1.5 por ciento por debajo del nacional e igualmente con un comportamiento positivo frente al índice de precios al consumidor. Las principales variaciones se han presentado en maderas, elementos para instalaciones sanitarias, pisos y mano de obra.

El director de Camacol en el Tolima, Ismael Molina, señaló que la ciudad presenta el menor incremento de los costos en el país, pues en mayo el aumento en los costos en Ibagué era del 13 por ciento y la ciudad inmediatamente siguiente era Cali, con 14.9 por ciento.