

**INCIDENCIAS
DEL
COMPORTAMIENTO
DE LAS TASAS DE
INTERÉS EN LA
ACTIVIDAD
CONSTRUCTORA
DE LA CIUDAD
DE CARTAGENA**

1986 - 1994

Los marcos teórico y analítico del tratamiento dado al Sector Construcción a través del tiempo, señalan una estrecha relación con las principales variables de la actividad económica en general, por tal motivo las situaciones de expansión o recesión económica se le atribuyen en gran parte al comportamiento y dinámica de la actividad constructora.

Los tratadistas sobre este tema consideran al Sector Construcción como instrumento básico que jalona el desarrollo económico y social de una nación, región o localidad coadyuvando de esta manera con el crecimiento de variables macro económicas fundamentales como: La Demanda Agregada, el Empleo, el Crecimiento Económico y el Bienestar Social, entre otras.

La actividad de la construcción en la ciudad de Cartagena se ha caracterizado, en la última década, por los altibajos o fluctuaciones experimentados por la inversión realizada en este sector.

Algunos analistas insisten en relacionar de manera exclusiva este comportamiento con la evolución de las tasas de interés, perdiendo de vista otros factores importantes que han repercutido notablemente en la labor edificadora del Distrito de Cartagena.

* El autor es Economista egresado de la Universidad Cartagena. Docente de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Cartagena. Adscrito al Departamento de Investigaciones Económicas y Sociales (DIES). Con postgrado en Política Económica Universidad Nacional de Colombia.

Objetivos

El presente ensayo tiene como propósito mostrar el grado de interdependencia o correlación entre la evolución y comportamiento de las tasas de interés y la actividad de la construcción. Para tal efecto se recurrirá a datos estadísticos de las variables precitadas; donde, a través de un modelo sencillo, se realizarán las pruebas de validación Econométrica como herramientas que corroboren o rechacen la hipótesis planteada

Actividad Edificadora en Cartagena Período 1986 - 1994

| A Ñ O S | Y | X | V _Y | V _X | V _{AY} | V _{AX} |
|------------------|--------|-------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 8 6 | 151006 | 40,83 | | | | |
| 8 7 | 270176 | 41,10 | 78,91 | 0,66 | 119170 | 0,27 |
| 8 8 | 213845 | 42,68 | -20,94 | 3,84 | -56331 | 1,58 |
| 8 9 | 279542 | 43,03 | 30,72 | 0,82 | 65697 | 0,35 |
| 9 0 | 136633 | 46,92 | -51,12 | 9,04 | -1E+05 | 3,89 |
| 9 1 | 86265 | 48,37 | -36,86 | 3,09 | -50368 | 1,45 |
| 9 2 | 86984 | 34,99 | 0,833 | -27,6 | 719 | -13,38 |
| 9 3 | 121000 | 33,63 | 39,10 | -3,88 | 34016 | -1,36 |
| 9 4 | 435580 | 39,54 | 259,98 | 17,5 | 314580 | 5,9 |

Fuente: Camacol Seccional Bolívar

ESPECIFICACIONES:

Y = Área total edificada en metros²

X = Tasas de Interés

V_Y = Variación relativa de Y

V_X = Variación relativa de X

V_{AY} = Variación Absoluta de Y

V_{AX} = Variación Absoluta de X

Las tasas de interés seleccionadas fueron las correspondientes a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV) promedio anual, debido al propósito de estas entidades en lo referente a la financiación del sector constructor.

Pruebas de Validación Econométrica .

Prueba de Causalidad.

Se procedió a realizar la prueba de Causalidad, la cual arrojó los siguientes resultados:

Pairwise Granger Causality Tests

Date: 09/29/96 Time: 12:25

Sample: 1986-1994

Lags: 1

| Null Hypothesis | Obs | F-Statistic | Proba. |
|--------------------------------|-----|-------------|---------|
| VAY does not Granger Cause VAX | 7 | 0.51677 | 0.51198 |
| VAX does not Granger Cause VAY | | 0.14276 | 0.72475 |
| VX does not Granger Cause VAX | 7 | 0.21772 | 0.66507 |
| VAX does not Granger Cause VX | | 0.52451 | 0.50901 |
| VY does not Granger Cause VAX | 7 | 1.48202 | 0.29036 |
| VAX does not Granger Cause VY | | 0.13204 | 0.73472 |
| X does not Granger Cause VAX | 7 | 5.47047 | 0.07947 |
| VAX does not Granger Cause X | | 2.54633 | 0.18578 |
| Y does not Granger Cause VAX | 7 | 1.50932 | 0.28658 |
| VAX does not Granger Cause Y | | 0.00032 | 0.98661 |
| VX does not Granger Cause VAY | 7 | 1.20890 | 0.67136 |
| VAY does not Granger Cause VX | | 0.60161 | 0.48127 |
| VY does not Granger Cause VAY | 7 | 0.67561 | 0.45727 |
| VAY does not Granger Cause VY | | 0.48649 | 0.52391 |
| X does not Granger Cause VAY | 7 | 4.79793 | 0.09365 |
| VAY does not Granger Cause X | | 0.14276 | 0.72475 |
| Y does not Granger Cause VAY | 7 | 1.93714 | 0.23638 |
| VAY does not Granger Cause Y | | 0.53921 | 0.50348 |
| VY does not Granger Cause VX | 7 | 1.69125 | 0.26330 |
| VX does not Granger Cause VY | | 0.19266 | 0.68338 |
| X does not Granger Cause VX | 7 | 9.41802 | 0.03733 |
| VX does not Granger Cause X | | 2.93735 | 0.16171 |
| Y does not Granger Cause VX | 7 | 1.16110 | 0.34189 |
| VX does not Granger Cause Y | | 0.00398 | 0.95272 |
| X does not Granger Cause VY | 7 | 4.48077 | 0.10171 |
| VY does not Granger Cause X | | 0.39069 | 0.56583 |
| Y does not Granger Cause VY | 7 | 3.28823 | 0.14399 |
| VY does not Granger Cause Y | | 1.42388 | 0.29870 |
| X does not Granger Cause X | 8 | 3.94550 | 0.10374 |
| X does not Granger Cause Y | | 3.77350 | 0.10971 |

