

Medidas relacionadas con la Construcción, Vivienda y las PYMEs

Fernando Cárdenas E ¹.

I. CONSTRUCCION Y VIVIENDA

La construcción contribuye en forma importante a la producción y al empleo en Colombia. Si bien ésta fue afectada por la crisis, la realidad es que viene presentando una caída importante desde 2016. Políticas que apoyen nuevamente su crecimiento pueden jugar un papel significativo en la recuperación económica.

El 28 de mayo de 2020, el Gobierno anunció un plan de recuperación del sector edificador. Este plan se basa en otorgar subsidios para la compra de 200 mil viviendas durante los próximos dos años. 100 mil de estos subsidios son para vivienda de interés social para familias con ingresos inferiores a los 4 salarios mínimos y 100 mil para viviendas no VIS que no superen los 500 SMMLV (unos \$440 millones de pesos) para hogares de cualquier nivel de ingreso.

Los subsidios por vivienda equivalen a aproximadamente \$36 millones de pesos. En el caso de las viviendas no VIS este subsidio es mensual durante los primeros 7 años del crédito y en el caso de la vivienda VIS en el valor de la vivienda. El programa total tiene un costo estimado para los 200 mil subsidios en dos años de \$7,2 billones de pesos y se espera que tenga un efecto importante en términos de recuperación de empleo en la industria de la construcción y en el PIB.

¹ Integrante del Grupo de Coyuntura Económica, Universidad EAFIT

II. ARRENDAMIENTOS Y PROPIEDAD

Durante la emergencia económica el Gobierno anunció las siguientes medidas relacionadas con el arrendamiento de vivienda y de locales para PYMEs:

1. Prohibió el desalojo de arrendatarios durante y hasta dos meses posteriores a la emergencia.
2. Congeló los valores de los cánones de arrendamiento durante el periodo de la emergencia.
3. Prohibió el cobro de penalidades o intereses por mora durante la emergencia.
4. Determinó que los contratos de arrendamiento con fecha de vencimiento durante la emergencia fueran prorrogados automáticamente hasta la finalización de la misma.
5. Habilitó la creación y uso de fondos de imprevistos en las propiedades horizontales durante la emergencia, con prioridad para mantener los contratos de trabajo del personal empleado en la propiedad horizontal y autorizó sesiones virtuales o aplazamiento de las asambleas de propietarios.

III. HORIZONTAL GARANTIAS, CRÉDITOS Y TRANSFERENCIAS A PYMES

El Gobierno Nacional, a través del Fondo Nacional de Garantías decidió respaldar los créditos para capital de trabajo (garantía del 80%) y pago de nómina (garantía del 90%) que las Mipymes y trabajadores independientes adquieren con el sistema financiero. El valor total de los cupos para estas garantías asciende a \$16 billones de pesos.

Findeter lanzó la línea de crédito 'Compromiso Colombia', con un cupo de \$713 mil millones, para financiar inversión y capital de trabajo en empresas privadas y entidades territoriales afectados por la pandemia en los sectores de Transporte, Salud, Vivienda, Educación, Desarrollo energético, Turismo, Medio ambiente, TICs, Agua

INFORME ESPECIAL

ANÁLISIS DE COYUNTURA

■ ■ ■

potable y saneamiento básico, Saneamiento fiscal, Deporte, recreación y cultura, Industrias Creativas y Culturales (ICC).

El Gobierno anunció también exención del IVA para los servicios turísticos y hoteleros, suspensión temporal de la sobretasa de energía para alojamientos, parques temáticos y de recreación, eliminación del anticipo de renta y aplazamiento de contribución parafiscal para agencias de viajes y transporte aéreo. Exención de IVA e impuesto al consumo para restaurantes, heladerías, panaderías, pastelerías, etc. Bajó el 25 % del anticipo en renta para el sector de confecciones, calzado, muebles y eventos. Permitió la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento, con acuerdos previos, para bares, discotecas, gimnasios y otros afectados por la crisis. Se suspende hasta diciembre el impuesto al consumo para restaurantes. Suspendió el IVA en el arrendamiento de locales comerciales.

Para apoyar el empleo se desplazaron para finales del año los pagos que corresponden a la segunda contribución del impuesto de renta, que estaban próximos a vencerse. Y se creó un subsidio equivalente al 40% de un salario mínimo a todos los trabajadores de las empresas que hayan tenido una disminución de mínimo el 20% en su facturación. Creo una ayuda para la prima de junio para 4,2 millones trabajadores con salarios de hasta \$1 millón de pesos.

IV. CONCLUSIONES

Como se puede ver en la descripción anterior, el número de medidas es grande. Las medidas más efectivas para resolver los problemas de liquidez de las PYMEs durante la crisis son los apoyos a la nómina y las exenciones de impuestos que son aprovechadas por todos los empresarios. Desafortunadamente tuvieron algún retraso y su monto por empresa es relativamente bajo.

El programa de subsidio a la vivienda puede ser muy importante en términos de crecimiento económico y recuperación del empleo, pero los resultados van a tomar

INFORME ESPECIAL

ANÁLISIS DE COYUNTURA

■ ■ ■

tiempo mientras se adjudican todos los recursos disponibles y se dinamiza la construcción.

En cuanto a los créditos y garantías, hay evidencia de estudios académicos serios en otros países que muestran que esos créditos otorgados a través de los intermediarios financieros no llegan a las empresas que realmente los necesitan. Desafortunadamente en Colombia no hay acceso a los datos de las empresas receptoras de estos créditos para ver su efectividad.

Adicionalmente, cuando se comparan el monto y las tasas del programa colombiano con otros programas, los montos son menores y lo que a mi juicio es particularmente preocupante, las tasas de interés son muy superiores. Por ejemplo, el programa PPP (Paycheck Protection Program) de Estados Unidos (que entre otras cosas es uno de esos que no llegó a los más necesitados) tiene una tasa de interés del 1% anual (tasa real negativa) mientras que el programa colombiano ofrece una tasa menor en 2 puntos porcentuales a la tasa de mercado, que para las PYMEs puede terminar en créditos con intereses del 10% a 14% anual. El programa americano condona la deuda si los empresarios mantienen los niveles de empleo y salario y su monto total asciende hoy a USD 660 billones, un 3,1% del PIB americano. Mientras que las garantías del gobierno colombiano son de \$16 billones de pesos (unos 4,5 billones de dólares) lo que equivale aproximadamente al 1,4% del PIB colombiano.

El reto es muy complicado, pues definir cuales empresas son las que tienen altas probabilidades de sobrevivir las crisis y por lo tanto la capacidad de mantener el empleo no es tarea fácil y apoyar con créditos costosos a empresas que no van a subsistir podría ser funesto para el sistema financiero.