

**IMPACTO ECONÓMICO OCASIONADO POR LA PANDEMIA DEL COVID 19 EN EL
SECTOR INMOBILIARIO EN EL MUNICIPIO DE CARTAGO EN EL VALLE DEL
CAUCA**

HÉCTOR IVÁN OSORIO RÍOS

**PROGRAMA ACADÉMICO DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
FACULTAD CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN UNIVERSIDAD DEL VALLE
CARTAGO, VALLE DEL CAUCA**

2022

**IMPACTO ECONÓMICO OCASIONADO POR LA PANDEMIA DEL COVID 19 EN EL
SECTOR INMOBILIARIO EN EL MUNICIPIO DE CARTAGO EN EL VALLE DEL
CAUCA**

HÉCTOR IVÁN OSORIO RÍOS

DOCENTE

JORGE ANDRÉS ÁNGEL SALAZAR

**PROGRAMA ACADÉMICO DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
FACULTAD CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN UNIVERSIDAD DEL VALLE
CARTAGO, VALLE DEL CAUCA**

2022

CONTENIDO

	Pág.
1. RESUMEN.....	9
2. ABSTRACT	10
3. INTRODUCCIÓN	11
4. PLANTEAMIENTO Y FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	15
5.1 Pregunta de Investigación	20
5. OBJETIVOS.....	22
7.1 Objetivo General	22
7.2 Objetivos Específicos.....	22
6. JUSTIFICACIÓN	23
7. MARCOS DE REFERENCIA.....	25
4.1 Referente Teórico.....	25
4.1.1 Teoría general de sistemas (TGS).....	25
4.1.1.1 Enfoque de sistemas y la teoría de la organización.	27
4.1.2 Sector inmobiliario.....	30
4.1.2.1 Cambios en el sector inmobiliario en Colombia por la pandemia	33
4.2 Referente Conceptual.....	37
4.3 Referente Normativo.....	39
4.4 Estado del Arte.....	44
4.4.1 Antecedentes históricos.	44
4.4.2 Antecedentes académicos.	46
8. DISEÑO METODOLÓGICO	54
8.1 Tipo de Investigación.....	54
8.2 Alcance de la Investigación	54
8.3 Diseño de la Investigación	55
8.4 Operacionalización de las Variables	55
8.5 Población y Muestra	56
8.6 Instrumento de Recolección de Información	59
8.7 Técnicas y Análisis de Datos	60

9.	ANÁLISIS DEL IMPACTO ECONÓMICO EN EL SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA DURANTE EL PERIODO 2020-2021	61
10.	CARACTERIZACIÓN DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIAS DEL MUNICIPIO DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA	74
11.	ANÁLISIS DE LOS EFECTOS ECONÓMICOS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LAS ACTIVIDADES DE ARRENDAMIENTO, COMPRA Y VENTA COMO CONSECUENCIA DE LA PANDEMIA DEL COVID 19 EN EL MUNICIPIO DE CARTAGO EN EL VALLE DEL CAUCA.....	83
12.	ANÁLISIS DE LAS ESTRATEGIAS IMPLEMENTADAS POR LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO PARA MITIGAR EL IMPACTO GENERADO POR LA PANDEMIA DEL COVID 19 EN LAS ACTIVIDADES DE ARRENDAMIENTO, COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE CARTAGO EN EL VALLE DEL CAUCA.....	102
13.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	117
13.1	Conclusiones	117
13.2	Recomendaciones	121
	REFERENCIAS.....	122
	ANEXO	132

LISTA DE TABLAS

	Pág.
Tabla 1. <i>Variación de los indicadores económicos del sector construcción en Colombia periodo 2020-2021</i>	31
Tabla 2. <i>Antecedentes académicos</i>	47
Tabla 3. <i>Cálculo de la muestra</i>	58
Tabla 4. <i>Número de años en el mercado</i>	75
Tabla 5. <i>Número de empleados</i>	77
Tabla 6. <i>Número de socios</i>	78
Tabla 7. <i>Portafolio de servicios empresas inmobiliarias de Cartago</i>	80
Tabla 8. <i>Tiempo de cierre empresas durante la cuarentena año 2020</i>	83
Tabla 9. <i>Afectaciones comportamiento de ventas por causa de pandemia</i>	85
Tabla 10. <i>Afectación enfrentaron las empresas en relación con su situación operacional antes de la pandemia</i>	87
Tabla 11. <i>Afectación en los estados financieros 31 de diciembre 2020</i>	89
Tabla 12. <i>Resultados obtenidos en el periodo enero del 2021 a octubre del 2021</i>	91
Tabla 13. <i>Variación en los cánones de arrendamiento durante la pandemia</i>	92
Tabla 14. <i>Variación del mercado de compra y venta de inmuebles en pandemia</i>	94
Tabla 15. <i>Proyección económica para 2022 se verá afectada</i>	95
Tabla 16. <i>Proyección ventas año 2022</i>	97
Tabla 17. <i>Percepción del Tiempo de recuperación</i>	98
Tabla 18. <i>Estrategias hacia los clientes</i>	103
Tabla 19. <i>Estrategias direccionadas a mantener la productividad</i>	105
Tabla 20. <i>Estrategias financieras</i>	107
Tabla 21. <i>Implementación de estrategias hacia los clientes arrendatarios</i>	108
Tabla 22. <i>Estrategias implementadas para ayudar a sus arrendatarios (clientes activos)</i> ...	109
Tabla 23. <i>Reestructuración del modelo negocio como estrategia de mercado</i>	111
Tabla 24. <i>Apoyo de programas externos de nivel gubernamental</i>	112
Tabla 25. <i>Causas de no asistencia gubernamental</i>	114
Tabla 26. <i>Apoyos del estado implementados</i>	115

LISTA DE FIGURAS

	Pág.
Figura 1. <i>Pandemia Covid -19 factor perturbador del orden Político – Económico mundial</i>	27
Figura 2. <i>Las organizaciones como un sistema</i>	28
Figura 3. <i>Teoría general de sistemas (TGS) en un sistema abierto de empresa.</i>	29
Figura 4. <i>Desafíos de los gobiernos generados por la pandemia</i>	34
Figura 5. <i>Que valoran los ciudadanos en términos de servicios inmobiliarios</i>	35
Figura 6. <i>Cambios en la demanda para el producto alquiler/ compra oficinas</i>	35
Figura 7. <i>Valor de la Producción del Sector Servicios Inmobiliario y Alquiler de Vivienda, por Subsectores, Año 2018</i>	17
Figura 8. <i>Indicadores año 2020 para el inicio y ventas de vivienda</i>	63
Figura 9. <i>Cartera hipotecaria de vivienda periodo 2020-2021</i>	65
Figura 10. <i>Comparativo de venta de viviendas en unidades en Colombia</i>	66
Figura 11. <i>Situación del sector inmobiliario colombiano</i>	68
Figura 12. <i>Sector inmobiliario colombiano periodo 2020-2021</i>	69
Figura 13. <i>Ecuación de búsqueda por Scopus</i>	71
Figura 14. <i>Red de acoplamiento bibliográfico por documentos</i>	72
Figura 15. <i>Mapa de concurrencia de palabras clave</i>	73
Figura 16. <i>Número de años en el mercado</i>	76
Figura 17. <i>Número de empleados</i>	78
Figura 18. <i>Número de socios</i>	79
Figura 19. <i>Portafolio de servicios</i>	81
Figura 20. <i>Tiempo de cierre empresas durante la cuarentena año 2020</i>	84
Figura 21. <i>Afectaciones comportamiento de ventas por causa de pandemia</i>	86
Figura 22. <i>Afectación enfrentaron las empresas en relación con su situación operacional antes de la pandemia</i>	88
Figura 23. <i>Afectación en los estados financieros 31 de diciembre 2020</i>	90
Figura 24. <i>Resultados obtenidos en el periodo enero del 2021 a octubre del 2021</i>	91
Figura 25. <i>Variación en los cánones de arrendamiento durante la pandemia</i>	93

Figura 26. <i>Variación del mercado de compra y venta de inmuebles en pandemia</i>	94
Figura 27. <i>Proyección económica para 2022 se verá afectada</i>	96
Figura 28. <i>Proyección ventas año 2022</i>	97
Figura 29. <i>Percepción del Tiempo de recuperación</i>	99
Figura 30. <i>Estrategias hacia los clientes</i>	104
Figura 31. <i>Estrategias direccionadas a mantener la productividad</i>	106
Figura 32. <i>Estrategias financieras</i>	108
Figura 33. <i>Implementación de estrategias hacia los clientes arrendatarios</i>	109
Figura 34. <i>Estrategias implementadas para ayudar a sus arrendatarios (clientes activos)</i> .	110
Figura 35. <i>Reestructuración del modelo negocio como estrategia de mercado</i>	111
Figura 36. <i>Apoyo de programas externos de nivel gubernamental</i>	113
Figura 37. <i>Causas de no asistencia gubernamental</i>	114
Figura 38. <i>Apoyos del estado implementados</i>	116

LISTA DE ANEXOS

Pág.

Anexo A. Base de datos empresas inmobiliarias del municipio de Cartago.....	132
Anexo B. Formato de encuesta para inmobiliarias del municipio de Cartago Valle del Cauca.	146
Anexo C. Razón social y ubicación empresas encuestadas	157

1. RESUMEN

El análisis “Impacto económico ocasionado por la pandemia del COVID 19 en el sector inmobiliario en el municipio de Cartago en el Valle del Cauca”, es un estudio que se realizó bajo un proceso investigativo de tipo descriptivo – analítico, que soportó sus resultados mediante la aplicación de una encuesta a 57 empresas legalmente constituidas que prestan sus servicios de compra, venta y arrendamiento de inmuebles en el municipio de Cartago. El análisis permitió concluir entre otros aspectos que este sector se vio afectado fuertemente en sus ingresos en el primer semestre del año 2020 y logra su reactivación de forma acelerada durante el año 2021 gracias a una fuerte intervención del estado que incentivó la compra de vivienda VIS y NO VIS, igualmente se logró establecer que los empresarios debieron acudir a fuertes cambios en su operación para lograr superar los meses de confinamiento y seguir en el mercado como adoptar el teletrabajo para continuar con su actividad comercial y no perder sus clientes, finalmente se establecido que este sector en el municipio de Cartago no canalizó los programas de apoyo ofrecidos a las pymes por el gobierno nacional para afrontar las consecuencias que dejó la inactividad económica que se produjo en el país en el primer semestre del año 2020.

Palabras claves: sector inmobiliario, Cartago, Pandemia, Covid-19, impacto económico

2. ABSTRACT

The analysis "Economic impact caused by the COVID 19 pandemic in the real estate sector in the municipality of Cartago in Valle del Cauca", is a study that was carried out under a descriptive-analytical investigative process, which supported its results through the application of a survey to 57 legally constituted companies that provide their services of purchase, sale and lease of real estate in the municipality of Cartago. The analysis concluded, among other aspects, that this sector was strongly affected in its income in the first half of 2020 and achieved its reactivation in an accelerated manner during the year 2021 thanks to a strong intervention by the state that encouraged the purchase of VIS and NO housing. VIS, it was also possible to establish that the entrepreneurs had to undergo strong changes in their operation to overcome the months of confinement and continue in the market, such as adopting teleworking to continue their commercial activity and not lose their clients, it was finally established that this sector in the municipality of Cartago did not channel the support programs offered to SMEs by the national government to face the consequences left by the economic inactivity that occurred in the country in the first half of 2020.

Keywords: real estate sector, Cartago, Pandemic, Covid-19, economic impact

3. INTRODUCCIÓN

El sector de la construcción ha sido considerado a nivel mundial como un dinamizador de la economía por su capacidad de generación de empleos directos. Además, es un sector que involucra una gran cadena de abastecimiento lo que impacta en diversos sectores como cemento, siderúrgico, cerámico entre otros. De hecho, autores como Murie (2007) lo identifican como un sector esencial para cualquier economía del mundo. Su importancia radica en la contribución al PIB que para el año 2018 representaba aproximadamente el 10 % y generaba el 7 % del empleo mundial (Aquino et al, 2021). Para el caso colombiano este sector en el año 2021 representaba el 18,3% del PIB, entre tanto su aporte al empleo es del 7% del empleo formal en el país (DANE, 2022).

Este sector económico como todas las actividades económicas del mundo se vieron impactadas con la pandemia ocasionada por el COVID-19 que fue un hecho impredecible en el contexto mundial, que afectó todo el contexto económico. Su impacto que fue distinto en cada sector de la economía, pero dadas las condiciones mencionadas de generación de empleo y su capacidad de dinamizar diferentes sectores de bienes y servicios el periodo de cuarentena decretado en Colombia, resultado de las medidas de bioseguridad, adoptadas para reducir la transmisión del COVID-19, que llevaron al gobierno a declarar una cuarentena obligatoria desde el 24 de marzo, hasta el 15 de julio del año 2020, este sector vio afectado su operación. Que se vio reflejado en obras civiles detenidas, suspensión de permisos de contracción y sece de actividades.

El receso del sector construcción no solo afectó la actividad en cuanto a las obras civiles, también afectó el mercado de bienes raíces que es un mercado dinámico y en constante evolución. Que en forma conjunta con el segmento inmobiliario y de construcción de vivienda representa 9.000 empresas, generando alrededor de 1,5 millones de empleos en Colombia (Fincaraiz, 2022). La afectación del mercado de bienes raíces afectó directamente a las empresas inmobiliarias que igualmente tuvieron que detener sus operaciones comerciales de compra venta, administración y arrendamiento por el aislamiento social obligatorio y cuarentena del año 2020.

Además, el sector de lonja propiedad raíz como también es conocida la intermediación comercial de bienes inmuebles se vio afectado por otros efectos sociales de la pandemia definidos por Deloitte (2020) : Incremento del desempleo y baja de ingresos de los sectores informales que se vieron reflejados en el pago de los arrendatarios, cancelación de contratos de arrendamiento anticipado especialmente de locales industriales y comerciales, aumento de la cartera vencida por falta de pago oportuno de los arrendatarios. Incluso el mercado inmobiliario se vio afectado en los ingresos por conciliaciones con los inquilinos para acuerdos de pago y disminución de canon de arrendamiento.

EL panorama presentado durante el periodo de cuarentena, aislamiento social en el país obligó a las empresas comercializadoras de inmuebles o inmobiliarias a reevaluar sus negocios. Se ajustaron a las tendencias de trabajo remoto. Si se toma como punto de partida los hechos presentados surgen diferentes interrogantes sobre el alcance que tuvo la pandemia es un sector empresarial catalogado en su mayoría como micros y pequeñas empresas en Colombia. Es en este sentido se planteó un estudio que permitiera conocer el impacto de este sector en una ciudad

intermedia como Cartago, Valle del Cauca que al momento del estudio contaba con 54 empresas activas dedicadas a la compra, venta y arrendamiento de inmuebles.

La investigación planteada en el presente documento entrega los resultados de la investigación tipo monografía “Impacto ocasionado por la pandemia del COVID 19 en el mercado del sector inmobiliario en el municipio de Cartago en el Valle del Cauca”, que tuvo por objetivo entregar un análisis del comportamiento del sector inmobiliario en el municipio de Cartago en un momento histórico de pandemia. Se considera un aporte de conocimiento ya que en la indagación preliminar no se encontraron estudios al respecto en este municipio. Considerando que conocer las tendencias y comportamiento del mercado inmobiliario, es importante para los empresarios y el gremio de construcción en general de este municipio y la región para la toma de decisiones estratégicas en los años consiguientes a la pandemia.

Para alcanzar el objetivo de analizar el impacto económico ocasionado por la pandemia del COVID-19 en el sector inmobiliario en el municipio de Cartago en el valle del cauca. Se propuso una investigación de tipo descriptivo – analítico, con un enfoque cualitativo – cuantitativo, que empleó como instrumento de recolección de datos la encuesta, que se aplicó a gerentes o administradores de 54 empresas inmobiliarias inscritas ante Cámara de Comercio de Cartago. Donde Además se contempló en el proceso de indagación y análisis abordar otros objetivos específicos que ayudaran dar respuesta al propósito general como fueron: establecer el impacto económico en el sector inmobiliario en Colombia durante el periodo 2020-2021, desde una revisión documental; se caracterizó las empresas del sector inmobiliarias del municipio de Cartago Valle del Cauca, además se establecieron establecer los efectos económicos del sector

inmobiliario en las actividades de arrendamiento, compra y venta como consecuencia de la pandemia del COVID 19 en el municipio de Cartago en el Valle del Cauca. Y finalmente se analizó las estrategias implementadas por las empresas del sector inmobiliario para mitigar el impacto generado por la pandemia del COVID 19 en las actividades de arrendamiento, compra y venta de inmuebles en el municipio de Cartago en el Valle del Cauca.

4. PLANTEAMIENTO Y FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

Para entender la problemática que rodea el tema de análisis se hace una descripción de la problemática que rodea el sector inmobiliario frente a la pandemia. El COVID -19 es la enfermedad infecciosa que se originó en China que desencadenó una pandemia que afectó no solo la salud pública del mundo, si no que causó impacto a nivel mundial en los diferentes niveles de la economía, su llegada dejó a flote la incertidumbre de muchos negocios, que, si bien muchos de ellos han desaparecido, también ha representado un desafío a superar por muchas empresas y sectores en un escenario de incertidumbres, hecho al cual el sector de los servicios inmobiliarios no ha sido ajeno.

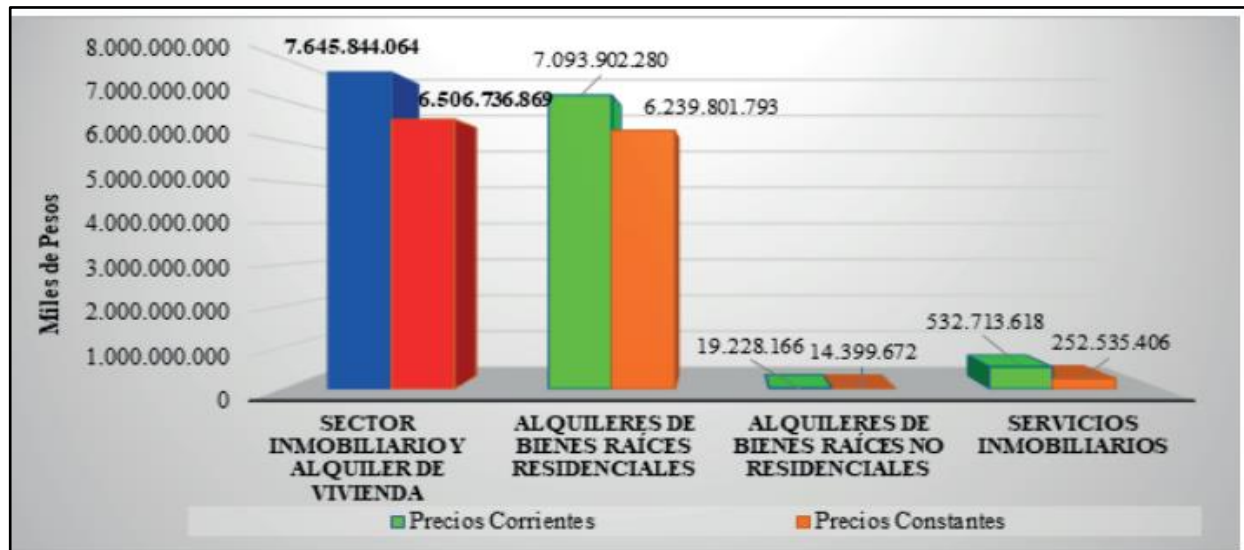
De acuerdo a las cifras entregadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE), durante el año 2020 se presentó un incremento en el PIB del país el del 3.3%, en el cual el sector inmobiliario contribuyó en un 8.7%, frente al comportamiento del sector este demostró un comportamiento positivo del 2.8% para el año 2019 que en términos de pesos representó para el PIB pasar de 19.651 millones en el 2018 a 20.204 millones en el 2019 (DANE, 2020).

En cuanto al comportamiento del año 2021, segundo año de la presencia del COVID 19 para el periodo (abril – junio), el PIB se incrementó en 17,6% frente al mismo periodo en el año 2020, en cuanto al sector de la construcción este tuvo un crecimiento de 17,3% como resultado del valor agregado de los diferentes componentes del sector edificaciones (15,9%), actividades especializadas (17,4%) y obras civiles (19,8%) (DANE, 2021).

Entre tanto la situación que se presenta en el Valle del Cauca, en este mismo sector es que este representa el 11.9% del PIB departamental, pero no es considerado un sector que aporte a al mercado laboral ya solo representa el 1.9% del total de mano de obra ocupada para el periodo Nov-Ene de 2020. En aspectos más específicos y para tener una mayor comprensión de este sector base del estudio de la investigación se tiene que para el año 2018, Otros datos relacionados con los servicios que presta el sector inmobiliario en el departamento indican un rebrote \$6.5 billones de pesos; los ingresos de la actividad inmobiliaria son el resultado de la producción del sector es Alquileres de Bienes Raíces Residenciales (95.9%) y con una participación del 3,9% subsector Servicios Inmobiliarios (Gobernación del Valle del Cauca, 2020).

En la Figura 1, se aprecia en términos monetarios el valor de las transacciones que presta el sector en los servicios Inmobiliario y Alquiler de Vivienda para el año 2018.

Figura 1. Valor de la Producción del Sector Servicios Inmobiliario y Alquiler de Vivienda, por Subsectores, Año 2018



Fuente: Elaboración (Gobernación del Valle del Cauca, 2020); a partir de cifras del DANE.

Por otro lado, según el DANE, se estimó que en el país hay un 35% de personas que viven en arriendo y como consecuencia de la cuarentena obligatoria, decretada por el gobierno nacional, se ha paralizado la economía y, por consiguiente, la generación de ingresos; lo cual afectaría el cumplimiento de los pagos de arriendo de muchas familias y locales comerciales.

En contrario a esta predicción del DANE frente al comportamiento del servicio de arrendamientos se obtuvo que ante el servicio inmobiliario de ventas de vivienda la realidad fue que en el año 2020 logró ventas récord de 194.000 unidades vendidas, de las cuales el 68% de fueron viviendas de interés social (Díaz, 2021).

Las cifras presentadas entregan un panorama alentador en un sector que a nivel nacional no evidencio una afectación en los servicios de ventas y crecimiento de los proyectos inmobiliarios, pero se hace necesario tener un mayor entendimiento del comportamiento de este sector, ciudades intermedias, de las cuales no se ha evidenciado estudios de lo acontecido durante estos dos últimos años afectados por las consecuencias que han ocasionado la pandemia COVID 19.