RESULTADOS:

Al efectuarse la prueba de Granger entre las Variables y sus correspondientes Variaciones, encontramos que no existe causalidad alguna entre éstas, lo que nos lleva a rechazar la hipótesis ya que la probabilidad es mayor que 0,01 en todos los casos observados de esta prueba.

La inexistencia de Causalidad entre las Variables nos conduce a la imposibilidad de seguir aplicando otras pruebas de Validación Econométrica como : Independencia, Homocedasticidad, etc., para hallar el ruido blanco del modelo. Para muchos el resultado es sorprendente, no obstante, se puede aseverar que existen otros factores que influyen sobre el crecimiento de la actividad constructora de Cartagena, entre los que se destacan los siguientes:

a) Recursos Financieros

La ausencia de recursos provenientes de fuentes diferentes a las CAV u otras entidades financieras, se constituyen en un obstáculo importante para la dinamización del sector construcción, caracterizado por absorber recursos de desconocida procedencia. Al ejercerse un control riguroso sobre este tipo de financiaciones se ha generado un decrecimiento en esta labor, reflejándose directamente en la actividad económica mediante una contracción y/o desaceleración de la demanda.

b) Ajustes en las Normas Urbanísticas

Sin lugar a dudas, los requisitos adicionales exigidos en materia urbanística han tenido un efecto contraccionista sobre la construcción, pero a su vez esta normatividad ha conducido a establecer orden y una mejoría en la planeación urbana.

c) Ineficiencia de los Servicios Públicos

Esta situación se refleja en el creciente incremento de la demanda y los notables rezagos en la ampliación de la cobertura, lo que ha conducido a un desfase en el mercado de vivienda. Esto se ha acentuado en razón al auge experimentado por la propiedad horizontal y por otra parte al proceso migratorio campo - ciudad, generándose secuelas sanitarias y de inconformismo social.

d) Dinámica de la Producción:

La concepción heterodoxa de asociar el comportamiento de la actividad constructora con la producción adquiere un gran peso y significado teórico - empírico, debido a la estrecha interdependencia entre el Sector construcción y la actividad económica en general. Por tal razón, al presentarse un freno o desaceleración de la demanda y

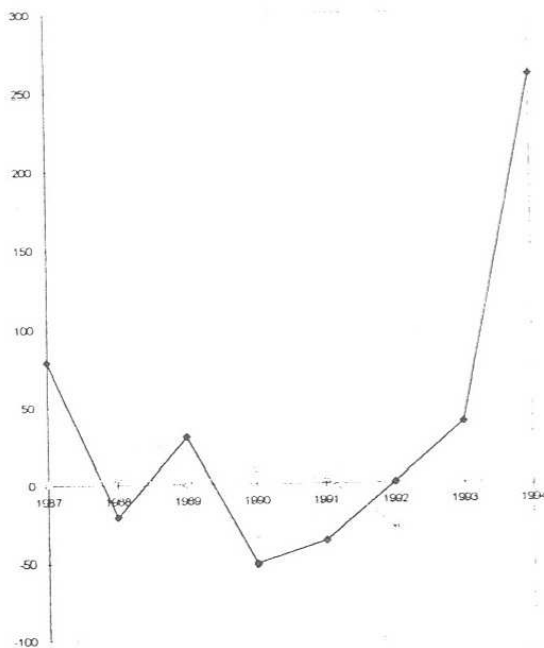
* *Acueducto y Alcantarillado Principalmente*

por consiguiente de la producción, se experimentarán repercusiones negativas en el comportamiento de la actividad económica.

e) Licencias de Impacto Ambiental:

Estos requerimientos efectuados a los agentes económicos encargados de ejecutar proyectos de construcción han atenuado en cierta forma el crecimiento y dinamismo de la actividad constructora.

Crecimiento de la Inversión en Construcción y la Tasa de Interés



Tal como se observa en la gráfica correspondiente al crecimiento de la Inversión en Construcción (Línea oscura) con relación a la tasa de interés (Línea clara), el comportamiento de éstas para las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV), no presentan una interdependencia o asociación significativa con las actividades

constructoras de la ciudad de Cartagena, de acuerdo a lo demostrado anteriormente con la prueba de Causalidad del Modelo Econométrico.

Conforme a los resultados obtenidos se podría explicar la inversión en la Construcción a través de un modelo diferente al ortodoxo (Modelo Neoclásico), que asocie el comportamiento de la Inversión con el PIB, el cual se conoce como el **Modelo del Acelerador***

BIBLIOGRAFÍA:

-Estadísticas Camacol Seccional Bolívar.

-Revistas Varias Banco de la República.

* Algunas investigaciones sugieren que el Modelo del Acelerador explican el comportamiento de la Inversión caso Peter Clark "Investment in the 1970: Theory Performance, and Prediccions. 1979."