

EL MOVIMIENTO DE LA PROPIEDAD RAIZ EN LA CIUDAD DE CALI

Segundo semestre de 1970

EDIFICACIONES

Nuevas construcciones—Durante el segundo semestre de 1970 se concedieron 1.203 licencias para nuevas edificaciones, de las cuales el 83.9% corresponde al tipo "residencial". El área total construída se calcula en 273.470 M² por valor de \$ 67.5 millones, cifras que comparadas con idéntico período de 1969 representan incremento de 0.6% y 5.9% en el número de licencias y el área edificada respectivamente y disminución de 20.5% en el valor de los presupuestos.

Asimismo, durante el año 1970 fueron aprobadas 2.302 licencias para un área de 573.728 M² por valor de \$ 161.8 millones, cifras que representan un incremento anual de 10.0% y 11.5% en el número de licencias y el área respectivamente y una disminución de 10.5% en el valor.

Estas variaciones lejos de significar una menor relación metro cuadrado construído/valor, es explicable por el número de edificaciones de gran valor a las cuales se les otorgó licencia durante el año de 1969 (la mayoría de las obras deportivas y de alojamiento de deportistas para los VI Juegos Panamericanos y edificios para oficinas o de propiedad horizontal).

En 1970 las construcciones "residenciales" representan el 84.8% del total de licencias aprobadas con el 59.0% del área construída y 53.4% del valor.

Si atendemos a que el número de licencias para "habitaciones" es de solo 1.952 y lo comparamos con el déficit de viviendas que afronta actualmente la ciudad (calculado en 75.000) y el crecimiento de la población, vemos cómo el problema toma cada vez mayores proporciones.

Merece destacar el incremento en las edificaciones destinadas a "oficinas y comercios" (166.7% en el lapso 1969-1970), el cual puede atribuírse a los medios de financiación que emplean la mayor parte de las empresas que deciden levantar sus edificios para destinar parte a su propio servicio y el resto venderlo por el sistema de propiedad horizontal, inclusive meses antes de estar totalmente terminada la obra.

En el anexo N^o 1 se relacionan las obras que actualmente están en construcción en la ciudad de Cali para ser vendidas por propiedad horizontal. Las licencias para estas obras fueron concedidas en los años de 1969 y 1970 y el valor que tiene cada una de ellas es el más aproximado al real y no el del presupuesto tributario. Los treinta edificios tienen un área construída de 175.661 M² y un valor de \$ 222.2 millones.

Anexo N^o 1

Edificios de propiedad horizontal que se construyen en Cali

(A diciembre 31 de 1970)

Nombre del edificio	Área construída m ²	Valor \$
Construcciones Azarias Ltda.....	2.591	3.492.654
Santiago de Cali (Hotel).....	4.603	6.696.888
Edificio Las Américas.....	2.813	3.749.790
Residencias Santa Mónica.....	7.864	10.734.021
Edificio Castilla	4.776	6.610.095
Prohorizontal Ltda.	1.152	1.209.915
Edificio El Peñón.....	4.377	6.286.149
Edificio San Miguel.....	3.410	4.503.366
Edificio Camanay	1.948	2.250.330
Edificio Las Fuentes.....	6.051	8.492.145
Carvajal y Cía.	17.572	23.637.294
Edificio María Cristina.....	2.061	2.073.111
Edificio Las Ceibas	18.029	25.144.218
Edificio Sucre	4.783	6.563.571
Cía. Colombiana de Construcción.	1.158	1.347.012
Construcciones de Occidente.....	2.126	2.809.893
Arcesio Rivera	1.641	1.969.200
Los Portales	5.445	7.438.977
Edificio Elvira	6.315	8.844.519
Edificio Versailles	4.053	5.737.635
Edificio del Río	5.394	7.501.767
Pérsico Hnos. Ltda.	1.756	2.041.611
Edificio Torre Aristi	24.350	18.857.612
El Castillo	11.428	15.568.860
Unidad Residencial Antonio Nariño	9.510	9.732.486
Edificio Ciudad de Manizales.....	7.494	10.624.260
Promotora de Construcciones.....	5.021	7.354.848
Edificio Ramiro Sinisterra	2.863	3.957.537
Edificio Benjamín Herrera	3.863	5.221.521
Collazos Puerta Hnos. Ltda.....	1.214	1.275.255
Total.....	168.467	\$ 221.226.540

Cuadro I.1 Número de licencias para nuevas construcciones.