No obstante, según informe entregado por Fedesarrollo de los resultados de una encuesta elaborada por una plataforma digital colombiana especializada en el sector inmobiliario, denominada Habi.co, realizada a más de 160 personas de la industria; ésta evidencio en su momento que las ventas de vivienda se redujeron en enero y febrero en un 90%. Asimismo, según la muestra encuestada (agentes independientes, inmobiliarias y constructoras), el 92.5% afirmó que las solicitudes de venta y compra han disminuido. Lo anterior coincide con un reciente estudio realizado para la Cámara de la Propiedad Raíz y dado a conocer por La República, el cual concluye que, el sector inmobiliario, se ha visto afectado por la dificultad de pago en personas que pierdan el empleo, trabajadores independientes y trabajadores informales, generando así mora en el cumplimiento de pagos mensuales. Igualmente, el estudio revela que se han presentado devoluciones de locales comerciales y oficinas en tiempos de cuarentena (Gobernación del Valle del Cauca, 2020).

Debido a la situación sanitaria del país y de acuerdo a las recomendaciones del gobierno nacional, las inmobiliarias y constructoras tomaron medidas de prevención sanitaria para trabajadores y clientes, que afectaron su gestión normal entre ellas según informe de Deloitte (2020) los diferentes actores de la cadena del sector inmobiliario debieron paralizar sus obras, para controlar sus gastos operativos, cuidar los saldos en cajas, conservar el valor de sus activos

para evaluar los escenarios futuros para afrontar los años en que persista los efectos de la pandemia en Colombia.

A nivel a nacional el comportamiento, como ya se indicó presenta cifras globales positivas, en concordancia con esta apreciación el BBVA Research había proyectado que para el periodo 2020 - 2021 la construcción de vivienda crecería y contribuiría a la economía del país en un 5.5% para el año 2020 y un 6% para el año 2021; sin embargo, las proyecciones se vieron afectadas por las consecuencias de la pandemia que ocasionaron un cese de actividades productivas en los proyectos de vivienda, la generación de empleo se vio afectada, el crédito y la disposición de compra para este año afectaron directamente la demanda (Gobernación del Valle del Cauca, 2020).

Para ahondar en el impacto del COVID 19 en el sector inmobiliario el estudio del Banco de la República “Impacto económico regional del Covid-19 en Colombia: un análisis insumo-producto” evaluó el impacto económico regional y sectorial de las medidas de aislamiento preventivo que ordenó el Gobierno Nacional para evitar la propagación del Covid-19, los resultados entregados indicaron que el país registró pérdidas entre \$4,6 billones y \$59 billones por mes, afectando directamente el PIB entre 0,5% y 6,1% , otro resultado de interés fue que uno de los sectores más afectados fue el inmobiliario , como consecuencia del aislamiento del personal que llegó a puntos del 60% situación que paralizó las obras (Bonet et.al, 2020).

Otros factores que se han identificado como consecuencia de la pandemia es el cambio de Cambios de las necesidades en las viviendas y una dinámica cambiante de la demanda, como lo expone el artículo “Tendencias del sector inmobiliario en Colombia 2021” que indica que el sector inmobiliario debe afrontar otros retos y aprendizajes debido a la pandemia del COVID-19, ya que cambió el comportamiento de las compras y las ventas de propiedades, donde ahora hay que dar cumplimiento a las nuevas experiencias de los futuros compradores (El sitio inmobiliario, 2021).

Ante el panorama expuesto se identifican diferentes aspectos que se involucran al momento de pensar en las afectaciones que ha generado la pandemia de carácter mundial, ocasionada por el virus del COVID 19, específicamente en el sector de servicios inmobiliarios, es en este sentido que surge un interés de conocer cuáles han sido las consecuencias que ha presentado esta situación coyuntural en el municipio de Cartago Valle, dado que no se encontró información al respecto, y hay un interés persona del investigador entendiendo que es su área de laboral.

5.1 Pregunta de investigación

El panorama expuesto dio origen a la pregunta de investigación que soportó el análisis de la investigación:

¿Cuál ha sido el impacto ocasionado por la pandemia del COVID 19 en el mercado del sector inmobiliario en el municipio de Cartago en el Valle del Cauca?

Para dar respuesta a la pregunta de investigación se hizo necesario resolver otros aspectos que conduzcan a resolver la inquietud investigativa.

¿Cuál fue el impacto económico en el sector inmobiliario en Colombia durante el periodo 2020-2021?

¿Cuáles son las caracterizar las empresas del sector inmobiliario del municipio de Cartago Valle del Cauca?

¿Cuáles fueron los efectos económicos del sector inmobiliario en las actividades de arrendamiento, compra y venta como consecuencia de la pandemia del COVID 19 en el municipio de Cartago en el Valle del Cauca?

¿Cuáles fueron las estrategias implementadas por las empresas del sector inmobiliario para mitigar el impacto generado por la pandemia del COVID 19 en las actividades de arrendamiento, compra y venta de inmuebles en el municipio de Cartago en el Valle del Cauca?

5. OBJETIVOS

7.1 Objetivo General

Analizar el impacto económico ocasionado por la pandemia del COVID-19 en el sector inmobiliario en el municipio de Cartago en el valle del cauca.

7.2 Objetivos específicos

- Establecer el impacto económico en el sector inmobiliario en Colombia durante el periodo 2020-2021, desde una revisión documental.
- Caracterizar las empresas del sector inmobiliario del municipio de Cartago Valle del Cauca.
- Establecer los efectos económicos del sector inmobiliario en las actividades de arrendamiento, compra y venta como consecuencia de la pandemia del COVID 19 en el municipio de Cartago en el Valle del Cauca.
- Analizar las estrategias implementadas por las empresas del sector inmobiliario para mitigar el impacto generado por la pandemia del COVID 19 en las actividades de arrendamiento, compra y venta de inmuebles en el municipio de Cartago en el Valle del Cauca.

6. JUSTIFICACIÓN

La presente investigación parte del interés de indagar sobre la manera en que la pandemia COVID – 19, impactó en el sector inmobiliario del municipio de Cartago; este fenómeno se convirtió en un reto para los diferentes sectores de la economía, que debieron afrontar un factor que no fue posible predecir y que implicó un cambio en el paradigma de los negocios.

Entendiendo que la afectación no fue excluyente para ningún sector económico; el sector inmobiliario enfrentó consecuencias como aumento en los períodos de disponibilidad de los inmuebles, afectando a los propietarios y disminuyendo las transacciones por este servicio inmobiliario. Es de resaltar, que la realización del estudio reviste importancia para diferentes grupos de interés, entre los que se encuentran como beneficiados principales las empresas que pertenecen al sector inmobiliario no solo del municipio de Cartago, Valle del Cauca, sino para este tipo de organizaciones a nivel nacional, dado que evidencia la manera en que la llegada del COVID-19 impactó en sus resultados y cómo han hecho frente a tal situación, convirtiéndose así en un referente para que dichas empresas puedan analizar las estrategias que se han implementado, y cuáles puedan imitar en favor propio.

Asimismo, se convierte en un estudio que aporta a la sociedad, dado que aporta elementos que sirven para la toma de decisiones de las empresas del sector, ayudando a que mejoren sus resultados y que puedan permanecer y sostenerse en el mercado, continuando con su valor a la comunidad, generando empleo y apoyando todo lo relacionado con los servicios de vivienda.

De igual manera, la investigación involucra a la Universidad del Valle, puesto que se convierte en un canal que genera conocimiento y que contribuye a que sea de aplicabilidad a la

realidad del tejido empresarial de la región y el país a través de la guía que brindan a sus estudiantes en la elaboración de este tipo de estudios. Finalmente, desde el punto de vista práctico tiene un aporte significativo para el estudiante, teniendo en cuenta que brinda la posibilidad de aplicar todos los conocimientos y habilidades de análisis e indagación aprendidas a lo largo de su carrera en Administración de Empresas, entendiendo las diferentes perspectivas económicas, sociales, tecnológicas y legales tanto de manera interna como externa de las organizaciones que de una u otra manera afectan a la misma.

7. MARCOS DE REFERENCIA

4.1 Referente Teórico

Teniendo en cuenta el alcance de los objetivos este trabajo investigativo se desarrolló bajo el contexto de monografía, que asume como tema de investigación central la influencia de un factor externo no controlable e impredecible en el ámbito económico como lo es una pandemia. En este sentido desde el orden epistemología se partió de la búsqueda de un modelo explicativo de las pandemias para valorar su impacto en el orden económico definiendo que el enfoque sistémico para la administración, que se fundamenta en la teoría general de (TGS), Teoría científica que pretende explicar los procesos sociales y políticos como resultado de un complejo sistema abierto de comunicaciones entre actores y factores interrelacionados, en el tiempo y el espacio, en el que se gestan relaciones asimétricas de poder y de saber, capaz de explicar las pandemias como factor perturbador del orden geopolítico en el mundo globalizado (Arbeláez, Andreyevna, & Rojas, 2019, p.137).

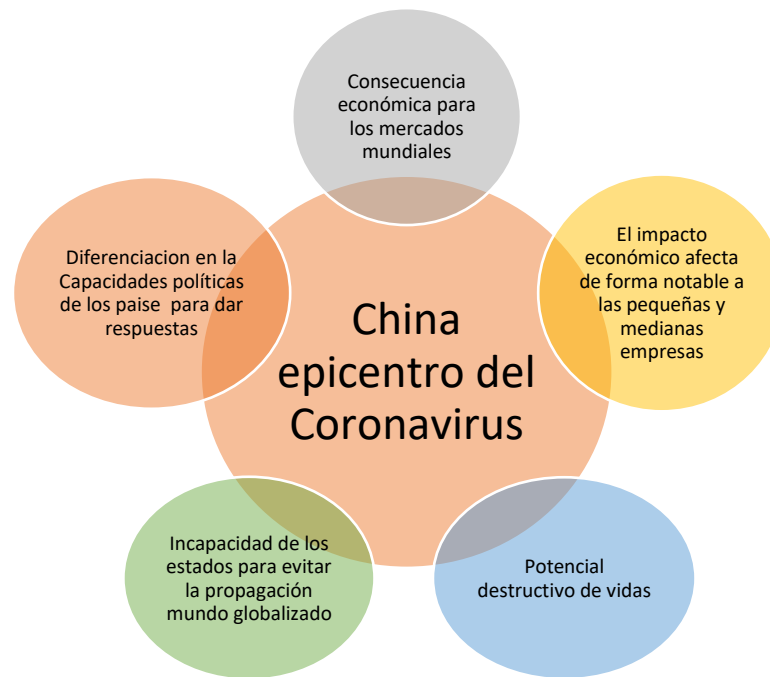
4.1.1 Teoría general de sistemas (TGS).

El enfoque de la Teoría general de sistemas (TGS), se asume desde la perspectiva desde los procesos administrativo de las organizaciones, entendiendo que las funciones de planeación, organización, dirección o influencia y control deben ser asumido para afrontar las contingencias que se presentan, para el caso de la investigación su aplicación en un caso impredecible como una pandemia como COVID-19.

La TGS es una teoría adjudicada al biólogo Ludwig von Bertalanffy en el año 1968, originada en fundamentos de la biología, su aporte se fundamenta en que incluyó los conceptos y formas de analizar cualquier tipo de fenómeno que pueda catalogarse como “sistema”, entendiendo que un sistema es un conjunto de elementos interrelacionados entre sí, que conforman una entidad y que persiguen algún objetivo identificable o finalidad, en este sentido el paradigma científico, de la TGS es que esta se caracteriza por su perspectiva holística e integradora, donde lo relevante son las relaciones y los conjuntos que a partir de ella emergen (Muñoz, 2017).

Para entender la inclusión de la TGS dentro del contexto analizado se tiene que históricamente el mundo se ha enfrentado a diferentes eventos catalogados como pandemias tales como: la peste bubónica, el tifus, la viruela, la gripe española, el VIH, cólera y más recientemente con las mutaciones de las cepas de H5N1 y el coronavirus de Wuhan “2019-nCoV” que afectaron los procesos económicos del mundo dada la globalización que con el paso de los tiempo es cada vez mayor, sin poder aislarlas ya que el mundo económico, político y empresarial están interconectados dentro de un sistema interdependiente, característica propia de la vida de hoy, las epidemias pueden ser un factor de perturbación del escenario internacional, hasta el punto de llegar a desarticular el orden geopolítico del mundo globalizado, en razón de las consecuencias políticas, económicas y sociales que ocasiona casi automáticamente su acelerada propagación. En lo económico, las pandemias alteran el normal funcionamiento de los mercados y erosionan la confianza entre los agentes financieros (Arbeláez, Andreyevna, & Rojas, 2019).

Figura 2. *Pandemia Covid -19 factor perturbador del orden Político – Económico mundial*



Fuente: elaboración propia a partir de (Arbeláez, Andreyevna, & Rojas, 2019)

4.1.1.1 Enfoque de sistemas y la teoría de la organización.

El enfoque sistémico llegó a la Teoría General de la Administración a partir de la década de los años sesenta mediante la propuesta de los psicólogos organizacionales norteamericanos Daniel Katz y Robert Louis Kahn con su obra "La psicología social de las organizaciones" (Crespo, 2021).

A su vez Hebert Simon define la organización como un sistema de procesos que permite la toma de decisiones, el enfoque de sistemas ha sido adoptado y utilizado ampliamente en la Administración, es así como en los inicios los enfoques sistémicos eran modelos en los inicios de la teoría los modelos eran cerrados, hoy se habla de modelos que incluyen técnicas para el análisis de decisiones desde un enfoque de sistemas abiertos.

Por otro lado George Homans, percibe las organizaciones dentro de un sistema abierto que está compuesto por sistema ambiental externo y un sistema interno de relaciones que son interdependientes, dentro de este enfoque de sistema cose habla de que los elementos de una organización conducen a interacciones y sentimientos, que permiten identificar como elementos relacionados en las empresa : las actividades, las interacciones, y los sentimientos, elementos que se interrelacionan mutuamente, las actividades conjuntas conducen a interacciones y sentimientos (Velázquez, 2000).

Figura 3. *Las organizaciones como un sistema*

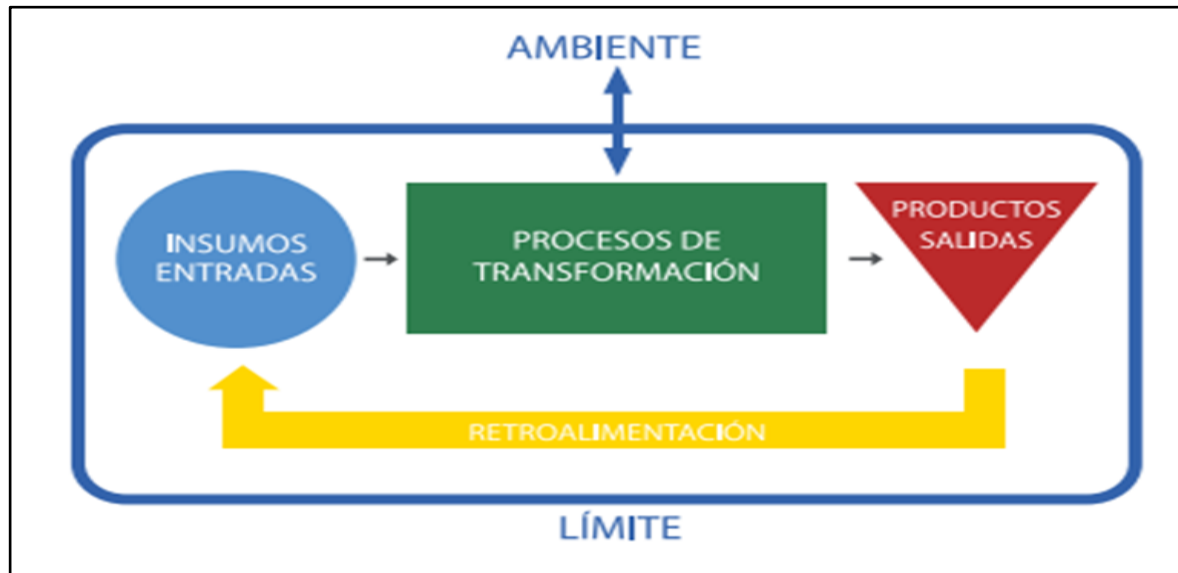


Fuente: (Crespo, 2021)

En la figura 3, se visualiza como internamente se articulan cada función que permiten alcanzar un objetivo de forma sistemática, para completar el sistema Crespo (2021) presenta un

esquema Figura 4, donde el sistema interno se articula el entorno como insumo para el funcionamiento de este.

Figura 4. *Teoría general de sistemas (TGS) en un sistema abierto de empresa.*



Fuente: (Crespo, 2021)

4.1.2 Sector inmobiliario

Como segundo referente teórico se determina que los negocios inmobiliarios se conocen como empresas que desarrollan su actividad dentro del sector de los servicios, que se centra en la comercialización y alquiler de inmuebles, edificios y propiedades destinadas a viviendas o fines similares, dentro del contexto económico está se orienta a la gestión e inversión de los denominados bienes raíces, inmuebles que, tanto en forma jurídica como física, guardan una estrecha relación con el suelo y el terreno (Universidad de ORT, 2018). Este tipo de negocios está supeditado al comportamiento del sector construcción constituyéndose la base de tendencia, por ello se hace un análisis de las características de este a nivel nacional.

La actividad constructora en Colombia se realiza desde dos renglones que tiene relación con la construcción de viviendas y la otra la que corresponde a las obras civiles o de infraestructura ya sean de origen público, privado o de inversión mixta. El sector de la construcción en el país presentó un decrecimiento entre los años 2011 y 2018 de acuerdo a la ANDI (2019) como consecuencia del sector de la construcción edificaciones del 1,6% y obras civiles en un -4,2%. El subsector de servicios inmobiliario respaldado por el sector de la construcción es uno de los sectores económicos más grandes en las economías mundiales, por su impacto en la generación de empleo, comercio de materiales y desarrollo de infraestructura variables económicas fundamentales en el desarrollo social de cualquier sociedad en el mundo.

Según Jiménez (2018) en el país el sector de la construcción, dinamiza la economía, dado su articulación con otros sectores que constituyen la cadena de abastecimiento, entre ellos suministro de materias primas, comercialización de inmuebles, servicios conexos arquitectura, ingeniería y consultoría, diseño y estudios técnicos, paisajísticos, asesoría, gerencia de proyectos, supervisión y gestión de calidad.

El sector de la construcción dinamizador del subsector inmobiliario tiene un comportamiento en Colombia que indica que la construcción en el año 2020, generaba entre 864.000 a 1,5 millones puestos de trabajo, en el mismo periodo del año 2021, presentaba un incremento del 69%, al igual que otros indicadores presentaron variaciones positivas, como se presenta en la Tabla 1.

Tabla 1. *Variación de los indicadores económicos del sector construcción en Colombia periodo*

	2020	2021	Var%	
Empleo Construcción	864.000	1.5 mill.	69%	✓
Empleo Actividades Inmobiliarias	159.000	296.000	87%	✓
Confianza – Disposición a comprar Vivienda	-62%	-3%	+59p.p	✓
Licencias de construcción (semestre I)	7 mill m ²	10.2 mill m ²	46%	✓
Créditos hipotecarios (anuales)	\$16.4 Bill.	\$20.6 Bill.	26%	✓
Despachos de cemento (semestre I)	4.9 Mill Ton	6.5 Mill Ton	33%	✓

2020-2021

Fuente: Valora Analitik, 2021

En cuanto al comportamiento de las transacciones inmobiliarias en el periodo enero-julio de 2020 compradas con el mismo periodo en el año 2021 realizadas en el país las ventas de viviendas de interés social (VIS) estas crecieron en un 39,3 % frente al resultado de enero-julio de 2020, en cuanto a las viviendas catalogadas para el segmento medio estas aumentaron en un 35,5 % , representadas en la venta de 32.243 viviendas, en cuanto a las viviendas del sector alto que hace referencia a las de un valor mayor a \$450 millones, creció en un 36,1 % con una venta de 8.417 viviendas (Valora Analitik, 2021).

En un análisis por regiones de acuerdo a los resultados presentados en Congreso Colombiano de la Construcción 2021, solo dos regiones tuvieron caídas en el total de venta de viviendas. Que fueron Cauca y Risaralda, para el departamento del valle del cauca este tuvo una variación positiva del 42,9%, contrariamente las regiones con mayores crecimientos en el mercado de ventas de viviendas fueron el departamento del Cesar, con un crecimiento del 102 % (1.808 viviendas comercializadas) y El departamento del Meta con un crecimiento del 85,9 % (2.400 viviendas comercializadas) (Valora Analitik, 2021).

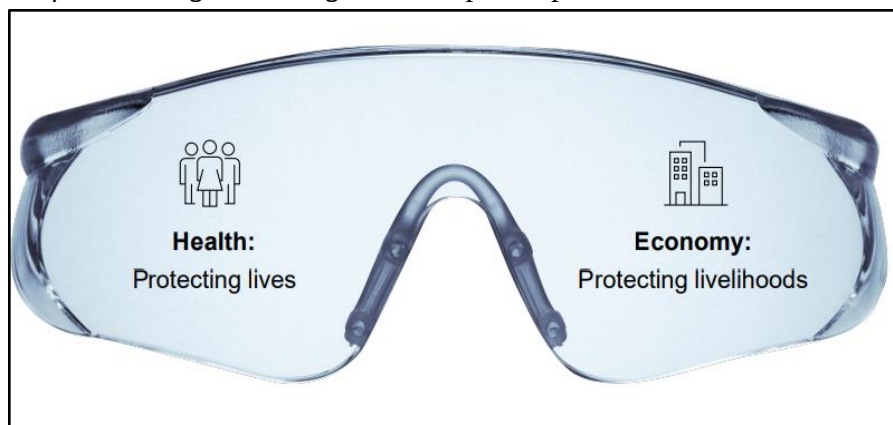
Para entender el alcance del sector de la construcción el estudio realizado por la Gobernación de Antioquia muestra que este genera un encadenamiento económico que intensifican la demanda de bienes producidos por los proveedores de bienes y servicios, además es un sector generador de empleo que va desde mano de obra no calificada, aprendices técnicos, profesionales y especialistas en distintas áreas del conocimiento (Gobernación de Antioquia, 2020).

