

Reconstruir Sin Dinero Público: Hoja de Ruta de Desregulación, Apalancamiento Privado y Liderazgo Habilitador.

JHONIER CARDONA SALAZAR

Para financiar la reconstrucción de Risaralda minimizando el impacto fiscal, el Estado debe abandonar el rol tradicional de "constructor y pagador" para asumir el rol de Estado habilitador y estructurador. Desde la óptica económica, esto implica sustituir el gasto de capital por incentivos normativos, apalancamiento financiero y captura de valor.

A continuación, se muestran los cinco mecanismos macroeconómicos y jurídicos para reconstruir el departamento con el mínimo recurso estatal:

1. Captura de Valor del Suelo y Derechos en el Aire (Costo cero para el Estado).

Como lo plantea el oficio del Decreto 1423, el Estado posee un activo intangible de altísimo valor: la normativa urbana.

-Densificación Compensada: En lugar de que el gobierno pague la reconstrucción de un edificio caído, la Alcaldía otorga licencias con mayores índices de edificabilidad (por ejemplo, permitir 10 pisos donde antes se permitían 5). Un desarrollador privado asume el costo total de construir el nuevo edificio, le entrega los apartamentos de reposición a los damnificados y comercializa los pisos adicionales para obtener su rentabilidad.

-Transferencia de Derechos de Construcción (TDC): Si un predio queda en zona de alto riesgo post-sismo y no se puede reconstruir, el municipio le emite al propietario un título de edificabilidad que puede vender a un constructor en otra zona segura de la ciudad.

2. Mecanismo de Obras por Impuestos (OxI) Post-Desastre.

El gobierno nacional no necesita desembolsar liquidez si permite que el sector privado ejecute las obras directamente.

Redirección Tributaria: Las grandes empresas que operan en la región (Ingenio Risaralda, Audifarma, Frisby, sector bancario) pueden financiar y ejecutar directamente la reconstrucción de escuelas, hospitales y vías terciarias. El monto invertido se descuenta directamente de su declaración de impuesto sobre la renta. El Estado no saca un peso de la caja actual, solo difiere un recaudo futuro, pero la obra se hace a velocidad del sector privado.

3. Apalancamiento Financiero (Garantías en lugar de Subsidios Directos).

Entregar subsidios directos agota el presupuesto rápidamente. El Estado debe actuar como garante o mitigador de riesgo para que el sector financiero privado inyecte la liquidez.

Tasa Compensada: En lugar de darle un subsidio de \$50 millones a un comerciante que perdió su local, el Estado le paga al banco únicamente los \$5 millones correspondientes a los intereses del crédito. El capital lo pone la banca comercial. Con esto, el recurso público rinde diez veces más.

-Fondo Nacional de Garantías (FNG): El Estado respalda hasta el 90% del riesgo de impago para que los bancos presten a los damnificados sin exigirles las hipotecas de los inmuebles que acaban de colapsar.

4. Bonos Catastróficos y Fondos Verdes Internacionales (Dinero No Reembolsable).

Dado que el sismo obligó a replantear el ordenamiento territorial (Eje 1: Reconstrucción, Transformación y Resiliencia), la reconstrucción no es solo un tema de infraestructura, sino de adaptación climática.

Cooperación Multilateral: Proyectos como la reubicación de familias de las laderas del río Otún o la construcción de acueductos resilientes pueden ser presentados ante el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco Mundial o el Fondo Verde del Clima, que otorgan líneas de crédito condonables o donaciones directas para infraestructura de mitigación de riesgo.

5. Eficiencia Absoluta vía VEED-IA (Control de Pérdidas).

El recurso más barato es el que no se roban. En Colombia, los sobrecostos y la corrupción consumen históricamente entre el 10% y el 15% del presupuesto de obras públicas.

Al implementar la Veeduría Algorítmica (VEED-IA), el riesgo de cartelización en las licitaciones de reconstrucción se desploma. Si el algoritmo de Inteligencia Artificial previene el direccionamiento de contratos y garantiza la pluralidad de oferentes, el Estado se ahorra automáticamente ese 15% de peaje corrupto, optimizando el dinero público disponible.

¿Cuál debe ser el actuar del gobernante?

Para operar como un Estado Habilitador y reconstruir a Risaralda con el mínimo recurso público, el gobernante debe ejecutar cuatro acciones concretas:

1.Desregular y normar (Leyes a costo cero).

-Expedir el Decreto municipal que adopta el **Decreto 1423 de 2026** para autorizar la densificación compensada (construir más pisos a cambio de entregar viviendas de reposición).

-Tramitar ante el Concejo o Asamblea exenciones temporales de Predial, ICA y Delineación Urbana para quienes reconstruyan y mantengan empleo.

2.Estructurar proyectos (Convertir daños en portafolios de inversión).

-Activar la Ventanilla Única de Reconstrucción (VUR) para emitir licencias en menos de 15 días.

-Diseñar un banco de obras destruidas "listas para llevar bajo el mecanismo de Obras por Impuestos (escuelas, vías, centros de salud).

-Habilitar las bases de datos en formatos abiertos para alimentar la VEED-IA.

3. Apalancar liquidez privada (Garantías en lugar de subsidios).

-Pactar con el Fondo Nacional de Garantías (FNG) y la banca pública (Findeter/Bancóldex) el respaldo de hasta el 90% en créditos de reconstrucción.

-Agilizar con Fasecolda el pago de pólizas y radicar proyectos de resiliencia ante el BID o el Fondo Verde del Clima para recibir donaciones no reembolsables.

4. Liderar la gobernanza (Pacto con el sector privado)

Firmar una alianza estratégica con Camacol, la ANDI, la Cámara de Comercio y las administraciones de Propiedad Horizontal para ejecutar los proyectos sin especulación de precios ni trabas políticas.

En Resumen

El gobernante no necesita más presupuesto de inversión; necesita voluntad política para desregular, capacidad técnica para estructurar proyectos y transparencia radical para convocar la liquidez del sector privado.