1968 — 1970

Destino de las edificaciones	1968			1969			%	1970			%
	I Sem.	II Sem.	Total	I Sem.	II Sem.	Total	Var.	I Sem.	II Sem.	Total	Var.
Habitaciones	1.050	1.987	3.037	816	1.119	1.935	-36.3	943	1.009	1.952	+ 0.9
Oficinas y comercios	37	32	69	61	50	111	+61.0	123	173	296	+166.7
Fábricas y talleres	10	12	22	13	18	31	+41.0	33	18	51	+ 64.5
Mixtas	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Otras	2	3	5	4	—	4	-20.0	—	—	—	—
Edificaciones oficiales	—	—	—	2	9	11	—	—	3	3	- 72.7
Total	1.099	2.034	3.133	896	1.196	2.092	-33.2	1.099	1.203	2.302	+ 10.0

Cuadro I.2 Area construída en nuevas edificaciones.

1968 — 1970

(Metros cuadrados)

Destino de las edificaciones	1968			1969			%	1970			%
	I Sem.	II Sem.	Total	I Sem.	II Sem.	Total	Var.	I Sem.	II Sem.	Total	Var.
Habitaciones	143.938	199.114	343.052	137.218	165.660	302.878	- 11.1	191.808	152.786	344.594	+13.8
Oficinas y comercios	40.515	16.464	54.979	46.725	59.329	106.054	+ 92.9	106.103	76.633	182.736	+72.3
Fábricas y talleres	5.705	5.437	11.142	19.032	13.856	32.888	+ 72.8	12.347	13.289	25.636	-22.1
Mixtas	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Otras	775	6.574	7.349	14.462	—	14.462	+ 96.8	—	—	—	—
Edificaciones oficiales	—	—	—	29.824	19.471	49.245	+100.0	—	30.762	30.762	-37.5
Total	190.993	227.589	416.522	247.261	258.316	505.577	+ 21.4	310.258	273.470	583.728	+11.5

Cuadro I.3 Valor de las licencias para las nuevas construcciones.

1968 — 1970

(Miles de pesos)

Destino de las edificaciones	1968			1969			%	1970			%
	I Sem.	II Sem.	Total	I Sem.	II Sem.	Total	Var.	I Sem.	II Sem.	Total	Var.
Habitaciones	29.422	34.585	64.007	31.929	43.403	75.332	+ 72.2	53.851	32.856	86.707	+14.7
Oficinas y comercios	16.240	6.104	22.344	17.114	24.096	41.210	+ 76.5	38.819	19.577	58.406	+41.7
Fábricas y talleres	1.262	1.133	2.395	3.525	2.106	5.631	+135.1	1.969	2.395	4.364	-22.5
Mixtas	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Otras	194	2.177	2.371	10.620	—	10.620	-458.0	—	—	—	—
Edificaciones oficiales	—	—	—	33.500	14.571	38.071	+100.0	—	12.616	12.616	-66.9
Total	47.118	44.999	9.147	96.688	84.176	180.864	- 318.0	94.639	67.454	162.093	-10.5

Adiciones y reformas—En el segundo semestre de 1970 fueron aprobadas 166 licencias para adiciones y reformas, con un área construída de 17.397 M² y por valor de \$ 5.3 millones. En relación con igual período de 1969, se observan disminuciones de 4.6% en el número; 28.8% en el área y 57.9% en el valor.

En el año de 1970 se realizaron 303 adiciones y reformas en un área de 36.817 M² y por valor de \$ 10.3 millones, cifras que representan disminuciones anuales de 2.6% en el número y el área y de 16.0% en el valor.

Si comparamos estas cifras con las 25.000 viviendas que según la Oficina de Planeación Municipal necesitan urgentes remodelaciones sanitarias y en sus condiciones de estructura, se observa cómo desde este solo aspecto la situación de déficit de vivienda en la ciudad se agrava.