4.1.2.1 *Cambios en el sector inmobiliario en Colombia por la pandemia*

Para establecer los nuevos paradigmas que debe asumir el sector inmobiliario dentro del nuevas concepciones que ha dejado el COVID-19, que ha producido cambios en el hogar, el negocio, y las prioridades del gobierno, lo que obliga a repensar cómo las ciudades pueden promover mejor el bienestar, lo que ha hecho que las ciudades empezaran a plantear estrategias a largo plazo donde se debe repensar el negocio de la construcción de acuerdo a los demandas inmobiliarias del futuro, resultado de los cambios en la tendencias de la demanda que requieren vida más saludable, más feliz y más futuro resiliente para los colombianos.

La pandemia se aceleró preferencia de los hogares con internet de alta velocidad, viviendas más espaciosas y acceso al aire libre, Empresas que necesitan espacios para proteger a sus trabajadores y la salud de los clientes, cambio abrupto a digital canales, la demanda cambia de centros de negocios a los suburbios, además los gobiernos enfrentaron dos desafíos simultáneamente Salud: Protegiendo vidas y Economía: Protección de los medios de vida (Remes, 2021).

Figura 5. *Desafíos de los gobiernos generados por la pandemia*

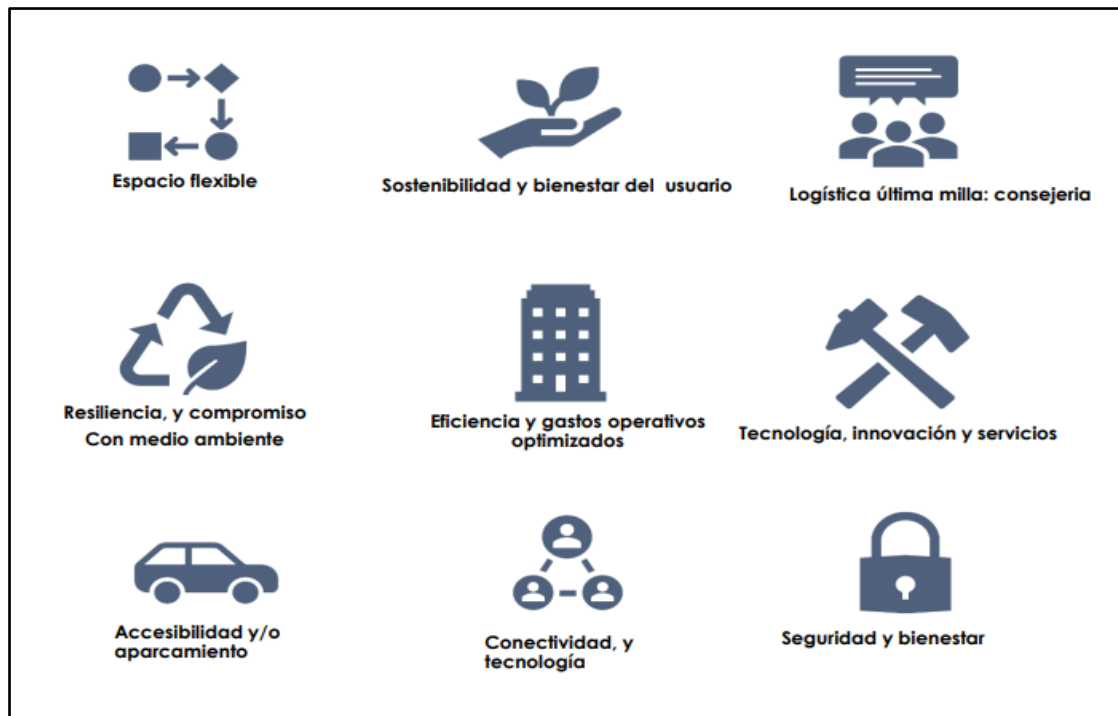


Fuente: (Remes, 2021)

Estas nuevas exceptivas que tienen los usuarios de servicios inmobiliarios Panadero (2021), en su participación en el congreso de CAMACOL 2021, expresa que el sector inmobiliario se transformó tras la pandemia, durante el confinamiento y las restricciones de movilidad, todas las empresas del sector inmobiliario debieron adaptarse a las circunstancias y de resiliencia familiar, afectiva y empresarial.

Se deben desarrollar estrategias de servicios para la atracción y retención de los clientes, que deben tener un análisis previo de costos para cada servicio, se deben convertir en empresas flexibles para poder ser capaces de adaptarse a los cambios. Se ha impuesto poner al usuario en el epicentro, midiendo el valor de la “experiencia del visitante”, la tendencia de la demanda de los inmuebles está orientada a un servicio asociado a gestión paquetería, conserjería, espacios ocio, imagen, conciencia verde (carsharing, huertos urbanos, etc.), accesibilidad y buena localización Panadero (2021).

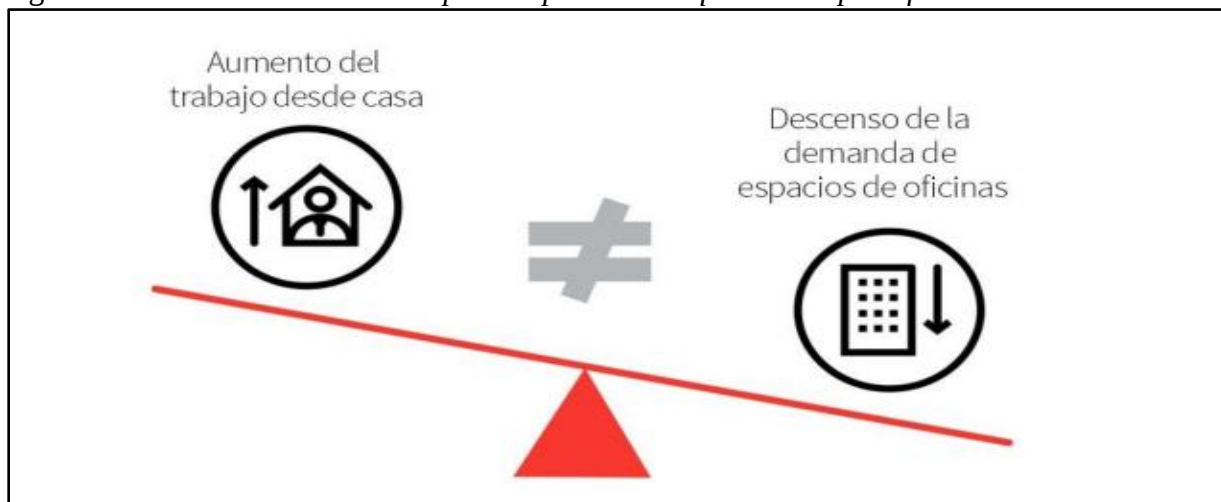
Figura 6. *Que valoran los ciudadanos en términos de servicios inmobiliarios*



Fuente: Pandero (2021)

Por otro lado, el mercado ha cambiado su tendencia en la comercialización de inmuebles para el sector empresarial especialmente en lo que tiene que ver con las oficinas.

Figura 7. *Cambios en la demanda para el producto alquiler/ compra oficinas*



Fuente: (Panadero, 2021)

De acuerdo a Chegut (2021) habrá un cambio innegable en la forma en que se vivirá, trabajará y jugará en el futuro. Vivimos en las ciudades, la pre existencia que dejara la pandemia se transformaran en modelos comunitarios resilientes preexistentes con tecnología y ciencia de datos éticos que serán la base del futuro, la crisis de salud pública que se vive puso en evidencia una respuesta débil y limitada en la organización y planes frente a la presencia de sociedad obligada a un distanciamiento social, aislamiento y encierro, los impactos secundarios en la economía, la psicología y la cultura globales ya son inmensos en una crisis que ha tenido efectos en cadena en todos los hogares, empresas y organizaciones.

Por último, es importante tener en cuenta apreciaciones como que la industria inmobiliaria global se debe adaptar a un nuevo esquema al momento de desarrollar sus estrategias como gestor inmobiliario, no debe olvidar que hay un crecimiento del e-commerce y este impacta directamente la forma de llegar a los clientes, los cambios que derivan del teletrabajo y el impacto en segmentos como el turismo y el comercio, son algunos de los elementos que un gestor de inversiones inmobiliarias debe considerar (Solerium, 2021).

4.2 Referente Conceptual

Para el desarrollo de este aparte, se diferenciarán los diferentes conceptos que hacen parte del desarrollo del tema de investigación y que requieren ser clarificados para mayor comprensión del tema, teniendo en cuenta que el análisis surge de una condición especial que afectó la dinámica de los negocios a nivel mundial de forma negativa y cambió el comportamientos de los consumidores como consecuencia de la pandemia ocasionada por el COVID 19, se hace necesario entender que este es un virus que se refleja en infecciones respiratorias que puede llegar a generar la muerte (Gov.co, 2020), que si bien es cierto en la mayoría de los casos las personas se recuperan, existe una la posibilidad de presentar cuadros de gravedad en personas mayores y que padecen patologías de enfermedades crónicas (OMS, 2020).

El COVID 19, que se transmite a una alta velocidad lo que ha ocasionado que en el mundo durante el periodo 2020 – y lo que va corrido del año 2021 se haya alcanzado una cifra alrededor de 239,6 millones de casos de coronavirus (SARS-CoV-2), llevando a la OMS Organización Mundial de la Salud a declarar la Pandemia que es el resultado de la transmisión masiva de una enfermedad que se extiende en muchos países de mundo, situación que no permite el control de la transmisión y llega a ocasionar una emergencia de salud a nivel mundial, dado el número de contagios por localidad (Hospitales Ángeles, 2021).

Los impactos ocasionados por los contagios masivos a nivel mundial que llevaron a la población del mundo a un aislamiento físico y cuidados sanitarios especiales que afectaron los diferentes sectores de la economía en el mundo ocasionando que las empresas cambiaran sus

procesos de ventas y se adaptaran a las nuevas necesidades de los clientes, entre ellas están las inmobiliarias que son empresas dedicadas a la compra y venta de propiedades e inmuebles como casas, apartamentos, oficinas, locales, bodegas, en este tipo de transacciones intervienen un comprador y un vendedor, la compañía inmobiliaria actúa como mediador entre ambos, a cambio de una comisión (Ciudaris, 2017), adicionalmente las inmobiliarias atienden servicios relacionados con la gestión de créditos y tasaciones de propiedades (Lourdes, 2017).

Además, de los conceptos que intervienen en la problemática de la investigación existen una serie de conceptos que tienen que ver con el sector inmobiliario y hacen parte de los referentes teóricos para el entendimiento del funcionamiento del sector y la discusión de los resultados como son de los Subsidios de vivienda que han sido definido por el Mintrabajo (2018) como el aporte no reembolsable que se otorga por parte del gobierno nacional a los colombianos para facilitar la adquisición o construcción de una solución de vivienda de interés social (Mintrabajo, 2018), entendiendo Vivienda de Interés Social **VIS**, las que se encuentran en un rango de precio de máximo ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 SMLMV) y que cumplen con los requerimientos técnicos y de calidad para ser habitados (Finca Raíz, 2020). Igualmente existe otro tipo de viviendas dentro del mercado de los inmuebles que son las viviendas **NO VIS**, que son las que superan el máximo exigido para las **VIS** y van hasta un monto de 500 SMMLV (Casa propia, 2021).

4.3 Referente Normativo

Políticas de gobierno hacia el sector inmobiliario como consecuencia de la pandemia en Colombia

Durante el inicio del año 2020 el sector inmobiliario no reflejó cambios negativos en su comportamiento, pero debido a la crisis ocasionada por las restricciones de movilidad y la necesidad de preservar la salud de los colombianos bajo un esquema obligatorio de cuarentena y sus posteriores restricciones, este comportamiento se vio afectado. Situación enmarcada en la dificultad de pago en cánones mensuales de arrendamiento tanto en vivienda como en propiedades comerciales, morosidad, devolución de locales comerciales y oficinas, entre otras (Solerium, 2021).

Dado lo anterior, desde el gobierno nacional se expidieron diferentes determinaciones para reactivar los diferentes sectores de la economía, a través del CONPES 4023 POLÍTICA PARA LA REACTIVACIÓN, LA REPOTENCIACIÓN Y EL CRECIMIENTO SOSTENIBLE E INCLUYENTE: NUEVO COMPROMISO POR EL FUTURO DE COLOMBIA, priorizando el sector de la construcción:

De cara a la fase de reactivación económica, el sector de vivienda juega un papel determinante en términos de demanda, producción y empleo (DNP, 2018), ya que la construcción de edificaciones moviliza la inversión en 34 subsectores de la economía, con lo cual se dinamiza sobre todo la demanda de insumos. Desde la expedición de la

Ley 1508 de 2012 el Gobierno nacional ha hecho importantes esfuerzos para aumentar la participación privada en el desarrollo de proyectos de infraestructura (p. 23 -37)

Desde el Ministerio de Vivienda se ofertaron 200 mil subsidios a familias que querían adquirir vivienda VIS, los cuales fueron asignados así, 50% a familias que percibían hasta cuatro SMMLV y 50% a familias que sin importar sus ingresos deseaban adquirir una vivienda no VIS, siendo el valor máximo de la vivienda de \$438 millones. Por otro lado, desde el banco de la república se perfiló otro estímulo para adquirir vivienda, con la designación de tasas de interés más bajas a los créditos para compra de vivienda no VIS, durante el año 2020, considerada la tasa más baja en promedio en los últimos diez años.

Desde la generalidad el sector se vio favorecido por las acciones tomadas por el gobierno dentro de las medidas de alivio para las empresas, como han sido (Gov.co, 2020):

- ✓ Pagos que corresponden a la segunda contribución del impuesto de renta.
- ✓ 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.
- ✓ Ayuda para pagar la prima de junio del año 2020 para trabajadores de hasta \$1 millón.
- ✓ Apoyo a las MiPymes que necesitaron recursos para la reapertura de sus negocios y la implementación de los protocolos de bioseguridad a través de Colombia Productiva, Bancóldex y el Ministerio de Comercio, por valor de \$14.500 millones a través de un crédito.

- ✓ Se pusieron a disposición 12 productos financieros que buscaron darle liquidez a la micro, a la pequeña, a la mediana y a la gran empresa.

Ley 820 del 2003

En esta Ley se contemplan los diferentes aspectos que se deben tener en cuenta frente al aumento en los arriendos de inmuebles habitacionales en Colombia, a la vez que contempla los deberes, derechos y garantías, que deben estar contemplado en los contratos. La ley 820 de 2003 con 40 artículos que regulan temas tan diversos como los tipos de vivienda habitacional, las obligaciones del arrendador y del arrendatario, la forma y elementos del contrato de arrendamiento, la regulación de los pagos mensuales, cómo realizar notificaciones y pagos, la prohibición de sub arrendamiento o depósitos, causas para la terminación de un contrato y toda una legislación para obtener la matrícula de arrendador y ejercer de manera legal en el campo inmobiliario (LEY 820, 2003).

Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio

Dentro del marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico. El decreto entrega toda la normatividad para los diferentes entes que tienen relación con el sector de la construcción como

Fondo Nacional de Vivienda -FONVIVIENDA, Fondo Nacional del Ahorro, reglamenta el subsidio familiar de vivienda (Decreto 1077, 2015).

Contexto legal de la actividad de las inmobiliarias

Artículo 1973 del Código civil colombiano: el arrendamiento se refiere a un contrato mutuamente vinculado entre dos partes, una de las partes otorga el disfrute de algo, o realiza un determinado trabajo o presta un servicio, y la otra paga un precio específico por ello (Código civil colombiano, art. 1973).

Artículo 1974 del Código civil colombiano: son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales, que tienen la posibilidad de utilizarse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos rigurosamente personales, como los de habitación y uso. Puede arrendarse todavía la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe va a tener acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción. (Código civil colombiano, 2020, art. 1974).

Decreto 579 del 15 de abril de 2020: busca regular, especialmente, los contratos de arrendamiento de forma transitoria en el contexto de la emergencia social y económica ocasionada por el virus del Covid-19 se han establecido unas normas transitorias ajustables a los contratos de arrendamientos de vivienda urbana y con una destinación comercial, y en los cuales el arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa. (Decreto 579, 2020).

Decreto 070 del 31 de mayo de 2020: por su parte el decreto 070 advierte que: por medio del cual se adoptan en el municipio de Ocaña, Norte de Santander las medidas establecidas en el decreto legislativo 749 del 28 de mayo de 2020 con el fin de impartir instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del coronavirus covid-19 y mantener el orden público (Decreto 070, 2020).

Decreto 749 del 28 de mayo de 2020: por el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19, y el mantenimiento del orden público (Decreto 749, 2020).

Resolución 0453 de 18 marzo de 2020: por la cual se adoptan medidas sanitarias de control en algunos establecimientos por causa del covid-19 y se dictan otras disposiciones. (Resolución 0453, 2020).

4.4 Estado del arte

4.4.1 Antecedentes históricos.

Adquirir inmuebles podría ser una de las inversiones más antiguas de la humanidad. En las primeras civilizaciones se empezó a regular la posesión de la tierra, convirtiéndose en la base de la estructura económica. El precio de mercado de los inmuebles urbanos refleja decisiones económicas adoptadas por compradores y vendedores teniendo en cuenta la productividad futura de los bienes. Es de mencionar que el sector inmobiliario abarca toda la actividad sobre bienes inmuebles: tierra, edificios, derechos aéreos sobre la tierra y los derechos subterráneos debajo de la tierra. En tal sentido, puede decirse que los bienes inmuebles se clasifican en: bienes inmuebles residenciales, bienes inmuebles comerciales, bienes inmuebles industriales y tierras.

Asimismo, una operación inmobiliaria está sujeta a reglamentos nacionales, regionales y municipales. Se verá afectada por el mercado nacional, pero, sobre todo, por la situación de la zona exacta en la que se encuentre la propiedad. Puede decirse que se trata de un negocio lucrativo y que deja generosos excedentes, pues se trata de bienes que se valorizan con el tiempo.

La llegada de la pandemia en el año 2020 ocasionada por el virus del COVID-19 se convirtió en un reto para los diferentes sectores de la economía, que debieron afrontar un factor que no fue posible predecir y que implicó un cambio en el paradigma de los negocios. Entendiendo que la afectación no fue excluyente para ningún sector económico; el sector inmobiliario enfrentó consecuencias como aumento en los períodos de disponibilidad de los inmuebles, afectando a los propietarios y disminuyendo las transacciones por este servicio inmobiliario.

Según Vélez (2020) Las ciudades más afectadas fueron Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, que registraron un incremento en el número de días para arrendar o vender un inmueble especialmente en los estratos 4, 5 y 6 que pasó de un promedio de 136,7 días en marzo a 154,7

días en junio, representando un incremento del 13%. En la ciudad de Bogotá, para ciudades como Medellín, Cali y Barranquilla el aumento en días fue mayor 15,2%, 15,1% y 15%, respectivamente. otros efectos del comportamiento general del sector en el servicio de arrendamientos de locales fue que muchos propietarios tuvieron que bajar el canon de arrendamiento entre el 20% y 30%, adicional en muchos casos los arrendatarios exigieron cláusulas donde se pactara que de haber nuevos confinamientos no se pagaría canon de arrendamiento por los días estipulados en el decreto del Gobierno (Vélez, 2020).

Otros cambios ocasionados por la pandemia fue la forma de trabajar, el teletrabajo se convirtió en un nuevo escenario tanto para empresas como para los empleados, suceso que frenó la actividad comercial en cuanto a la accesibilidad de los clientes, en aras de evitar la propagación del virus.

Datos adicionales que corroboran los efectos ocasionados por la pandemia del año 2020 en el sector inmobiliario muestra que la parálisis de las obras paralizadas se ve reflejada en el número de licencias aprobadas para construcción que disminuyeron para el año 2020 en las ciudades de Bogotá, Antioquia y Valle del Cauca, en un 82.5%, siendo el registro más bajo desde la crisis de los 90 (Carranza & Mariño, 2020).

Otros datos que muestran los cambios en el sector por efectos de la pandemia son los entregados por Meneses, Sánchez, & Vélez (2021), donde muestra que dadas la situación presentada el Gobierno Nacional asignó recursos para adjudicar 100.000 subsidios para facilitar el acceso a viviendas VIS y No VIS, de los cuales a diciembre del se han asignado 30.545 en

VIS, y 4.726 en No VIS, hecho que estimuló la oferta de viviendas en Colombia en un 7,4% en ciudades como Bogotá, Medellín y Cali, hecho que no se reflejó en el PIB.

4.4.2 Antecedentes académicos.

Con el fin de establecer los antecedentes del estudio, es decir, analizar aquellas investigaciones que se han realizado con anterioridad en relación al tema que se está analizando, se realizó una revisión bibliográfica de artículos y trabajos de grado, destacando los más relevantes, tal como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 2. Antecedentes académicos

Título	Autor (Año)	País	Localización	Metodología	Resultados relevantes	Aportes a la investigación
Impacto económico de la emergencia en salud pública COVID-19 en el sector inmobiliario de Ocaña, Norte de Santander	Natalia Alsina Ascanio Maryi Yinet Rapelo Cárdenas 2021	Colombia , Santander	http://repositorio.ufpso.edu.co/xmlui/handle/123456789/3181	Estudio descriptivo con enfoque cuantitativo, y con instrumento de recolección de información la encuesta	Dentro de los principales hallazgos se encontró que la ciudad de Ocaña al igual que las demás zonas del país se vieron afectadas por las restricciones, debido a que inició un proceso de otorgar descuentos en el canon de arrendamiento, se cancelaron contratos de arrendamiento, hubo reducción de nómina, y sobre todo los ingresos se vieron afectados puesto que los arrendatarios especialmente de locales comerciales empezaron a quedar en mora.	Esta investigación se considera de aplicabilidad para la investigación que se está adelantando, dado que realiza un análisis al mismo sector objeto de estudio, es decir, al sector inmobiliario, estableciendo la situación en otro departamento, lo cual puede contribuir al análisis de los indicadores en relación con el departamento del Valle del Cauca.