En los cuadros I-4.1 y I-4.2 se muestran las cifras sobre adiciones y reformas para el período 1960-1970.

Cuadro I.4.1 Número, área y valor de las licencias para adiciones y reformas.

1969

Destino de las edificaciones	Número de edificios			Área total construida (M ²)			Valor total \$ (000)		
	1969 I Sem.	II Sem.	Total	I Sem.	II Sem.	Total	I Sem.	II Sem.	Total
Habitaciones	101	127	228	7.473	10.642	18.115	1.877	2.804	4.681
Oficinas y comercio	18	18	36	2.592	8.936	11.528	983	4.456	5.439
Fábricas y talleres	12	11	23	3.119	3.248	6.367	584	704	1.288
Otras	6	18	24	200	1.591	1.791	113	690	803
Total.....	137	174	311	13.384	24.417	37.801	3.557	8.654	12.211

Fuente: Banco de la República - "Estadística de edificaciones" (con base en cifras de la Oficina de Planeación Municipal de Cali).

Cuadro I.4.2 Número, área y valor de las licencias para adiciones y reformas.

1970

Destino de las edificaciones	Número de edificios			%	Área total construida M ²			%	Valor total \$ (000)			%
	I Sem.	II Sem.	Total		I Sem.	II Sem.	Total		I Sem.	II Sem.	Total	
Habitaciones	100	140	240	+ 5.3	9.279	10.718	19.997	+10.4	2.539	2.998	5.537	+13.3
Oficinas y comercio	17	9	26	-27.8	3.766	3.202	6.968	-39.6	388	1.362	2.250	-58.6
Fábricas y talleres	10	12	22	- 4.3	4.669	2.444	7.113	+11.7	1.111	508	1.619	+25.7
Otras	10	5	15	-37.5	1.710	1.029	2.739	+52.9	474	332	856	+ 6.6
Total.....	137	166	303	- 2.6	19.424	17.393	36.817	- 2.6	5.012	5.250	10.262	-16.0

Fuente: Banco de la República - "Estadística de edificaciones" con base en cifras de la Oficina de Planeación Municipal de Cali.

Compraventas—En el segundo semestre del año 1970 fueron celebradas en la ciudad de Cali un total de 3.487 compraventas por valor de \$ 269.6 millones, que representan una disminución de 15.1% en el número e incremento de 12.2% en el valor en relación con el mismo período del año anterior.

Durante el mismo año se realizaron 7.313 operaciones de compraventa por valor de \$ 580.0 millones, cifras que representan una disminución anual de 13.6% en el número y un aumento de 20.7% en el valor.

Cuadro II.1 Movimiento comparativo de "cancelación de hipotecas".

1968-1969 y 1970

Meses y períodos	Número					Valor \$ (000)				
	1968	1969	% Variac.	1970	% Variac.	1968	1969	% Variac.	1970	% Variac.
Enero	213	222		311		4.030	8.373		13.207	
Febrero	372	208		270		14.389	6.526		9.677	
Marzo	354	272		398		8.173	12.547		18.720	
Abril	285	259		277		6.880	13.896		9.227	
Mayo	256	311		394		6.896	11.757		16.243	
Junio	269	248		381		1.070	7.925		17.924	
I semestre	1.749	1.520	-13.1	2.031	+33.6	41.438	61.024	+47.3	84.998	+29.7
Julio	332	374		405		10.030	12.206		20.464	
Agosto	299	321		357		7.340	11.326		13.611	
Septiembre	350	319		409		15.468	12.773		16.135	
Octubre	271	372		365		10.143	10.524		12.967	
Noviembre	319	289		405		6.936	9.730		14.286	
Diciembre	304	343		249		12.587	10.905		10.064	
II semestre	1.905	2.018	+ 5.9	2.190	+ 8.5	62.504	67.464	+ 7.9	87.527	+34.3
Total año	3.654	3.538	- 3.2	4.221	+19.3	103.942	128.488	+23.6	172.525	+39.3

Si examinamos estas variaciones y las cifras contenidas en el cuadro II-1 en el cual se muestra el desarrollo de esta clase de operaciones mes a mes, vemos cómo ha sido notorio el descenso de las compraventas durante el año 1970 y cómo el valor promedio por operación ha aumentado considerablemente como resultado de la expectativa que existe en la ciudad por el mayor valor que alcanza día a día la propiedad raíz, ocasionado a su vez por la escasez creciente de viviendas y el alto costo de los materiales de construcción y de la mano de obra escasa con motivo de las obras que se adelantan para los Juegos Panamericanos y otros factores ya relacionados.