Título	Autor (Año)	País	Localización	Metodología	Resultados relevantes	Aportes a la investigación
Análisis de los efectos del COVID -19 que afectaron el mercado de inmuebles residenciales en el municipio de Cajicá Cundinamarca	Adriana Janeth Castelblanco Rodríguez 2021	Colombia ,Bogotá	https://repositorio.uniandes.edu.co/bitstream/handle/1992/53261/24198.pdf?sequence=1&isAllowed=y	Estudio de tipo cualitativo con aplicación de entrevistas	A pesar de que la economía en general ha tenido un alto nivel de afectación, en contracción de términos de crecimiento durante el año 2020, el sector inmobiliario ha crecido en ventas, esto debido principalmente a los programas gubernamentales para incentivar la compra de vivienda nueva, principalmente por medio de subsidios y de beneficios en las tasas de interés para los créditos hipotecarios	Este estudio es tomado como referente dado que es una investigación realizada al sector inmobiliario en otro departamento, y que además de mostrar su desempeño, evidencia las estrategias que han aplicado para mejorar los resultados posteriores a la pandemia, lo cual puede ser tomado para el desarrollo del último objetivo del trabajo.
Impacto de la pandemia sobre el sector inmobiliario	Carlos Ocaña Raymond Torres 2020	España	https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7576631	Estudio de tipo descriptivo con enfoque mixto	La necesidad de realizar el estudio partió de analizar las afectaciones del sector con ocasión a la pandemia. . El estudio presentó hallazgos	Esta investigación permite establecer el contexto

Título	Autor (Año)	País	Localización	Metodología	Resultados relevantes	Aportes a la investigación
					donde la oferta de proyectos de ingeniería se tuvieron que paralizar en el periodo marzo-abril pero tuvo una recuperación en la ejecución de las obras y con ello la generación de empleo, superior a otros sectores económicos; uno de los aspectos concluyentes de interés en el análisis es que es inevitable un impacto negativo, debido a la elevada incertidumbre que generó la crisis sanitaria, hecho que tendrá efecto sobre las decisiones de inversión de los hogares que no se reactivarán hasta que la pandemia sea superada, influenciada también por otras variables propias de la caída de la actividad y el empleo.	internacional del sector inmobiliario y cuáles han sido las acciones que se han tomado para mejorar su desempeño, lo que resulta de utilidad para comparar frente a las estrategias aplicadas en Colombia y analizar si existen algunas que puedan adoptarse en el país para el fortalecimiento de las organizaciones del sector.
Impacto de la pandemia en el sector privado de construcción en Colombia	Andrea Melo Alfonso Ángela Pulido Castellanos Jennifer Mosquera Galindo	Colombia	https://repository.universidadean.edu.co/handle/10882/10353?locale-attribute=en	Enfoque de investigación cuantitativo y de tipo no experimental, diseño transversal y	Entre los hallazgos a los objetivos planteados encontró que el 37% de las encuestas a empresas pequeñas, gastó entre el 5 y el 10% para protocolos de seguridad, en cuanto al análisis de las	Este trabajo es tomado como referente, pues si bien no se trata del mismo sector, refleja indicadores que

Título	Autor (Año)	País	Localización	Metodología	Resultados relevantes	Aportes a la investigación
	2020			estudio descriptivo	pérdidas económicas causadas por el aislamiento se puede determinar que las causas se ocasionaron por número de licitaciones que no se pudieron acceder, falta de ayudas del gobierno y estado de las obras y en lo social, se presentó que este era uno de los sectores de mayor impacto de contagio para los trabajadores y familiares lo que sigue afectando las labores.	pueden ser tomados como base para establecer la situación del sector inmobiliario posterior a la pandemia.
Hacia dónde va el sector inmobiliario en Panamá-COVID-19	Mario Batista Ríos 2021	Panamá	https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/345854/Mem%C3%B2ria_BatistaMario.pdf?sequence=1&isAllowed=y	Estudio de tipo descriptivo, con enfoque cualitativo mediante revisión sistémica de la información.	Este estudio tuvo por objetivo analizar desafíos y retos que afronta el país en vectores de inversión, compra, venta, medidas, oportunidades y nuevos diseños para inversores, constructores y consumidores de Panamá, utilizando datos estadísticos, presentó como aspectos concluyentes que el negocio inmobiliario debería acudir a poder gestionar notas de encargo, ofertas, marketing, recorridos virtuales, reservas, contratos de anticipos y	Se trata de un estudio de tipo internacional que aporta de manera importante en la identificación de los factores externos y los macro indicadores que muestran la realidad del sector inmobiliario y que pueden ser

Título	Autor (Año)	País	Localización	Metodología	Resultados relevantes	Aportes a la investigación
					compraventa privada entre las partes, evitando los desplazamientos.	aplicados en Colombia para el análisis de dicho sector, específicamente en el municipio de Cartago.
Impacto de la pandemia de Covid 19 en el sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil. Posibles estrategias de sostenibilidad financiera	Estefanía Virginia Sánchez Larrosa Angélica Tatiana Gómez Guayllasaca	Ecuador	http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/handle/123456789/3092	Enfoque cualitativo con alcance descriptivo-propositivo con la técnica histórico – lógica para comprender la evolución del sector inmobiliario	Entre los efectos que el COVID 19 generó al sector de la construcción, en primer lugar, las empresas de la construcción presentaron problemas de liquidez debido a la menor capacidad de gasto y consumo de los habitantes, adicionando las restricciones de funcionamiento y al miedo de contagio. Una de las estrategias de mejora es la integración de actores como gremios, organizaciones públicas, organismos internacionales.	Esta investigación de carácter internacional de un país vecino, puede tomarse como referente para el análisis de las estrategias que ha adoptado el sector inmobiliario para superar la crisis y que pudiesen ser aplicadas en el país.
Possible impacts of COVID-19 outbreak on real estate sector and	Harun Tanrıvermiş 2020	Turquía	https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2226585620302168	Estudio de tipo descriptivo con enfoque cualitativo	Se examinaron los posibles efectos e impactos del brote de COVID-19 en los procesos de desarrollo y gestión inmobiliaria mediante una evaluación y un conocimiento	Este estudio de tipo internacional se considera un referente dado analiza las

Título	Autor (Año)	País	Localización	Metodología	Resultados relevantes	Aportes a la investigación
possible changes to adopt: A situation analysis and general assessment on Turkish perspective					de los registros administrativos, el inicio de nuevas políticas y medidas de precaución, impacta en el sector y hace que sus ingresos disminuyan, la reducción del volumen de transacciones en bienes raíces como instalaciones minoristas, transacciones de oficinas y viviendas. Las medidas adicionales tomadas debido a la pandemia provocan un aumento significativo en los costos operativos, la disminución de la recaudación de alquileres genera pérdidas debido a la disminución de la demanda, el ingreso operativo neto y el valor de la inversión también tiende a disminuir.	afectaciones del sector inmobiliario en otro país, las cuales pueden compararse con las afectaciones del sector en Colombia, comparando indicadores a fin de establecer el impacto ocasionado en relación a otros países.
APROXIMACIÓN A LOS IMPACTOS DE LA PANDEMIA DEL COVID-19 EN EL	Gobernación Valle del Cauca 2020	Colombia , Cali	https://www.valledelcauca.gov.co/loader.php?lServicio=Tools2&lTipo=viewer&id=42221	Estudio descriptivo con enfoque mixto	Se confirma que la pandemia a influenciado directamente en el sector inmobiliario alrededor de todo el mundo, y para ello se han ejecutado estudios orientados desde las metodologías de investigación de tipo	Este estudio de tipo gubernamental muestra el nivel de afectación del sector inmobiliario en Cartago, siendo

Título	Autor (Año)	País	Localización	Metodología	Resultados relevantes	Aportes a la investigación
VALLE DEL CAUCA					descriptivo, que entregan resultados a partir de análisis basados en revisiones documentales, datos sectoriales, que se confrontan con datos obtenidos por encuestas o entrevistas a los actores que intervienen en las actividades.	este precisamente el municipio en el cual se adelanta la investigación, razón por la cual se considera el referente de mayo relevancia y que puede aportar de manera significativa al desarrollo de los objetivos propuestos.

Fuente: Elaboración propia

8. DISEÑO METODOLÓGICO

8.1 Tipo de investigación

La investigación planteada se realizará bajo un enfoque mixto cualitativo – cuantitativo, ya que pretende el análisis de variables de percepción no cuantificables y variables cuantificables que permitan inducir un análisis de diferentes variables que conduzcan a mostrar la realidad de lo que ha venido aconteciendo en el sector inmobiliario en el municipio de Cartago Valle del Cauca, en el periodo 2020-2021 como consecuencia de las consecuencias que ha dejado la pandemia ocasionada por el virus del COVID-19. Desde el soporte teórico Dzul (2010) precisa que el enfoque cualitativo y cuantitativo se aplica para encontrar la respuesta a un problema o para generar un nuevo conocimiento como es el caso de la investigación planteada “Impacto ocasionado por la pandemia del covid 19 en el mercado del sector inmobiliario en el municipio de Cartago en el Valle del Cauca”, el enfoque cualitativo tiene en cuenta la subjetividad de los individuos del estudio y el enfoque cuantitativo utiliza datos cuantificables que permitan demostrar una hipótesis a través del uso de la medición numérica y el análisis estadístico, que permitan la inferencia de patrones de comportamiento.

8.2 Alcance de la investigación

El estudio se desarrolló como una investigación de tipo descriptivo - analítico que a partir de la revisión documental. Es un estudio que no afecta los datos recolectados, se pretende hacer una descripción de la realidad encontrada de un fenómeno, es decir, no hay manipulación de datos.

Un estudio descriptivo permite recolectar información para mostrar la relación y realidad de un fenómeno de estudio, describiendo el mundo tal cual es y sin alteraciones de la realidad (Castañeda & Macías, 2016).

8.3 Diseño de la investigación

De acuerdo al alcance de la investigación y los objetivos esta investigación corresponde a un diseño de carácter no experimental - Transeccional, que implica que no habrá ninguna modificación de los datos obtenidos los resultados se basarán en el análisis de ellos, se observará el fenómeno tal y como se da en su contexto natural, en un momento dado para después describirlo y analizarlos (Rodríguez & Vargas, 2013). Siendo el caso del estudio donde se recolectaron datos de lo ocurrido en el periodo de afectación más fuerte de la pandemia año 2020-2021 desde la percepción y cuantificación de las consecuencias en el sector inmobiliario y se presentará un análisis de la situación tal cual como se vivió.

8.4 Operacionalización de las variables

Las variables definidas en la presente investigación se relacionan directamente con el logro de los objetivos, y se relacionarán en el diseño de la encuesta para poder dar respuesta a los objetivos planteados y establecer la veracidad de la hipótesis planteada.

De acuerdo con el alcance y objetivos se definieron las siguientes variables de análisis:

- ✓ Caracterización de la población para este caso empresas del sector inmobiliario.

- ✓ Número de inmuebles comercializados, con el fin de establecer variaciones antes y después de la pandemia.
- ✓ Identificación de apoyos gubernamentales: establecer los estímulos desde el Estado frente a la pandemia para este sector en particular.
- ✓ Cambios en los comportamientos de la demanda

8.5 Población y muestra

La población objeto del estudio son las empresas conocidas como inmobiliarias del municipio de Cartago en el Valle del Cauca con actividad código CIIU 6810 que como aparece en clasificación industrial internacional uniforme de todas las actividades económicas (Cámara de Comercio Bogotá, 2021): Se dedican a la compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos (párr.12). El tamaño de la muestra se calcula por método estadístico, y se empleó una fórmula de población finita: a partir de las empresas inmobiliarias del municipio de Cartago (Anexo A. Base de datos empresas inmobiliarias del municipio de Cartago. Contenido en archivo en Word adjunto.)

$$n = \frac{P*Q*Z^2*N}{(N-1)*E^2 + PQZ^2}$$

Donde:

Confiabilidad (Z)

Probabilidad a favor (P)

Probabilidad en contra (Q)

Margen de error del (E)

Cálculo muestras constructoras:

N₁[tamaño del universo inmobiliarias] 63

p [probabilidad de ocurrencia] 0,5

Tabla 3. *Cálculo de la muestra*

Nivel de Confianza (alfa)				1-alfa/2				z (1-alfa/2)		
90%				0,05				1,64		
95%				0,025				1,96		
97%				0,015				2,17		
99%				0,005				2,58		
Matriz de Tamaños muestrales para un universo de 63 con una p de 0,5										
Nivel de Confianza	d [error máximo de estimación]									
	10,0%	9,0%	8,0%	7,0%	6,0%	5,0%	4,0%	3,0%	2,0%	1,0%
90%	33	36	39	43	47	51	55	58	61	62
95%	38	41	44	48	51	54	57	59	61	63
97%	41	44	47	50	53	56	58	60	62	63
99%	46	48	51	53	55	58	59	61	62	63

Fuente: elaboración propia

De acuerdo a los resultados al aplicar la fórmula la muestra sobre la cual se realizarán las encuestas de forma digital será a los gerentes o administradores de 54 empresas activas dedicadas a la compra, venta y arrendamiento de inmuebles en el municipio de Cartago.

8.6 Instrumento de recolección de información

La investigación recolecta la información secundaria, a partir de fuentes de información documental de bases bibliográficas de contenidos indexados, como artículos de revistas, tesis, de repositorios de universidades.

Para la información primaria el instrumento de recolección de datos será la encuesta, inicialmente se plantea encuesta en formato digital a través de un formato de Google y direccionado a través de correos electrónicos. De acuerdo a la base de datos suministrada por la Cámara de Comercio de Cartago.

Para el logro de los objetivos se diseñó una encuesta conformada por tres componentes:

Componente A. Información general, que permitirá la caracterización de la muestra analizada y que constituye el insumo para dar respuesta al objetivo 2. “Caracterizar las empresas del sector inmobiliario del municipio de Cartago Valle del Cauca”. Las variables serán de tipo cualitativo y cuantitativo.

Componente B. Preguntas de respuesta de selección múltiple, que dependiendo de su alcance permitirá la selección de una sola opción o varias. Las variables serán de tipo cualitativo y cuantitativas. Y permitirá dar respuesta al objetivo 3. Establecer los efectos económicos del sector inmobiliario en las actividades de arrendamiento, compra y venta como consecuencia de la pandemia del COVID 19 en el municipio de Cartago en el Valle del Cauca, para su análisis.

Componente C. Preguntas de respuesta de selección múltiple, que dependiendo de su alcance permitirá la selección de una sola opción o varias. Las variables serán de tipo cualitativo y cuantitativas. Y permitirá dar respuesta al objetivo 4. Definir las estrategias implementadas por las empresas del sector inmobiliario para mitigar el impacto generado por la pandemia del COVID 19 en las actividades de arrendamiento, compra y venta de inmuebles en el municipio de Cartago en el Valle del Cauca, para su análisis.

Ver anexo B. Formato de encuesta para inmobiliarias del municipio de Cartago Valle del Cauca. Contenido en archivo en Word adjunto.

8.7 Técnicas y análisis de datos

Para el análisis de los datos obtenidos de las respuestas que fueron de carácter cualitativo y cuantitativo contenidas en los diferentes componentes de la encuesta aplicada a los administradores o encargados de las empresas inmobiliarias del municipio de Cartago se recurrió a un proceso de tabulación, usando una tabla en Excel que permitió hacer filtros a las respuestas y así determinar la tendencia de la percepción en cada pregunta. A partir de las respuestas obtenidas se realizó de forma descriptiva y analítica los hallazgos que fueron presentados de forma gráfica para una mayor comprensión.

Los resultados se articularon al desarrollo de los objetivos propuestos en la investigación planteada.

9. ANÁLISIS DEL IMPACTO ECONÓMICO EN EL SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA DURANTE EL PERIODO 2020-2021

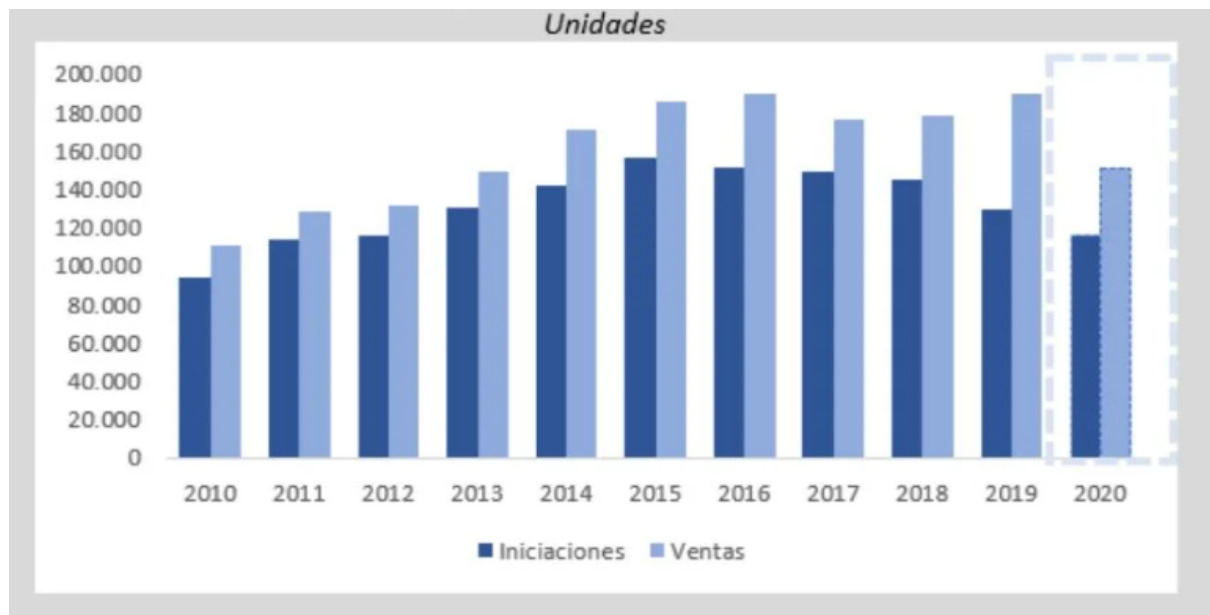
El periodo comprendido entre los años 2020-2021 se caracterizó por una incertidumbre económica que ocasionó el impacto de la pandemia ocasionada por el COVID 19, hecho que puso a prueba todas las empresas del mundo sin distinguir sector. Es así, que el sector inmobiliario que debió afrontar las políticas de bioseguridad implementadas por el gobierno nacional contenidas en la resolución 777 del Ministerio de Salud y Protección Social del 2021, que afectaron la operatividad normal de sus actividades, entre estas situaciones puntuales que enfrentaron fueron a sumir nuevas formas de trabajo, pasando de la presencialidad en el los lugares y sedes de trabajo a realizar las actividades laborales desde las casas, disminución de atención de clientes en sus sitios de trabajo o sedes administrativas, situaciones que impulsaron a los empresarios de este sector a buscar nuevas estrategias para seguir visibles en el mercado ante sus clientes y así disminuir la incertidumbre que ocasionó este hecho fortuito de afectación mundial.

Con la llegada de la pandemia al país en el año 2020 los sectores empresariales y comerciales se debieron enfrentar a las restricciones implementadas por el gobierno nacional para minimizar los efectos negativos en la salud que traía consigo el COVID 19, que se tradujeron en un aislamiento social obligatorio, situación, que condujo a restricción de movilidad de los ciudadanos. Esta situación que fue analizada en Pristine Capital Group (2020) donde se indicó que los hechos mencionados disminuyeron las actividades comerciales y con ello una disminución en los ingresos de los empresarios como consecuencia directa de la falta de

transacciones comerciales de forma presencial. Corroborando esta situación la Encuesta de Opinión del Consumidor EOC realizada en abril del 2020 realizada por La Fundación para la Educación Superior y el Desarrollo - FEDESARROLLO (2020), en sus resultados mostró que para el mes de abril del año 2020 momento donde la pandemia tenía su mayor impacto por las restricciones de bioseguridad la disposición a comprar vivienda se había reducido en un 65% , lo que ocasionó una reducción de 27,2 puntos porcentuales frente a la disposición del mes de marzo del mismo año, igualmente esta tendencia fue más marcada en ciudades como Bogotá donde la disposición de compra cayó 24,9 puntos porcentuales (pp), en Barranquilla cayó 51,4 pp, en Cali cayó 31,2 pp y en Medellín cayó 24,9 pp.

Otros indicadores que muestran lo ocurrido durante el año 2020 en el sector inmobiliario del país fueron los entregados por La Cámara Colombiana de la Construcción CAMACOL (2020), que mostraban que la contracción sería de un 10% para nuevos proyectos y el 21% para la venta de viviendas. En la figura 8 se presenta la tendencia de los indicadores

Figura 8. Indicadores año 2020 para el inicio y ventas de vivienda



Fuente: tomado de (Pristine Capital Group, 2020)

De acuerdo a Deloitte (2020) para ese momento el sector inmobiliario concentraba sus esfuerzos en dimensionar los requerimientos de capital que serían necesarios para enfrentar las restricciones que afectaban sus actividades comerciales, visualizaban los cambios que tendrían que adoptar para permanecer en el mercado y de qué manera mitigarían los riesgos, se dedicaron a buscar fuentes de financiamiento que les permitieran tener liquidez que se convirtió en el factor de mayor riesgo a afrontar, tuvieron que asumir nuevas estrategias de cartera para mantener un flujo de caja que les permitiera la sostenibilidad mientras durara las restricciones implementadas para ejecutar una actividad comercial normal.