HIPOTECAS

Constituciones—Durante el período en referencia se constituyeron un total de 3.015 hipotecas por valor de \$ 326.2 millones, cifras que comparadas representan incrementos de 3.5% y 45.6% en el número y el valor respectivamente en comparación con igual lapso en 1969.

Durante el año de 1970 se efectuaron 5.755 hipotecas por valor de \$ 542.0 millones, que corresponden a incrementos anuales de 3.5% en el número y 41.5% en el valor. (Ver cuadro III-1).

En relación con el incremento en el valor de las hipotecas merece destacarse el de las bancarias y las abiertas, que tomadas conjuntamente aumentaron en el período 1969-1970 en 134.5 millones (84.6% del incremento total). Si atendemos a que

más del 90.0% de las hipotecas abiertas son de tipo bancario, vemos cómo este sector de la economía registró un saludable aumento en el crédito hipotecario.

La distribución de las hipotecas según número y valor durante el año de 1970 es como sigue:

	Porcentaje del número	Porcentaje del valor
Particulares	58.3	35.1
Inscredial	2.9	0.7
Bancarias	22.9	33.8
Abiertas	4.8	24.6
Sin interés	11.1	5.8

Los intereses promedios ponderados para los diferentes tipos de hipotecas durante el año de 1970, corresponden a 16.76% para las particulares, 8.17% para las del Inscredial y 12.46% para las bancarias. (Ver cuadro III-2).

Cancelaciones—En el segundo semestre del año fueron canceladas hipotecas por valor de \$ 87.5 millones, cifras que representan aumentos de 7.9% y 29.7% respectivamente en relación con período similar de 1969. (Ver cuadro III-3).

Durante el año 1970 hubo 4.221 cancelaciones por \$ 172.5 millones (incrementos anuales de 19.3% y 34.3%). En relación con el valor de las hipotecas constituidas, las cancelaciones alcanzan apenas un 31.0%.

Cuadro III.1 Constitución de hipotecas según clases.

1969 — 1970

Período	Particulares		Inscredial		Bancarias		Abiertas		Sin intereses		Total	
	Nº	Valor \$ (000)	Nº	Valor \$ (000)	Nº	Valor \$ (000)	Nº	Valor \$ (000)	Nº	Valor \$ (000)	Nº	Valor \$ (000)
I semestre 1969	1.935	89.478	120	3.169	378	33.339	138	31.328	77	1.752	2.648	159.116
II semestre 1969	1.896	100.058	143	2.955	602	71.850	146	45.621	127	3.539	2.914	224.033
Año 1969	3.831	189.546	263	6.124	980	105.239	284	76.949	204	5.291	5.562	383.149
I semestre 1970	1.651	85.637	121	2.588	541	65.638	125	43.098	302	18.854	2.740	215.815
II semestre 1970	1.705	104.394	47	1.138	779	117.486	148	90.483	335	12.720	3.015	326.221
Año 1970	3.356	190.031	168	3.726	1.319	183.124	273	133.581	638	31.574	5.740	540.938
% variación anual	-12.4	+ 0.3	-36.1	-39.2	+34.7	+74.0	-3.9	+73.6	+212.7	+496.7	+3.5	+41.5

Cuadro III.2 Constitución de hipotecas según clases.