Los resultados de comportamiento al primer semestre del año 2020 del sector inmobiliario son presentados en estudio financiado por el Banco de la República y realizado por Carranza & Mariño (2020) en el que se destaca el análisis que hacen con respecto al comportamiento de la cartera de vivienda en relación con la participación al PIB, en el que resaltan que este registró

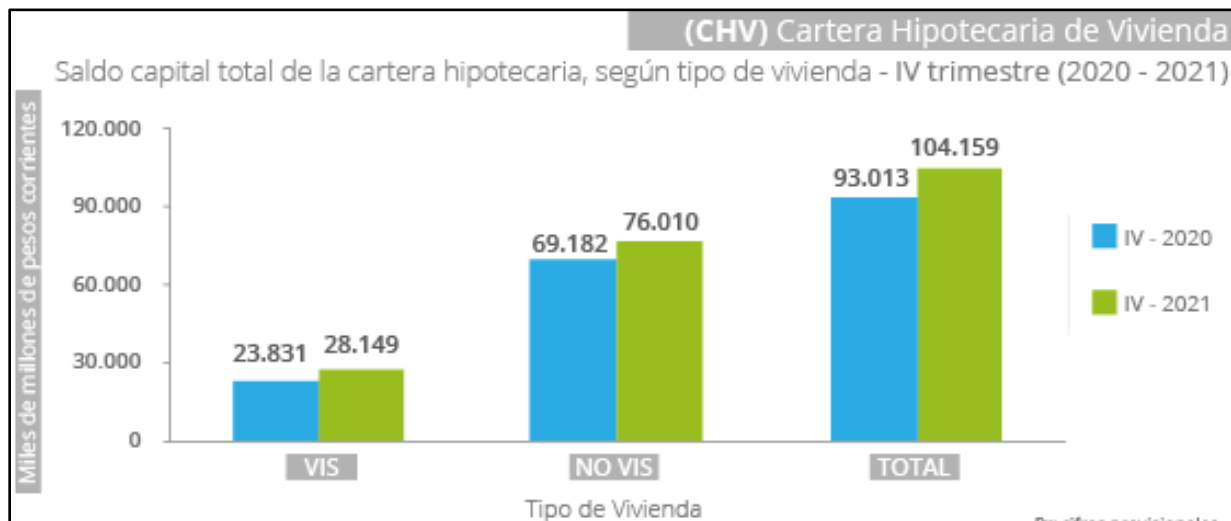
para el primer semestre del 2020 un incremento anual de 0,2 puntos porcentuales(pp)¹, considerado el mayor en los últimos 20 años, pero como efectos de las restricciones ya mencionadas en junio del mismo año la cartera resultado de desembolsos de crédito para vivienda decrecieron en un 7,5%, el más bajo desde el año 2009 asociados a crédito de vivienda no VIS.

En concordancia con los indicadores porcentuales entregados por el Banco de la República para el año 2020, el DANE (2021) indicó que en el cuarto trimestre de 2021, las entidades financieras de vivienda del país presentaron un saldo de capital total de la cartera hipotecaria equivalente a \$104.159 miles de millones; lo que representó un incremento de 3,3% en comparación con el tercer trimestre de 2021 y un incremento de 12,0% en comparación con el mismo periodo del año anterior, saldo conformado por el 75,4% de cartera de créditos de vivienda y el 24,6% de saldo de leasing habitacional.

¹ Un punto porcentual es la unidad para la diferencia aritmética de dos porcentajes

En la Figura 9. se presentan los saldos comparados entre los años 2020-2021

Figura 9. Cartera hipotecaria de vivienda periodo 2020-2021



Fuente: (DANE, 2021)

Igualmente, Carranza & Mariño (2020) frente al comportamiento del mercado de vivienda tanto nueva y usada encontraron que el acumulado de ventas de viviendas nueva mostraron una baja en el periodo de febrero y mayo de 2020 a nivel nacional con mayor impacto en ciudades como Bogotá con un 71,9% y Medellín con 67,6%, otros indicadores que muestran lo acontecido durante el año 2020 como consecuencia de la pandemia fueron incremento en obras paralizadas o inactivas, igualmente el número de licencias aprobadas para construcción mostró una tendencia decreciente en Bogotá, Antioquia y Valle del Cauca caída del 82,5%.

En la figura 10. se presenta la variación en número de viviendas en las principales ciudades del país durante el año 2020 que fueron un total de 54.159 las viviendas de interés social, En cuanto al programa Frech no VIS fueron 19.745 y las viviendas en el segmento alto fueron un total de 8.304 (Pacheco & Alarcón , 2021).

Figura 10. Comparativo de venta de viviendas en unidades en Colombia

UNIDADES				COSTO *Cifras en billones de pesos constantes - Base IPC jun21		
	2020	2021	Variación	2020	2021	Variación
1 Antioquia	21.622	25.389	17,4%	\$5,97	\$6,86	15%
2 Atlántico	16.227	23.097	42,3%	\$2,60	\$3,68	41,6%
3 Bogotá	39.663	52.730	32,9%	\$8,84	\$12,21	38,1%
4 Cundinamarca	26.929	34.598	28,5%	\$4,65	\$7,20	54,8%
5 Bolívar	5.943	11.177	88,1%	\$1,55	\$3,29	111,7%
6 Boyacá	2.119	2.889	36,3%	\$0,35	\$0,48	35,6%
7 Caldas	3.644	4.300	18%	\$0,68	\$0,87	27,7%
8 Cauca	1.983	2.148	8,3%	\$0,25	\$0,29	14,4%
9 Cesar	1.899	2.561	34,9%	\$0,30	\$0,37	23,3%
10 Córdoba & Sucre	1.774	1.992	12,3%	\$0,30	\$0,33	9,1%
11 Norte de Santander	4.478	5.455	21,8%	\$0,51	\$0,69	35,5%
12 Huila	2.810	3.477	23,7%	\$0,46	\$0,52	12,8%
13 Magdalena	4.127	4.622	12%	\$1,12	\$1,00	-10,2%
14 Meta	2.710	3.758	38,7%	\$0,46	\$0,63	37,9%
15 Nariño	1.462	1.303	-10,9%	\$0,32	\$0,30	-5%
16 Quindío	3.091	3.592	16,2%	\$0,51	\$0,70	35,8%
17 Risaralda	6.091	6.192	1,7%	\$1,08	\$1,25	15,5%
18 Santander	5.771	7.791	35%	\$1,19	\$1,59	34,2%
19 Tolima	7.627	9.727	27,5%	\$0,95	\$1,28	34,3%
20 Valle	20.140	32.074	59,3%	\$3,22	\$4,59	42,6%
21 Nacional	180.110	238.872	32,6%	\$35,30	\$48,12	36,3%

Fuente: (Pacheco & Alarcón , 2021)

Frente a los resultados presentados durante el año 2020 del sector de la construcción cabe anotar que si bien la crisis ocasionada por la pandemia afectó el mercado inmobiliario, este no fue el más afectado por la crisis sanitaria, que según el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo PNDU (2021) los sectores económicos más afectados son las actividades artísticas y recreativas (-37,1%), el comercio (-34,1%), ocupando el tercer lugar la construcción con un -33,2%. Además, su comportamiento sólo intensificó la desaceleración que este sector ha venido presentando en los últimos años, donde la compraventa de viviendas experimentó una caída de

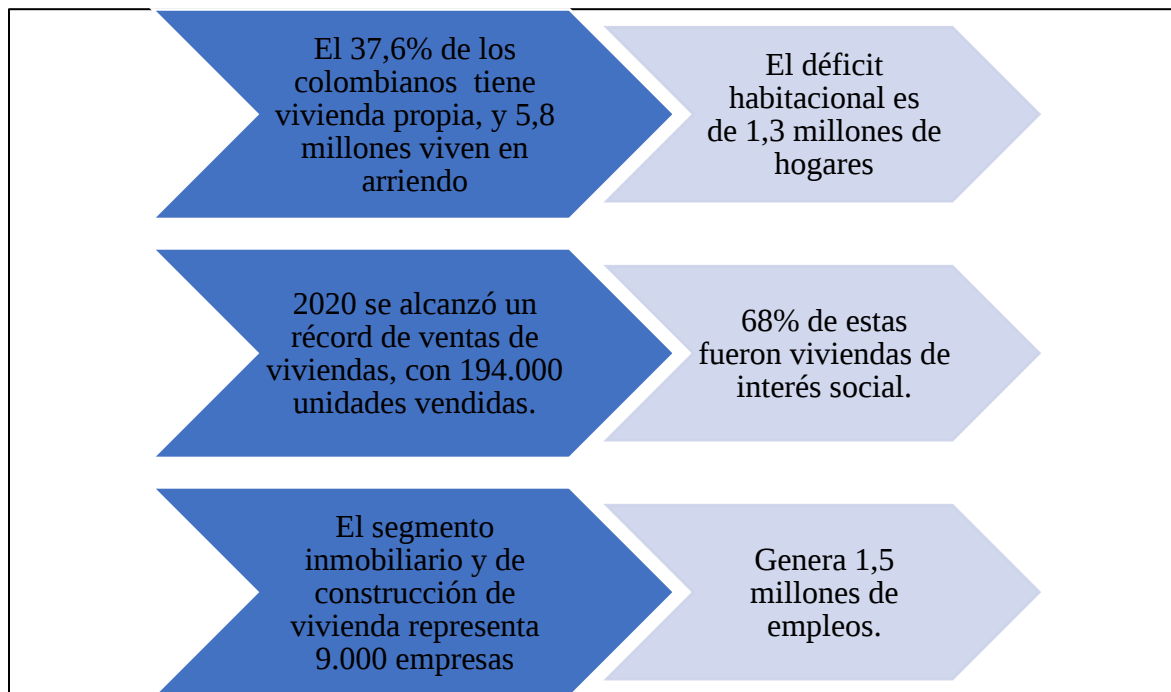
casi el 20% como consecuencia de la primera ola de la pandemia (Gamazo, 2021). Esta situación es concordante con lo expuesto en (Pacheco & Alarcón , 2021) y (Carranza & Mariño,2020).

En cuanto a lo acontecido durante el año 2021 el panorama cambió drásticamente frente a lo que se había vivido en el año 2020, esto se vio reflejado en el número de viviendas vendidas que fue de 209.638 viviendas nuevas vendidas en el periodo enero -noviembre del 2021 registrando la tasa de expansión más alta en los últimos 10 años, como consecuencia al programa del gobierno nacional de entregar 200 mil subsidios para la compra de vivienda VIS y No VIS anunciada en mayo de año 2020 (Meneses et al, 2021).

Durante este año 2021 en los primeros once meses se entregaron 92.986 subsidios: 65.558 VIS y 27.428 No VIS, impactando positivamente en un incremento del 33 % frente a los mismos meses de año 2020 (Minvivienda, 2021). La cifra más significativa en el año 2021 fueron las 190.000 viviendas vendidas entre enero-septiembre, de las cuales el 70% fueron viviendas VIS, resultado de las bajas tasas de interés por los bancos para este efecto (Díaz, 2021). Ejemplo de esto que la entidad bancaria que ofreció la menor tasa para vivienda NO VIS fue el Banco Popular con 9,64%, si se compara con la media consolidada en 2020 que fue 10,41%; seguidas de las tasas ofrecidas por el Banco de Occidente, 8,49%, y las tasas de Scotiabank con 8,58% (Alarcón , 2021).

En la figura se presenta un panorama de forma gráfica del comportamiento del sector inmobiliario colombiano dentro de los acontecimientos y contexto del sector en el periodo 2020-2021.

Figura 11. *Situación del sector inmobiliario colombiano*



Fuente: elaboración propia a partir de (Díaz, 2021)

Por otro lado, los diferentes acontecimientos ocurridos en el periodo de análisis 2020-2021 han generado expectativas favorables para el sector inmobiliario colombiano. En la figura 12 se hace un resumen de ellas.

Figura 12. Sector inmobiliario colombiano periodo 2020-2021

Sector inmobiliario colombiano periodo 2020-2021					
Ventas por valor de \$37.5 billones	En el 2020 la compraventa de vivienda cayo en un 20%. Consecuencia primera ola de la pandemia.	Compraventa de vivienda usada se redujo en un 50% por parte de extranjeros	El sector de la construcción creció en un 4,5%, gracias al impulso del 2021	Se proyecta para el 2022 la construcción de 500.000 viviendas	La proyección de inversión del sector de en construcción para el 2022 es de \$120 billones

Fuente: elaboración propia a partir de (Díaz, 2021), (Gamazo, 2021)

Los diferentes análisis presentados presentaron un sector inmobiliario fuerte mente afectado por las consecuencias de la pandemia especialmente por la inactividad a la que se vio forzado el sector de la construcción y la pausa de las actividades comerciales de las inmobiliarias que se reflejó en decrecimiento del sector construcción en un -33,2% y una reducción en las unidades vendidas de viviendas del 20%. Pero se desataca que la reactivación de la economía y los incentivos a través de subsidios para vivienda lograron que el sector inmobiliario se reactiva y alcanzar un crecimiento del 45%.

Por otro lado, es importante resaltar que el tema de análisis propuesto en esta investigación resulta de interés en el mundo, dadas las afectaciones en los mercados propios de cada país, tanto de compra, venta de casas, renta y alquiler, construcciones, proyectos inmobiliarios y urbanísticos produjeron. A pesar de ser un evento reciente, cada día se escribe, se investiga y se

indaga más sobre este hecho en diferentes lugares del mundo, dado que se pueden tener efectos o resultados distintos. A continuación, se anexa un acoplamiento bibliográfico de s artículos recientes sobre los cuales se analizaron como tema central la problemática de pandemia de covid-19 en el contexto del sector inmobiliario.

Para determinar el impacto económico en el sector inmobiliario en Colombia, además de lo planteado anteriormente, se realiza un análisis bibliométrico para determinar desde el punto de vista de publicaciones científicas como se aborda el tema. Primero se realizó una exploración bibliográfica a través de la base de datos Scopus, con el propósito de abarcar la mayor información a nivel mundial acerca del tema, ya que esta base de datos es considerada la base de datos más grande de resúmenes y citas de literatura según (Elsevierlatinoamerica, 2015). Se definieron como tesauros de búsqueda, para la siguiente tarea: “real estate” y “covid-19” sin ser excluyentes y así garantizar una recolección mayor de documentos posibles.

Se aclara que la base de datos usada contiene en su mayoría, documentos en idioma inglés, soportados en artículos científicos producidos a nivel mundial y el inglés, se considera como la lengua de la ciencia. Lo que quiere decir que implementar tesauros en español no daría gran cantidad de resultados en esta base de datos, siendo estos en idioma español más escasos.

En la base de datos Scopus permite limitar los resultados de las búsquedas ejecutadas, en este caso, se acogieron solo aquellos documentos de tipo artículo científico; y, por otro lado, los resultados escogidos debían tener relación con los siguientes campos de conocimiento: Negocios, Administración y Contabilidad y Economía, Econometría y Finanzas; áreas que tienen relación

con el campo de conocimiento de esta investigación. La ecuación de búsqueda que se muestra a continuación, facilitó un total de 127 documentos, los cuales debían incluir el título, el resumen y las palabras claves relacionadas con los términos inmobiliarios y covid-19.

A continuación, en la Figura 13 se muestra la ecuación de búsqueda aplicada para la recuperación de literatura científica.

Figura 13. *Ecuación de búsqueda por Scopus*

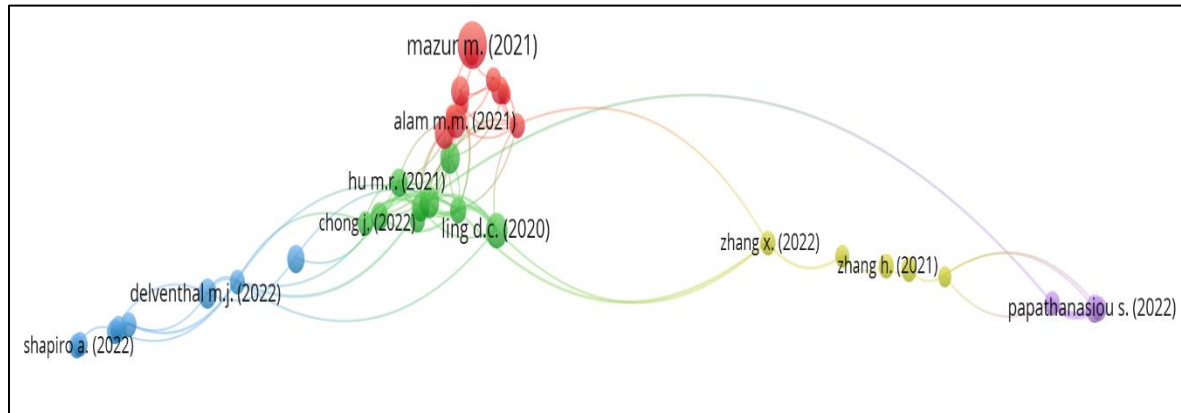
A screenshot of a Scopus search equation displayed in a light blue box. The text is: (TITLE-ABS-KEY ("real estate") AND TITLE-ABS-KEY ("covid-19")) AND (LIMIT-TO (DOCTYPE , "ar")) AND (LIMIT-TO (SUBJAREA , "ECON") OR LIMIT-TO (SUBJAREA , "BUSI"))

```
( TITLE-ABS-KEY ( "real estate" ) AND TITLE-ABS-KEY ( "covid-19" ) ) AND ( LIMIT-TO ( DOCTYPE , "ar" ) ) AND ( LIMIT-TO ( SUBJAREA , "ECON" ) OR LIMIT-TO ( SUBJAREA , "BUSI" ) )
```

Fuente. Scopus, por Elsevier, (2004), Bases de datos Univalle.

Finalmente, aplicada la ecuación de búsqueda y el análisis de la información por medio de Scopus, se procedió a utilizar a través de un software informático especializado en el análisis y visualización de literatura científica, como VOSviewer, donde se obtuvo una amplia visión y organización de los diferentes trabajos que existen mundialmente a raíz de la problemática, dando así también una precisión de los trabajos que mayor impacto tienen, a través de la red de acoplamiento bibliográfico que se construyó. En la Figura 14 se puede evidenciar la red de acoplamiento bibliográfico elaborada.

Figura 14. *Red de acoplamiento bibliográfico por documentos*

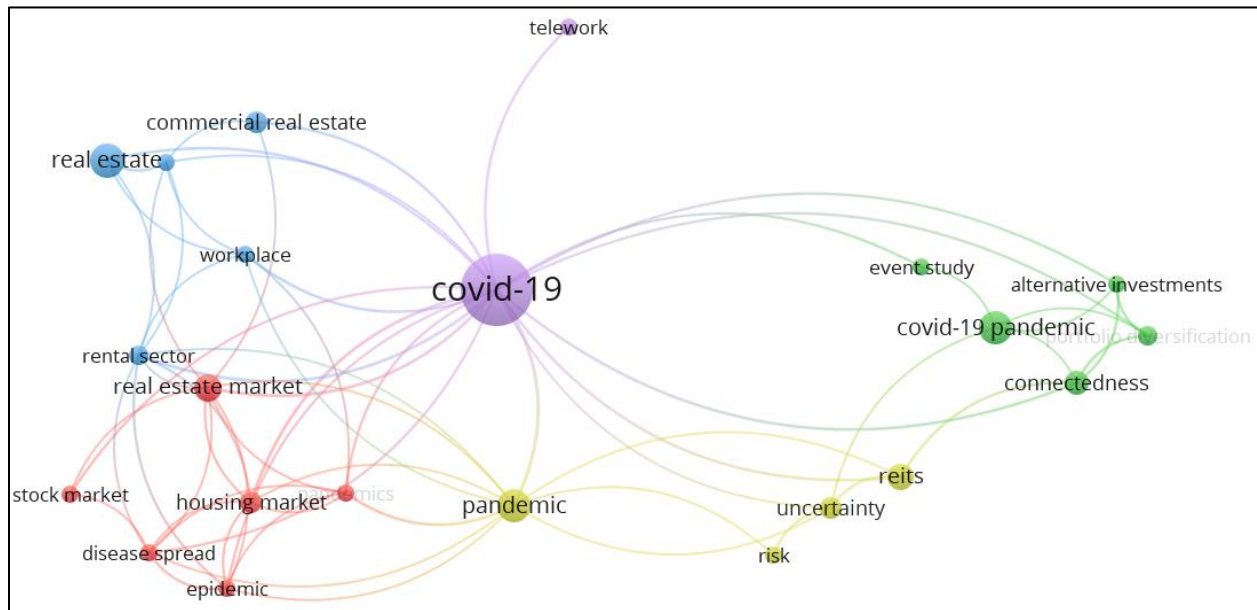


Fuente: Elaboración propia en VOSviewer con base en los resultados de Scopus, (2022).

Es de mencionar que, la red de acoplamiento bibliográfico que se muestra en la figura anterior, incluye 36 artículos agrupados en 5 grupos o clúster (uno por cada color); en donde el software se encargó de descartar aquellos documentos que no tenían relación de acoplamiento bibliográfico, tampoco está de más recordar que el tesoro de búsqueda anteriormente había facilitado un total de 127 documentos. Por otra parte también resulto interesante realizar un mapa de concurrencia de palabras claves alrededor de los artículos de investigación utilizados anteriormente, donde el software suprimió las palabras clave que no tenían mayor relación a los trabajos de interés, arrojando así como resultado 525 palabras clave, de las cuales el software extrajo 22 palabras claves en donde se agruparon en 5 grupos o clúster (uno por cada color), las cuales se destacan como las palabras clave de más concurrencia en los artículos científicos.

En la figura 15 se puede apreciar el mapa de concurrencia de palabras clave elaborada.

Figura 15. *Mapa de concurrencia de palabras clave*



Fuente: Elaboración propia en VOSviewer con base en los resultados de Scopus, (2022).

10. CARACTERIZACIÓN DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIAS DEL MUNICIPIO DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA

La caracterización de las empresas del sector inmobiliario del municipio de Cartago, permitió identificar las características que poseen este tipo de organizaciones y así se pudo ahondar en el tipo de estructura administrativa, para ello se recurrió al análisis de los resultados de la encuesta realizado a 57 empresas dedicadas a la comercialización, arrendamiento de inmuebles en este municipio del Valle del Cauca, que supero la muestra calculada que fue de 54 empresas.

Relación que se encuentra en anexo C.

Frente a la pregunta sobre la legalidad de las empresas, se logró establecer que el 100% de las empresas, dedicadas a las actividades inmobiliarias del municipio de Cartago se encuentran constituidas legalmente y registradas ante cámara de comercio de Cartago.

Pregunta 4 encuesta. ¿Cuántos años de labores lleva en el mercado?

Conocer la antigüedad de las empresas que se dedican al sector inmobiliario en el municipio de Cartago permitieron establecer la solidez del sector y la experiencia de este en esta zona del Valle del Cauca.