Año 1970

Meses y periodos	Particulares			Inscricional			Bancarias			Abiertas		Sin intereses		Total	
	Nº	Valor \$(000)	I.P.P.	Nº	Valor \$(000)	I.P.P.	Nº	Valor \$(000)	I.P.P.	Nº	Valor \$(000)	Nº	Valor \$(000)	Nº	Valor \$(000)
Enero	201	10.263	17.83	3	13	5.59	67	5.720	11.99	25	2.336	33	975	329	19.307
Febrero	399	13.862	17.65	3	70	9.54	98	15.478	12.76	25	3.252	32	1.345	467	34.007
Marzo	237	13.521	17.06	121	303	8.31	90	10.916	12.08	32	15.766	31	10.488	404	50.994
Abril	359	16.301	18.12	14	1.014	4.45	99	12.532	11.07	25	18.127	26	1.076	576	49.050
Mayo	261	17.116	16.47	67	955	8.10	101	12.179	11.38	10	1.150	84	1.214	482	32.615
Junio	284	14.574	15.63	26	233	12.59	86	8.813	10.99	8	2.467	96	3.756	432	29.843
I semestre	1.651	85.637	17.09	8	2.588	7.13	541	65.638	11.76	125	43.098	302	18.854	2.740	215.816
Julio	252	12.508	16.30	4	124	11.76	96	24.921	14.72	18	7.079	46	2.211	416	46.843
Agosto	224	15.804	16.51	4	95	7.57	168	18.067	11.84	13	11.594	58	2.750	467	48.310
Septiembre	280	23.446	15.42	14	210	10.74	138	22.548	12.17	25	33.327	44	1.012	501	80.543
Octubre	289	14.546	17.59	20	537	10.19	129	17.534	13.41	35	24.092	68	1.966	541	59.004
Noviembre	382	22.025	17.69	3	47	12.00	134	15.775	12.26	36	5.534	62	1.295	617	45.347
Diciembre	278	16.065	15.55	2	125	10.86	114	18.641	12.17	21	8.857	58	2.485	458	46.173
II semestre	1.705	104.394	16.49	47	1.138	10.52	779	117.486	12.86	148	90.483	336	12.719	3.015	326.220
Total año	3.356	190.031	16.76	168	3.726	8.17	1.320	183.124	12.46	273	133.581	638	31.573	5.740	542.036

I.P.P. = Interés ponderado.

Cuadro III.3 Movimiento comparativo de las operaciones de compraventa.

1968-1969 y 1970

Meses y periodos	Número					Valor \$(000)				
	1968	1969	% Variac.	1970	% Variac.	1968	1969	% Variac.	1970	% Variac.
Enero	799	841	+ 5.3	542	- 35.6	37.767	38.156	+ 1.0	37.596	- 1.5
Febrero	1.027	681	- 33.7	788	+ 15.7	32.217	28.911	- 10.3	65.478	+ 126.5
Marzo	831	661	- 20.5	595	- 10.0	68.815	44.055	- 35.5	52.507	+ 19.2
Abril	645	755	+ 17.0	649	- 14.0	38.719	45.843	+ 18.4	76.268	+ 66.4
Mayo	487	772	+ 58.5	617	- 20.1	25.637	49.798	+ 94.2	39.524	- 20.6
Junio	103	642	+ 523.3	635	- 1.1	31.393	33.686	+ 7.3	38.989	+ 15.7
I semestre	3.892	4.352	+ 11.8	3.826	- 12.1	234.048	240.449	+ 2.7	310.362	+ 29.1
Julio	126	695	+ 451.6	524	- 24.6	38.833	43.648	+ 29.0	37.413	- 14.3
Agosto	780	590	- 24.4	462	- 21.7	29.641	32.710	+ 10.4	37.790	+ 15.5
Septiembre	875	719	- 17.8	592	- 17.7	32.392	39.581	+ 22.2	40.084	+ 1.3
Octubre	758	700	- 7.6	645	- 7.9	41.720	39.469	- 5.4	46.633	+ 18.2
Noviembre	645	788	+ 22.2	653	- 17.1	29.783	45.278	+ 52.0	45.988	+ 1.6
Diciembre	491	617	+ 25.7	611	- 1.0	40.528	39.509	- 2.5	61.710	+ 56.2
II semestre	3.675	4.109	+ 11.8	3.487	- 15.1	207.897	240.195	+ 15.5	269.618	+ 12.2
Total año	7.567	8.461	+ 11.8	7.313	- 13.6	441.945	480.644	+ 8.8	579.980	+ 20.7

Fuente: Banco de la República - Estadísticas de la propiedad raíz.