Tabla 4. *Número de años en el mercado*

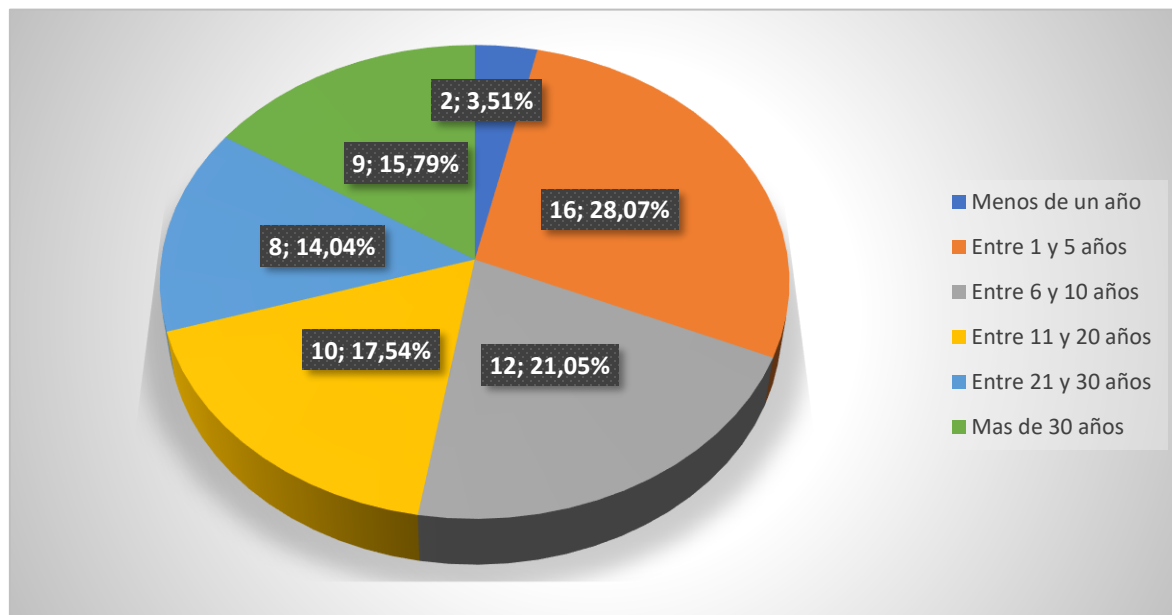
Parámetro	Respuestas	%
Menos de un año	2	3,51%
Entre 1 y 5 años	16	28,07%
Entre 6 y 10 años	12	21,05%
Entre 11 y 20 años	10	17,54%
Entre 21 y 30 años	8	14,04%
Mas de 30 años	9	15,79%
Total	57	100%

Fuente: elaboración propia

Los hallazgos permitieron establecer que el 28,07% de las empresas se encuentran en rango entre 1 y 5 años en el mercado, el 21,05% están entre 6 y 10 años, seguidas por empresas entre 11 y 10 años, un 17,54% entre 11 y 20 años. Se encontró un porcentaje interesante de empresas que se han consolidado en el mercado y han logrado permanecer en él más de 30 años del 15,79% y un 14,04% que llevan entre 21 y 30 años. Como empresas nuevas que al momento de la encuesta llevaban menos de un año se encontró un 3,51% de empresas que iniciaban en el negocio inmobiliario.

Los resultados resultan de interés si se tiene en cuenta que casi el 30% de las empresas han logrado sostenerse en el mercado por más de 20 años, indicando una estabilidad en el negocio inmobiliario en el municipio de Cartago.

Figura 16. *Número de años en el mercado*



Fuente: elaboración propia

Pregunta 5. ¿Cuántos empleados tiene la empresa?

Conocer el impacto en generación de empleo del sector inmobiliario en el municipio es un indicador importante para establecer su contribución a la inclusión laboral.

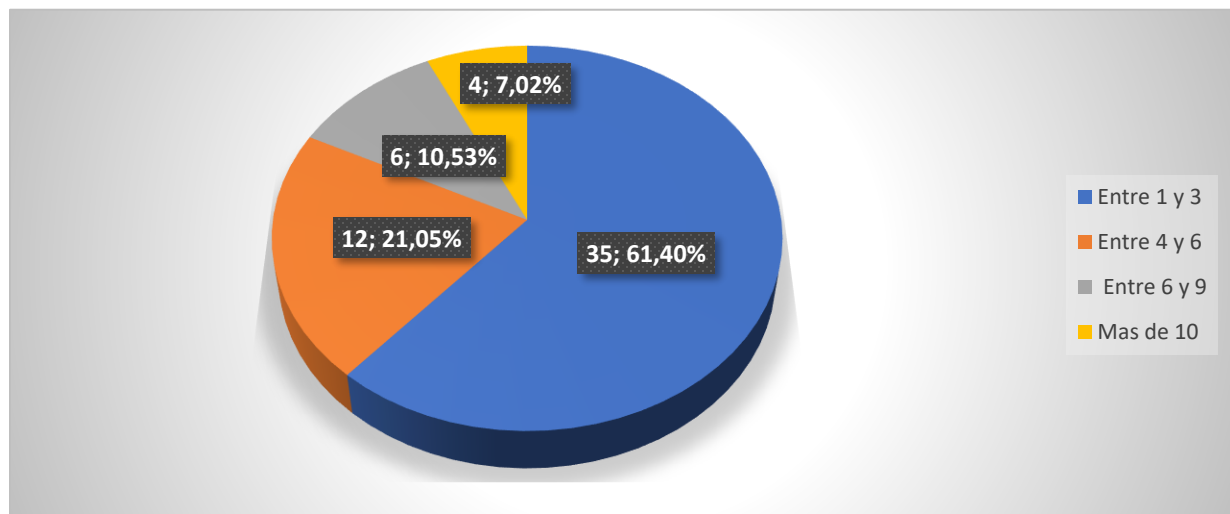
Tabla 5. *Número de empleados*

Parámetro	Respuestas	%	Media de numero de personas contradas (Columna parámetro)
Entre 1 y 3	35	61,40%	2
Entre 4 y 6	12	21,05%	5
Entre 6 y 9	6	10,53%	7,5
Mas de 10	4	7,02%	10
Total	57	100%	6,1

Fuente: elaboración propia

Los resultados indicaron que el 61,40% de las empresas tienen entre 1 y 3 empleados, el 21,05% entre 4 y 6 empleados, el 10,53% entre 6 y 9 empleados y 7,02% más de 10 empleados. Los resultados permiten establecer que el promedio de generación de empleo de las empresas encuestados genera unos 215 empleos directos en el municipio de Cartago. Y si se tiene en cuenta que en el municipio hay 66 empresas y el promedio de contratación de estas empresas es 6 empleos se calcula que este sector aporta alrededor de 400 empleos directos en el municipio de Cartago.

Figura 17. *Número de empleados*



Fuente: elaboración propia

Pregunta 6. ¿Con cuántos socios cuenta la empresa?

Esta pregunta se direccionó a establecer las características accionarias de las empresas inmobiliarias del municipio de Cartago.

Tabla 6. *Número de socios*

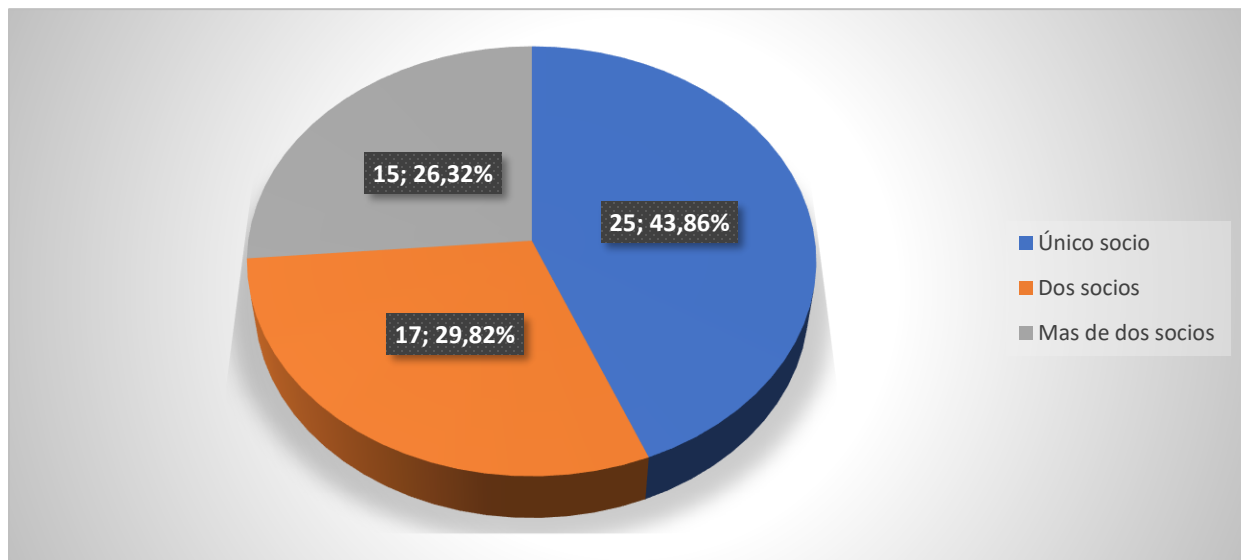
Parámetro	Respuestas	%
Único socio	25	43,86%
Dos socios	17	29,82%
Mas de dos socios	15	26,32%
Total	57	100,00%

Fuente: elaboración propia

Los hallazgos permitieron establecer que el 43,86% de las empresas inmobiliarias del municipio de Cartago solo cuentan con un socio, el 29,82% con dos socios y un 26,32% con más de dos socios.

Esto muestra que el 56,14% de las empresas del sector inmobiliario de Cartago que cuentan con más de un socio son organizaciones que tienen una mayor capacidad de creación de valor ya que como se indica Guía de Buenas Prácticas de Gobierno Corporativo para Empresas presentado por la Superintendencia de sociedades (2020) la creación de valor es una meta esencial para la empresa, que se basa en la identidad empresarial y la buena gestión de los tomadores de decisiones, donde una mayor participación permite diversidad y una mejor toma de las decisiones de mayor relevancia que resulta ser relevante en un mundo competitivo.

Figura 18. *Número de socios*



Fuente: elaboración propia

Pregunta 7. ¿Qué tipo de servicios presta?

Con esta variable se logró establecer el portafolio de servicios de las empresas inmobiliarias del municipio de Cartago. Para el análisis de esta pregunta se tuvo en cuenta el porcentaje de participación sobre el número de empresas participantes en el estudio (57), dada la opción de múltiple respuesta.

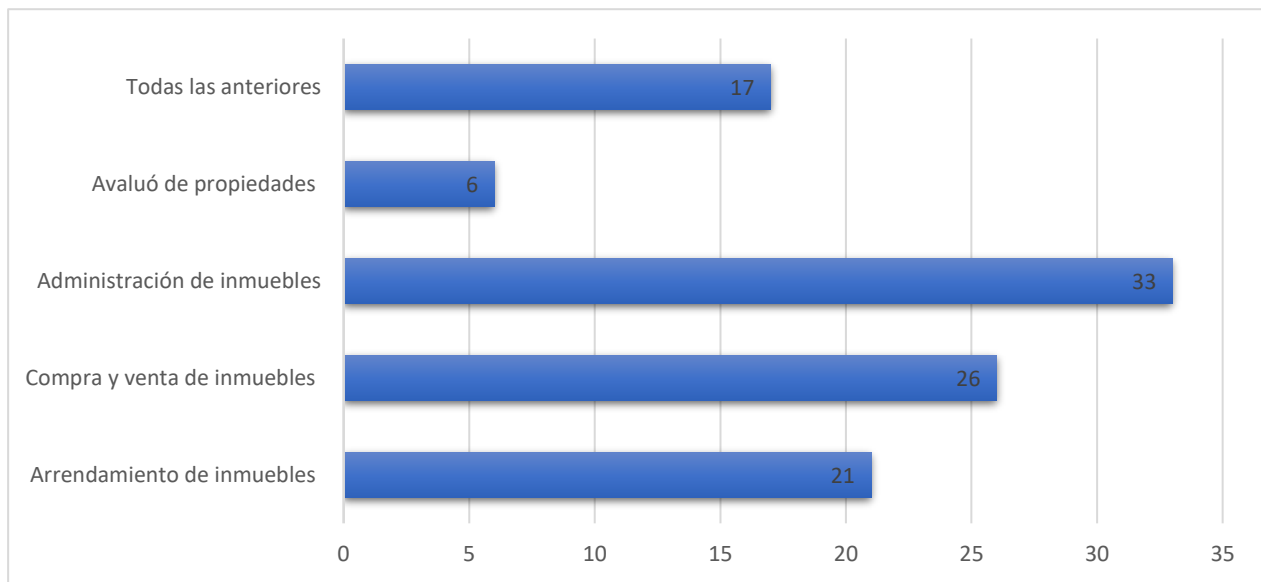
Tabla 7. *Portafolio de servicios empresas inmobiliarias de Cartago*

Parámetro	Respuestas	%
Arrendamiento de inmuebles	21	36,84%
Compra y venta de inmuebles	26	45,61%
Administración de inmuebles	33	57,89%
Avaluó de propiedades	6	10,53%
Todas las anteriores	17	29,82%

Fuente: elaboración propia

De acuerdo a los resultados se logró establecer que no hay una especialidad en las actividades comerciales de las inmobiliarias del municipio de Cartago, ya que los hallazgos no muestran la dedicación de un 100% a uno de los servicios presentados. Como muestran las respuestas, donde el 57,89% de las empresas tienen en su portafolio de productos la administración de inmuebles, el 45,61% de las empresas compran y venta de inmuebles, el 36,84% arriendan inmuebles, el 10,58% realizan avalúos y un 29,82% ofrecen todos servicios anteriormente presentados.

Figura 19. *Portafolio de servicios*



Fuente: elaboración propia

Al revisar los hallazgos encontrado de forma integral se podría indicar que el tejido empresarial que conforma el sector inmobiliario del municipio de Cartago muestra que la actividad comercial de estas empresas resulta ser sólida dado que hay una sostenibilidad en número de años de las empresas, que sin duda debe corresponder a una demanda constante ya sea por compra y venta inmuebles, como inmuebles para arrendar ya que estos dos servicios son ofertados por el 82,46% de las empresas.

Si bien se identificó que la administración de inmuebles es un servicio que ofertan el 57,89% actividad comercial que se convierte en soporte de flujo de caja para estas empresas, no es la que genera mayor margen de utilidad en el negocio. Entre tanto el Avalúo de propiedades ofertado por el 10,53% de las empresas inmobiliarias se ha convertido en un valor agregado para los clientes que lo requieren ya que no es un servicio de gran rotación y los niveles de rentabilidad no son de impacto en las finanzas de las empresas. Por otro lado, se establece que este sector

desde la actividad de las inmobiliarias contribuye de forma significativa a la generación de empleo calificado del municipio.

11. ANÁLISIS DE LOS EFECTOS ECONÓMICOS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LAS ACTIVIDADES DE ARRENDAMIENTO, COMPRA Y VENTA COMO CONSECUENCIA DE LA PANDEMIA DEL COVID 19 EN EL MUNICIPIO DE CARTAGO EN EL VALLE DEL CAUCA

De acuerdo a la percepción de los empresarios del sector inmobiliario del municipio de Cartago, obtenida medida la aplicación de la encuesta se logró establecer que:

Pregunta 8. Durante la cuarentena inicial decretada por el gobierno nacional, en el mes de marzo del 2020 a raíz de la pandemia, ¿Cuántos días se mantuvo el cierre temporal de la inmobiliaria?

Tabla 8. *Tiempo de cierre empresas durante la cuarentena año 2020*

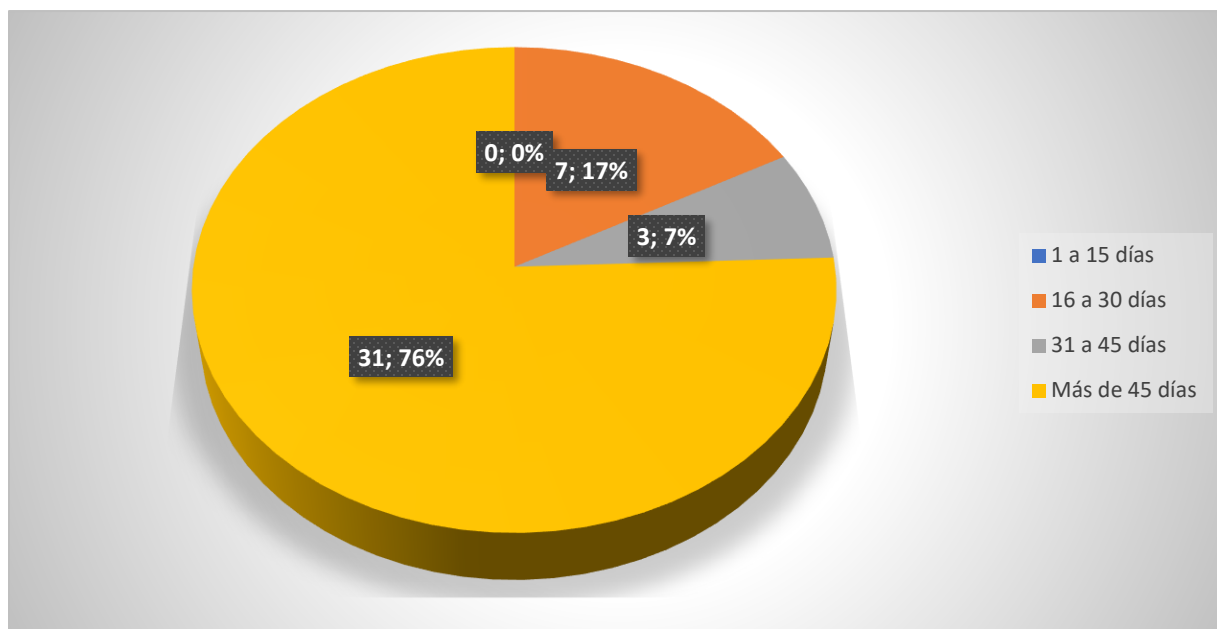
Parámetro	Respuestas	%
1 a 15 días	0	0,00%
16 a 30 días	7	12,28%
31 a 45 días	3	5,26%
Más de 45 días	31	54,39%
No cerró	16	28,07%
Total	57	100,00%

Fuente: elaboración propia

De acuerdo a las respuestas se logró establecer que el 54,39% de las empresas del sector inmobiliario de Cartago cerró entre 31 y 45 días en el año 2020 entre los meses de marzo – abril como consecuencia de las restricciones de movilidad y distanciamiento social obligatorio implementado en todo el territorio nacional como consecuencia de la pandemia; entre tanto hubo un 28.07% de las empresas que no cerro o dejó de realizar sus actividades comerciales, un

12,28% cerró entre 16 y 30 días, un 5,26% cerró entre 31 y 45 días. Cierres que permiten inducir que el cierre se debió ver generado en los ingresos de la empresa, ocasionado por la disminución de transacciones comerciales.

Figura 20. *Tiempo de cierre empresas durante la cuarentena año 2020*



Fuente: elaboración propia

Pregunta 9. ¿De qué manera la pandemia COVID 19 ha afectado el comportamiento de sus ventas?

Tabla 9. Afectaciones comportamiento de ventas por causa de pandemia

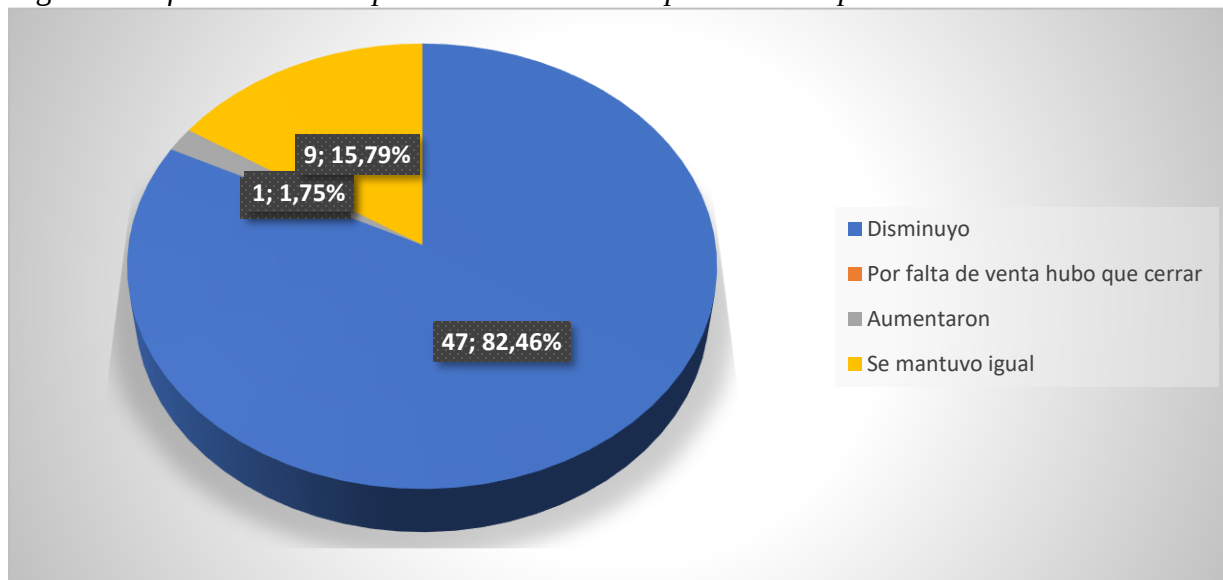
Parámetro	Respuestas	%
Disminuyo	47	82,46%
Por falta de venta hubo que cerrar	0	0,00%
Aumentaron	1	1,75%
Se mantuvo igual	9	15,79%
Total	57	100,00%

Fuente: elaboración propia

Como consecuencia del cierre de las empresas inmobiliarias se evidenció una baja en los ingresos para el 82,4% de estas, por otro lado, para un 15,79% sus ingresos no tuvieron afectaciones, solo se presentó un aumento en los ingresos para el 1,75% de ellas.

Cabe resaltar que a pesar de los cierres y la baja de ingresos no se presentó en el municipio de Cartago un cierre total de empresas inmobiliarias, lo significa que no hubo afectación del tejido empresarial en este sector y siguieron en operación las 66 empresas registradas en el año 2019.

Figura 21. *Afectaciones comportamiento de ventas por causa de pandemia*



Fuente: elaboración propia

Pregunta 10. ¿Durante el periodo de confinamiento, comprendido entre el 25 de marzo y el 1 de junio de 2020, que tipo de afectación enfrentó su empresa en relación con su situación operacional antes de la pandemia?

Las diferentes políticas implementadas por el gobierno nacional como el aislamiento físico obligatorio a través del confinamiento en los meses de marzo y abril para tratar de preservar la vida y salud de los colombianos repercutieron en la operación de las empresas y por ende estas tuvieron que realizar ajustes y asumir estrategias para mitigar sus impactos en cuanto a estas afectaciones se logró establecer de acuerdo a las respuestas que:

Tabla 10. *Afectación enfrentaron las empresas en relación con su situación operacional antes de la pandemia*

Parámetro	Respuestas	%
Reducción de personal	2	3,51%
Disminución en los salarios de sus empleados	22	38,60%
Disminución del recaudo mensual por concepto de canon de arrendamiento	40	70,18%
Disminución en la demanda de alquiler de inmuebles	32	56,14%
Disminución en la demanda de venta de inmuebles	35	61,40%
Ninguna de las anteriores	5	8,77%
Otra ¿Cuál?	1	1,75%

Fuente: elaboración propia

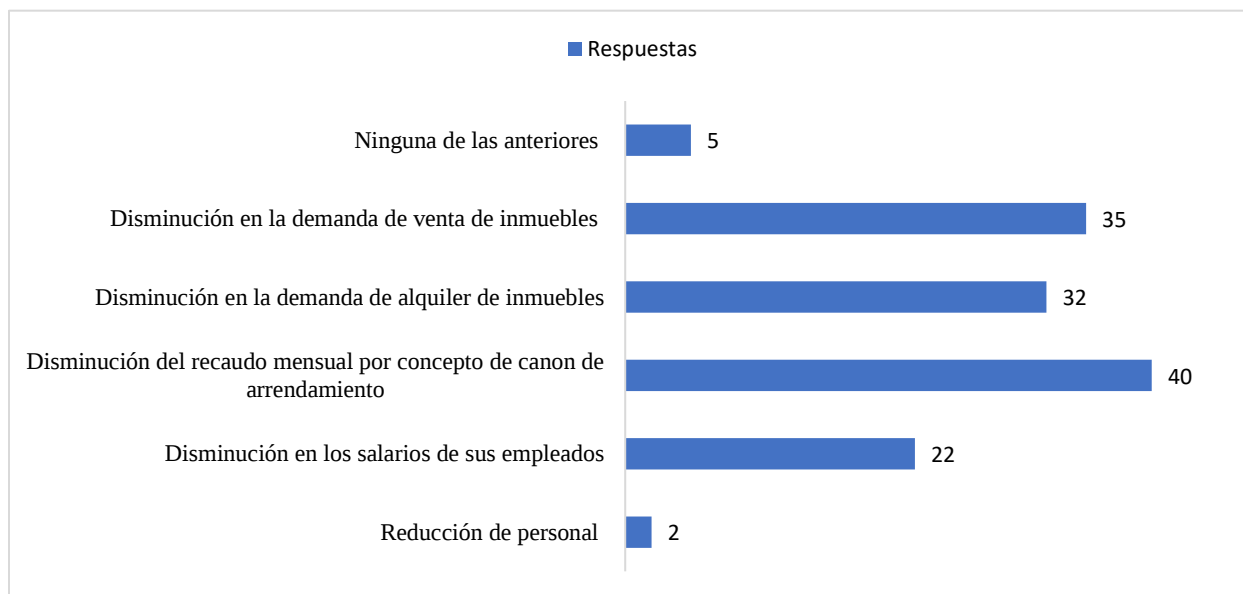
La mayor afectación se presente en la disminución del recaudo mensual por concepto de canon de arrendamiento para un 70,18%, hecho que tiene relación directa con el portafolio de productos que presentan las empresas de este sector donde la administración de inmuebles es un servicio que ofertan una gran número de estas empresas; otro factor que afectó al 61,40% de las empresas fue la Disminución en la demanda de venta de inmuebles, al igual que la Disminución en la demanda de alquiler de inmuebles que afectó al 56,14%.

Otras afectaciones que se evidenciaron y se relacionaron con el personal fue que el 38,60% vieron como disminuyó el salario de sus empleados, esta situación pudo obedecer a que la gestión de los empleados en su mayoría es comercial, y dada la retracción de las actividades fue un periodo de muy bajas comisiones lo que se vio reflejado en el ingreso de los empleados. En

otro caso más drástico fue que el 3,51% de la empresa se vio obligada a disminuir su planta de empleados.

El trabajo de campo dejó evidencias de otros factores que cambiaron la operatividad de las empresas y fue el hecho de él alza de los insumos para el sector construcción y la escasez de los mismos que sin duda paralizó muchas obras y detuvo el inicio de otras generando impacto directo en la disminución de oferta de inmuebles en el mercado.

Figura 22. *Afectación enfrentaron las empresas en relación con su situación operacional antes de la pandemia*



Fuente: elaboración propia

Pregunta 11. Conforme a los resultados de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2020, considera que el grado de afectación se verá reflejado en:

El análisis planteado requiere conocer cómo se afectaron financieramente las organizaciones del sector inmobiliario del municipio de Cartago, encontrado como hallazgos:

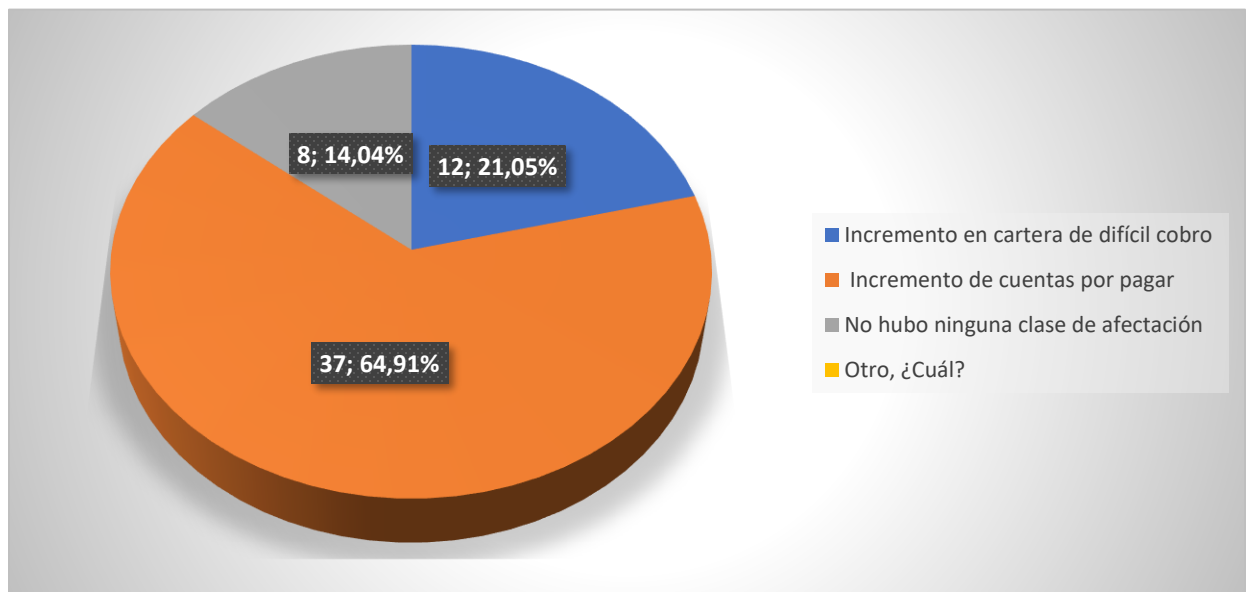
Tabla 11. *Afectación en los estados financieros 31 de diciembre 2020*

Parámetro	Respuestas	%
Incremento en cartera de difícil cobro	12	21,05%
Incremento de cuentas por pagar	37	64,91%
No hubo ninguna clase de afectación	8	14,04%
Otro, ¿Cuál?		0,00%
Total	57	100,00%

Fuente: elaboración propia

Para el 64,91% las cuentas por pagar aumentaron, para el 21,05% se incrementó la cartera morosa de difícil cobro, por tanto, para un 14,04% sus estados financieros al finalizar el periodo contable del año 2020 no sufrieron afectaciones.

Figura 23. *Afectación en los estados financieros 31 de diciembre 2020*



Fuente: elaboración propia

Pregunta 12. Frente a los resultados obtenidos en el periodo enero del 2021 a octubre del 2021 usted considera que:

En el año 2021 si bien el mundo todavía se enfrentaba a la presencia del COVID-19, el panorama económico empezó a cambiar y escalonadamente muchos sectores fueron recuperando su actividad normal, gracias a los procesos de vacunación que se inició en el país 17 de febrero basados en el Plan Nacional de Vacunación estructurado por el Gobierno Nacional.

En este sentido, con la pregunta ¿Frente a los resultados obtenidos en el periodo enero del 2021 a octubre del 2021? Se estableció que paso en este periodo con el sector inmobiliario del municipio de Cartago.

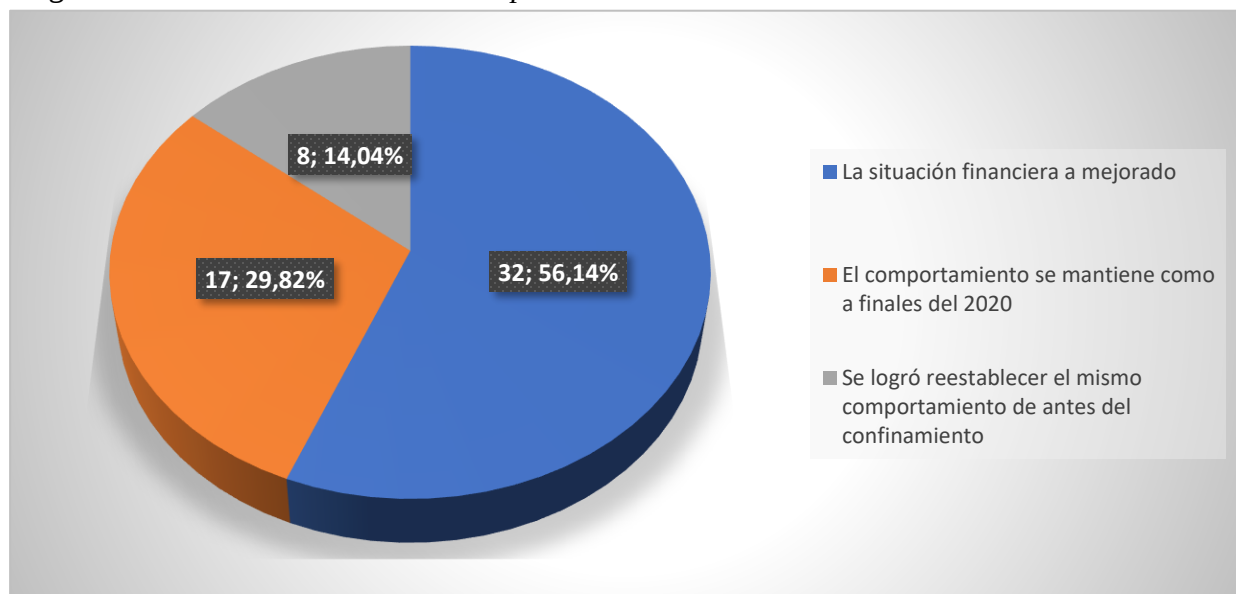
Tabla 12. Resultados obtenidos en el periodo enero del 2021 a octubre del 2021

Parámetro	Respuestas	%
La situación financiera a mejorado	32	56,14%
El comportamiento se mantiene como a finales del 2020	17	29,82%
Se logró reestablecer el mismo comportamiento de antes del confinamiento	8	14,04%
Total	57	100,00%

Fuente: elaboración propia

Para el 56,14% de las empresas la situación financiera mejoró durante el año 2021, para un 29,82% el comportamiento financiero del año 2021 no cambio frente a los resultados obtenidos en el año 2020 y para un 14,04% sus resultados reflejaron la recuperación de las mismas condiciones antes de las restricciones ocasionadas por la pandemia.

Figura 24. Resultados obtenidos en el periodo enero del 2021 a octubre del 2021



Fuente: elaboración propia

Pregunta 13. ¿A raíz de la crisis generada por la pandemia, los cánones de arriendos de vivienda han?

Entendiendo que unos de los factores que pudieron afectar no solo a las empresas inmobiliarias, sino a los demandantes en términos económicos el análisis incluyó la variable de canon de arrendamiento para establecer si este sufrió cambios. Los resultados fueron:

Tabla 13. *Variación en los cánones de arrendamiento durante la pandemia*

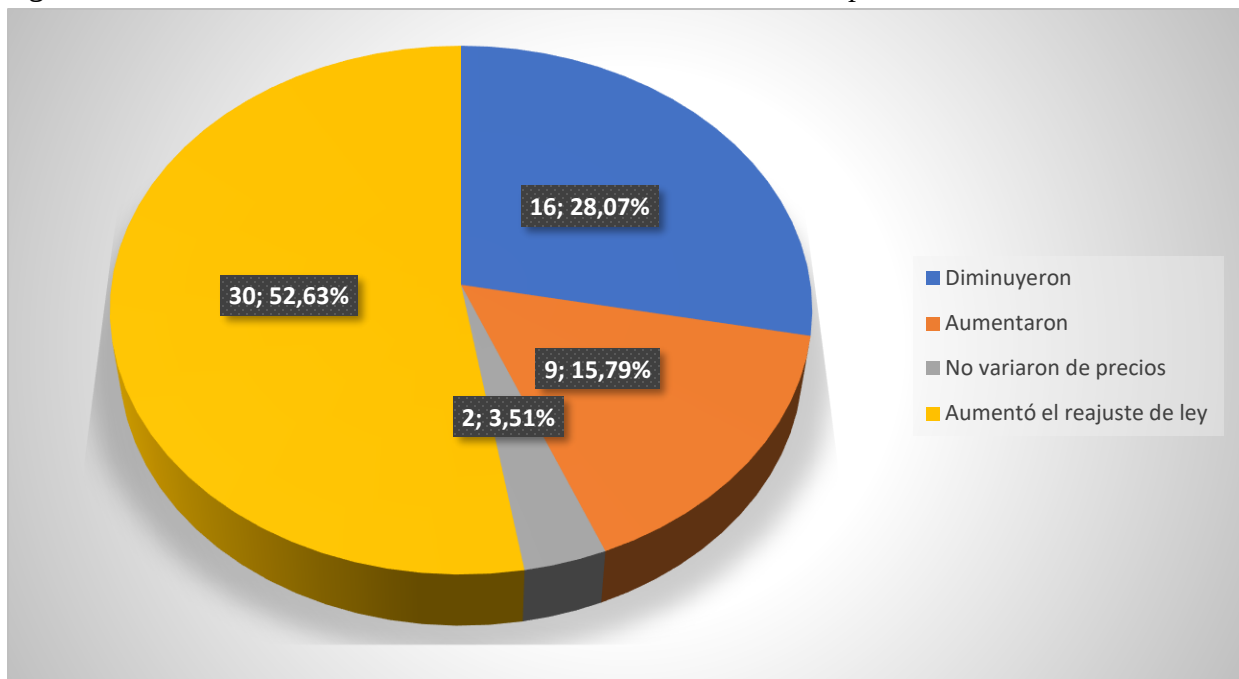
Parámetro	Respuestas	%
Disminuyeron	16	28,07%
Aumentaron	9	15,79%
No variaron de precios	2	3,51%
Aumentó el reajuste de ley	30	52,63%
Total	57	100,00%

Fuente: elaboración propia

Los resultados de la encuesta permitieron establecer que el rubro de canon de arrendamiento para el 52,63% de los empresarios se comportó igual a como se manejaba antes de la pandemia, es decir este se reguló por los incrementos establecidos en la Ley 820 del 2003 de Arrendamientos de Inmuebles, que especifica que “el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al 100 por ciento del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor del año anterior” .

Otra percepción tuvo el 28,07% que consideraron que estos disminuyeron, un 15,79% precisaron que aumentaron y un 3,51% que no tuvieron variaciones.

Figura 25. Variación en los cánones de arrendamiento durante la pandemia



Fuente: elaboración propia

Pregunta 14. A raíz de la crisis generada por la pandemia, que ha pasado con la compra y venta de inmuebles de vivienda han:

Otra variable importante en el negocio de los inmuebles es la compra venta de estos que es intermediada en muchos casos por empresas del sector inmobiliario, es por ello que conocer su comportamiento durante el periodo de pandemia es importante para establecer afectaciones económicas al interior de estas empresas ya que es un producto que contribuye en un buen porcentaje a los ingresos.

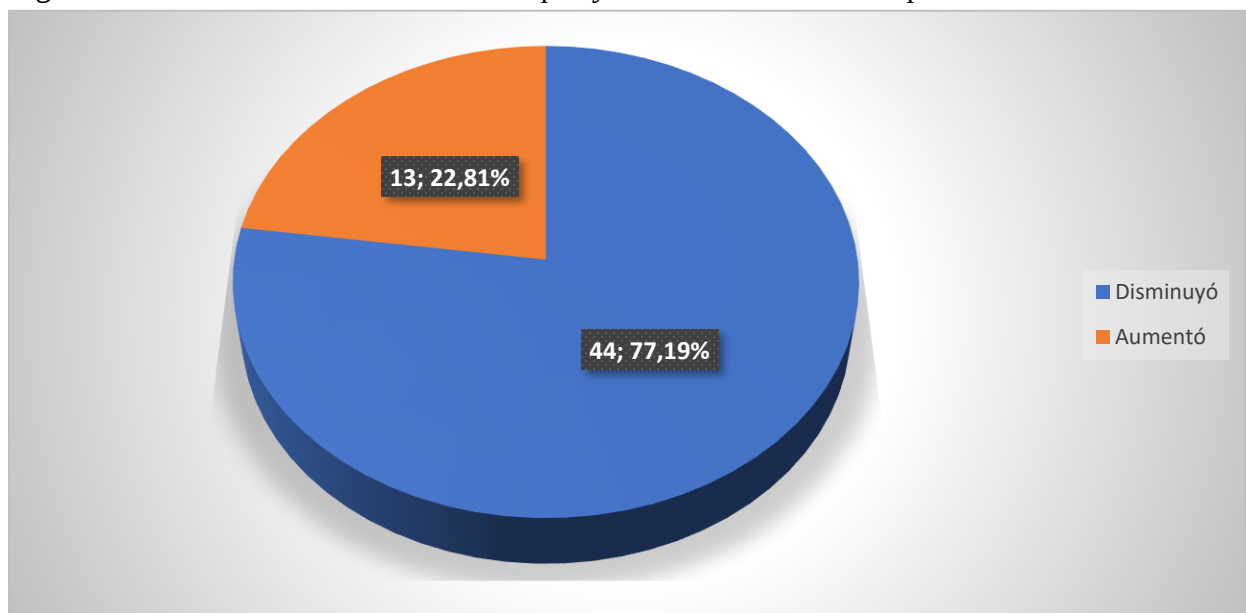
Tabla 14. *Variación del mercado de compra y venta de inmuebles en pandemia*

Parámetro	Respuestas	%
Disminuyó	44	77,19%
Aumentó	13	22,81%
Total	57	100,00%

Fuente: elaboración propia

Para el 77,19% de los empresarios del sector inmobiliario consideran que esta actividad disminuyó en el municipio de Cartago, el 22,81% considera que por el contrario aumentó.

Figura 26. *Variación del mercado de compra y venta de inmuebles en pandemia*



Fuente: elaboración propia

Pregunta 15. Teniendo en cuenta la coyuntura económica y de salud pública actual, ¿considera que la proyección económica para 2022 se verá afectada?

La pregunta sobre la percepción del comportamiento de la economía en el país para el año 2022 por parte de los empresarios del sector inmobiliario, indica el nivel de optimismo que estos tienen, después de la experiencia comercial vivida durante el año 2021.

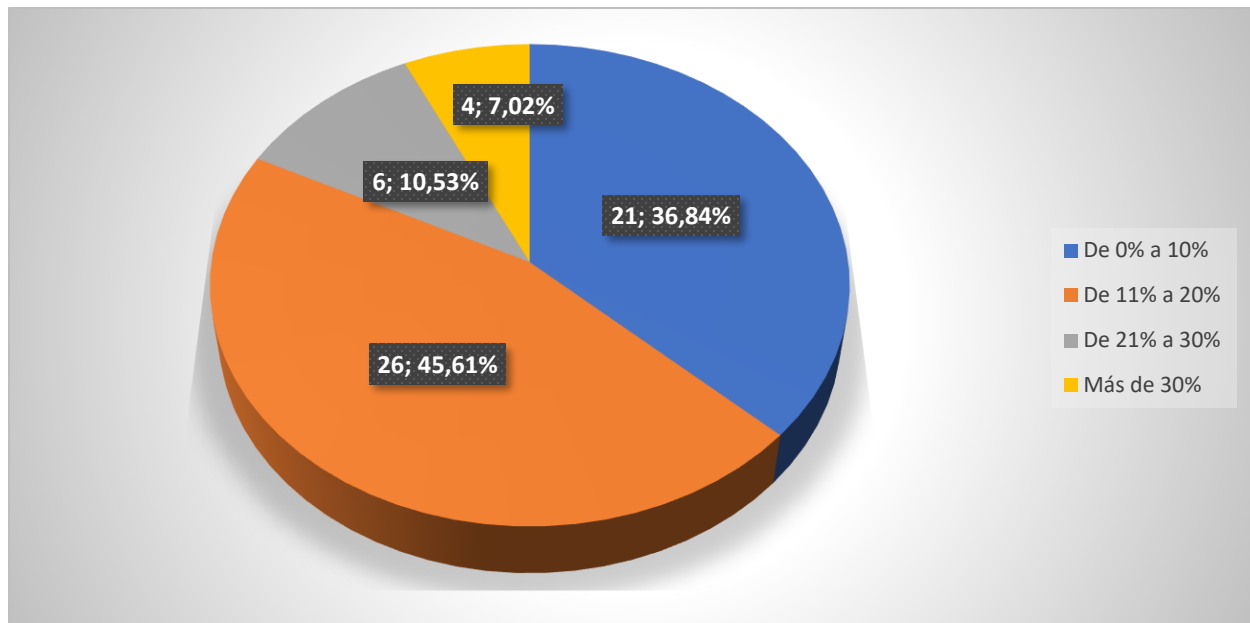
Tabla 15. *Proyección económica para 2022 se verá afectada*

Parámetro	Respuestas	%
De 0% a 10%	21	36,84%
De 11% a 20%	26	45,61%
De 21% a 30%	6	10,53%
Más de 30%	4	7,02%
Total	57	100,00%

Fuente: elaboración propia

Para un 45,61% de los empresarios la economía se verá afectada entre un 11% y 20%, para el 36,84% se afectará entre el 0% y el 10%, un 10,53% de empresarios no tan optimista considera que la afectación estará entre el 21% y 30% y por último un 7,02% de empresarios vislumbran un panorama nada optimista ya que consideran que la economía se verá afectada durante el año 2022 en más del 30%.

Figura 27. *Proyección económica para 2022 se verá afectada*



Fuente: elaboración propia

Pregunta 16. ¿Considera usted que sus ventas en el año 2022?

En concordancia con la pregunta anterior es importante conocer la percepción que tienen los empresarios del sector inmobiliario frente a su negocio obteniendo lo siguiente:

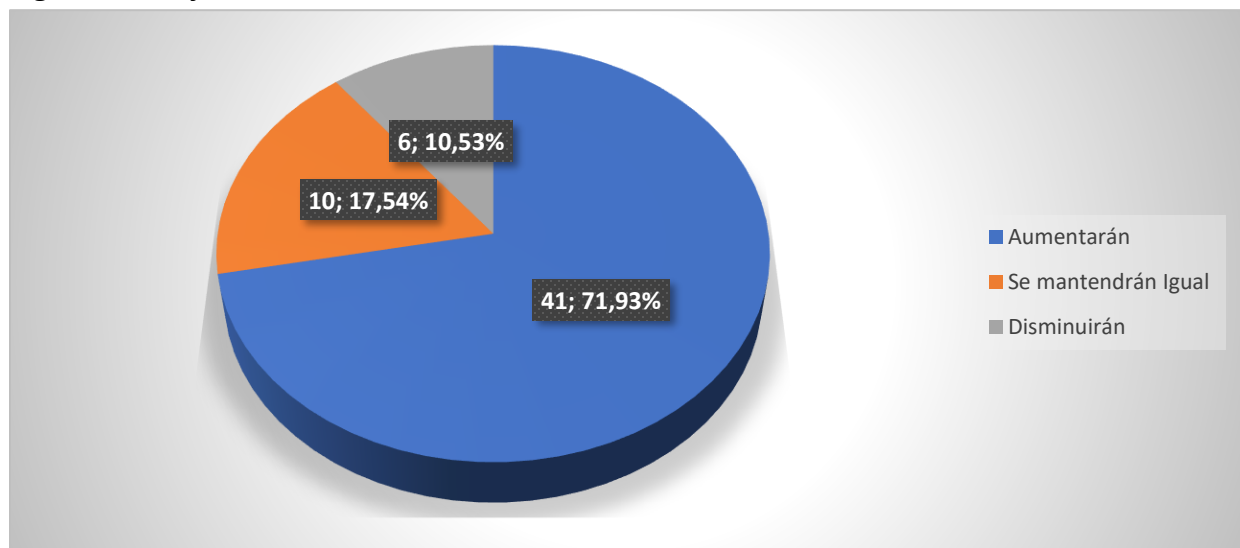
Tabla 16. *Proyección ventas año 2022*

Parámetro	Respuestas	%
Aumentarán	41	71,93%
Se mantendrán Igual	10	17,54%
Disminuirán	6	10,53%
Total	57	100,00%

Fuente: elaboración propia

Hay una percepción optimista sobre el comportamiento del mercado del sector inmobiliario para el año 2022 en el municipio de Cartago, ya que el 71,93 de los empresarios de este sector consideran que sus ventas aumentaran, entre tanto un 17,54% consideran que no habrá cambios en el mercado que generen aumento en sus ventas y existe un 10, 53% opinan que por el contrario sus ventas disminuirán en el año 2022.

Figura 28. *Proyección ventas año 2022*



Fuente: elaboración propia

Pregunta 17. ¿En cuánto tiempo cree que su empresa se recuperará del impacto de la Pandemia COVID-19?

Entendiendo el momento en que se aplica el instrumento los empresarios del sector inmobiliario ya podían tener una percepción del tiempo en que se recuperarán de las diferentes afectaciones que tuvieron sus negocios por ello se les realizó esta pregunta para conocer el comportamiento futuro de este sector en el municipio de Cartago.

Tabla 17. *Percepción del Tiempo de recuperación*

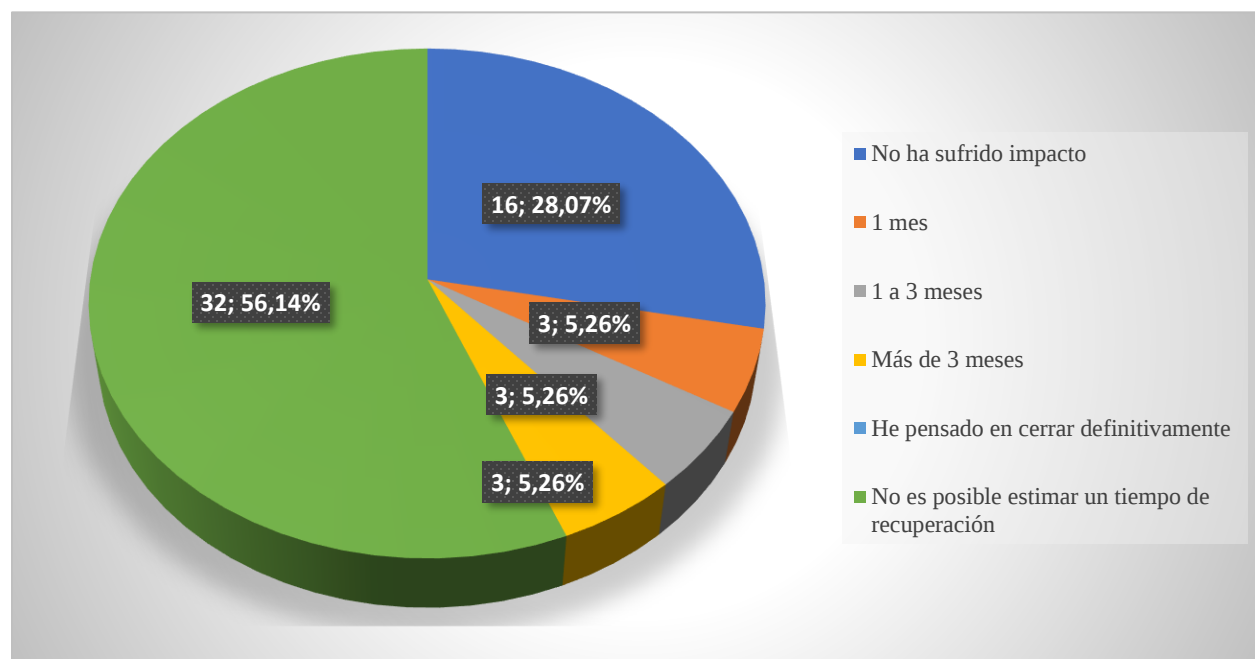
Parámetro	Respuestas	%
No ha sufrido impacto	16	28,07%
1 mes	3	5,26%
1 a 3 meses	3	5,26%
Más de 3 meses	3	5,26%
He pensado en cerrar definitivamente		0,00%
No es posible estimar un tiempo de recuperación	32	56,14%
Total	57	100,00%

Fuente: elaboración propia

Ante la pregunta realizada el 56,14% de los empresarios consideran que no es posible tener claridad cuánto se demoran en el proceso de recuperación de las diferentes afectaciones generadas por la pandemia, entre tanto un 28,07% consideran que no han tenido afectaciones por tanto su actividad ha tenido un comportamiento normal, un 5,26% considera que su recuperación será rápida y que en un tiempo entre 1 y 3 meses lograrán mitigar los efectos

económicos o de cualquier otro aspecto que hayan tenido. Hay un 5,26% que considera que se demora más de 3 meses en su recuperación.

Figura 29. *Percepción del Tiempo de recuperación*



Fuente: elaboración propia

Ante los hallazgos obtenidos, se pudo establecer que el comportamiento del mercado del sector inmobiliario del municipio de Cartago estuvo en concordancia con lo que pasó en el resto del país, donde la demanda de compra venta inmuebles tuvo una baja importante durante el periodo de confinamiento que a nivel nacional como lo indico Gamazo (2021) fue de casi el 20% y si bien el análisis no preciso en puntos porcentuales la disminución para este municipio, es claro que la mayoría de empresarios consideraron que el mercado de bienes inmuebles si se vio afectado (77,19%), como consecuencia de la baja en la demanda por la compra de inmuebles

(56,14%) lo que se reflejó en la disminución de ingresos que afectó el nivel de salarios de los empleados del sector inmobiliario por los niveles de comisiones.

Otros aspectos que incidieron en los aspectos que afectaron económicamente las empresas del sector inmobiliario de Cartago fueron la disminución de ingresos de los clientes que se vio reflejada en un aumento de la cartera morosa e incluso de difícil recuperación como lo indicaron el 21,05% de las empresas inmobiliarias, y esto afectó la capacidad de pago a los proveedores (cuentas por pagar) como lo expresaron el 64,91% de las empresas.

Teniendo en cuenta el tema de contexto, los resultados mostraron una afectación directa en los ingresos de las empresas inmobiliarias de Cartago durante el periodo de confinamiento y meses siguientes del año 2020, pero también se pudo observar una reactivación en el año 2021, al menos para el 56,14% de las empresas que habían logrado mejorar su situación financiera al mes de octubre.

Un hallazgo que deja interrogantes es la percepción que tenían los empresarios del sector inmobiliario de Cartago al momento de hacer el cuestionario de percepción que fue en el mes de enero del 2022, es que a pesar de la reactivación económica que ha venido presentado el país un 56.14% consideran que la economía tendrá una afectación entre el 11% y el 30% , solo un 36,84% de los empresarios muestran una percepción más optimista y ubican esta afectación entre el 0% y 10%.

Pero, por otro lado, en términos generales el sector inmobiliario de Cartago es optimista en cuanto a que sus ingresos por ventas de los servicios que ofrecen tendrán una recuperación en el año 2022 ya que el 71,93% consideran que sus ventas aumentarían, si bien no tienen claro el tiempo de recuperación como lo indicaron el 56,14% hay una posición optimista frente al comportamiento del mercado inmobiliario en esta zona del país. Estas últimas percepciones pueden ser el resultado de las diferentes acciones que ha implementado el gobierno nacional para la reactivación de proyectos de vivienda, incentivos para la adquisición de vivienda usada y nueva.

**12. ANÁLISIS DE LAS ESTRATEGIAS IMPLEMENTADAS POR LAS EMPRESAS
DEL SECTOR INMOBILIARIO PARA MITIGAR EL IMPACTO GENERADO
POR LA PANDEMIA DEL COVID 19 EN LAS ACTIVIDADES DE
ARRENDAMIENTO, COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES EN EL MUNICIPIO
DE CARTAGO EN EL VALLE DEL CAUCA**

Con el siguiente análisis se logró identificar las diferentes estrategias comerciales, financieras y de mercadeo que implementaron las empresas del sector inmobiliario del municipio de Cartago, que les permitió hacer frente a las restricciones laborales que debieron afrontar por el distanciamiento social y confinamiento ocasionado por la pandemia y posterior recuperación económica o recuperación del mercado.

Para ello se realizaron las siguientes preguntas a los empresarios y así conocer desde la fuente las acciones que realizaron los directivos de estas empresas:

Pregunta 18. ¿Cuál de las siguientes facilidades ha suministrado a su clientela para acceder a sus productos?

Conocer cuáles fueron las estrategias direccionadas para acceder a clientes nuevos durante la pandemia fueron:

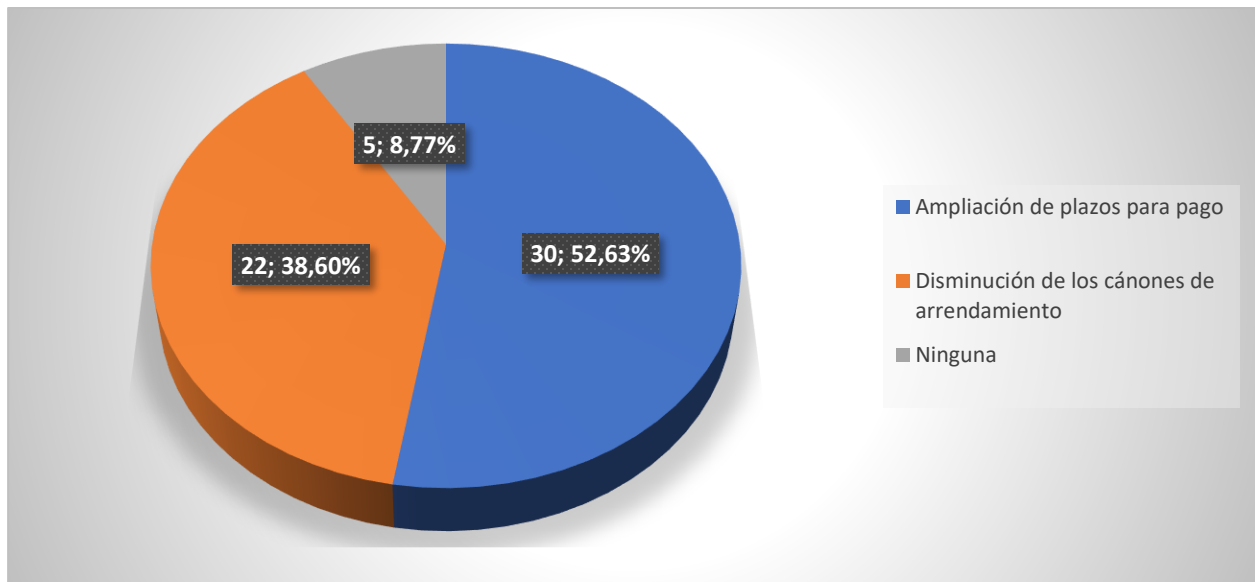
Tabla 18. *Estrategias hacia los clientes*

Parámetro	Respuestas	%
Ampliación de plazos para pago	30	52,63%
Disminución de los cánones de arrendamiento	22	38,60%
Ninguna	5	8,77%
Total	57	100,00%

Fuente: elaboración propia

En cuanto a las estrategias direccionadas hacia los clientes se logró establecer que el 52,63% ampliaron los plazos para pagar los compromisos con estas organizaciones, un 38,60% pactaron disminuir los precios de los cánones de arrendamiento esta decisión debió ser concertada con los propietarios de los inmuebles. Los hallazgos también permitieron establecer que un 8,77% de las empresas no realizaron ninguna estrategia direccionada a los clientes.

Figura 30. Estrategias hacia los clientes



Fuente: elaboración propia

Pregunta 19. ¿Durante el periodo de confinamiento que estrategias implementó para mantener su actividad productiva?

En cuanto a las estrategias direccionadas a mantener la operatividad y productividad de la actividad económica se encontró:

Tabla 19. *Estrategias direccionadas a mantener la productividad*

Parámetro	Respuestas	%
Teletrabajo	46	80,70%
Rotación de turnos	5	8,77%
Flexibilidad en la jornada laboral	4	7,02%
Trabajo semipresencial	41	71,93%
Ninguno	3	5,26%
Implementación de herramientas tecnológicas	1	1,75%
Virtualización de procesos	1	1,75%

Fuente: elaboración propia

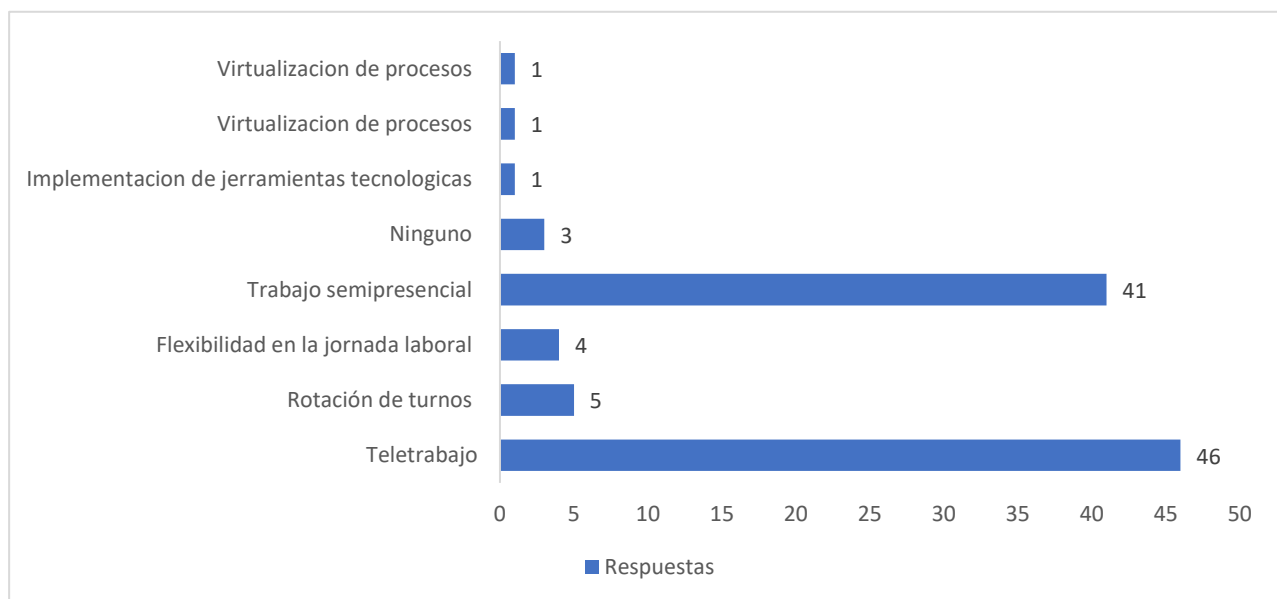
En lo referente a las estrategias implementadas para mantener la productividad de las empresas durante la pandemia que ha limitado el número de personas en los espacios cerrados, el contacto directo con las personas sin la debida protección, e incluso el aislamiento social las empresas se vieron en la obligación de generar estrategias que les permitieran seguir ejerciendo su labor comercial, encontrando que el teletrabajo fue la principal herramienta que encontraron los empresarios para seguir atendiendo sus clientes ya que el 80,70% la implementó, entre tanto un 71,93% implementó el trabajo semipresencial lo que significó que los empleados algunos días laboraban en la oficina sede de la empresa y otros lo hacían en teletrabajo desde sus casas.

Otras estrategias implementadas no tan generalizadas fueron la rotación de turnos por un 8,77% de las empresas que consistía en rotar el personal por grupos para no tener toda la fuerza laboral de forma presencial y así disminuir el número de personas y poder implementar normas

de bioseguridad de distanciamiento en las sedes de trabajo, un 7,02% flexibilizaron los horarios de trabajo, un 5,26% no implementó ninguna estrategia.

Por último, los hallazgos permitieron establecer que un 1,75% de las empresas Implementaron de herramientas tecnológicas que les permitiría realizar el trabajo de forma más eficiente y otro 1,75% virtualizaron procesos.

Figura 31. *Estrategias direccionadas a mantener la productividad*



Fuente: elaboración propia

Pregunta 20. ¿Cuál es su estrategia para mitigar los impactos financieros generados por la pandemia?

En cuanto a las estrategias para disminuir el impacto financiero ocasionado por la disminución de los ingresos, por las circunstancias que ocasionó la pandemia se encontró que los empresarios recurrieron a:

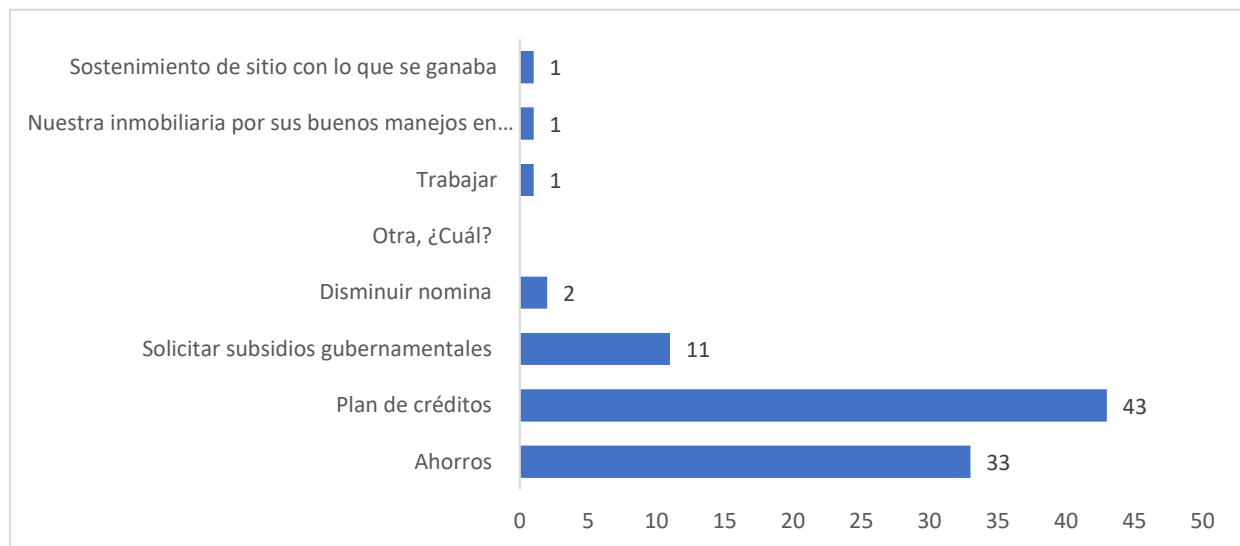
Tabla 20. *Estrategias financieras*

Parámetro	Respuestas	%
Ahorros	33	57,89%
Plan de créditos	43	75,44%
Solicitar subsidios gubernamentales	11	19,30%
Disminuir nomina	2	3,51%
Otra, ¿Cuál?		0,00%
Trabajar	1	1,75%
Nuestra inmobiliaria por sus buenos manejos en comparación con otras, recibió Muchos clientes nuevos	1	1,75%
Sostenimiento de sitio con lo que se ganaba	1	1,75%

Fuente: elaboración propia

Frente a las estrategias implementadas que les han permitieron a los empresarios el sostenimiento financiero durante la pandemia, se logró identificar que el 75,44% recurrió al sector financiero para acceder a créditos que les permitiera operar, el 57,89% ha logrado sostenerse en sus gastos operativos con recursos propios representados en sus ahorros, el 19,30% accedió a los subsidios entregados por el gobierno nacional al sector empresarial como lo fue el PAEF: Programa de Apoyo al Empleo Formal un 3,51% recurrió a disminuir sus costos a través de disminuir su nómina, otras estrategias identificadas aplicadas por un número menor de empresas fueron un 1,75% logró atraer clientes nuevos durante este tiempo de pandemia, otro 1,75% trabajó más para lograr mantenerse y finalmente un 1,75% se logró mantener con los ingresos percibidos.

Figura 32. *Estrategias financieras*



Fuente: elaboración propia

Pregunta 21. ¿Implementó estrategias en la empresa con el fin de ayudar a sus arrendatarios a sobrellevar la situación?

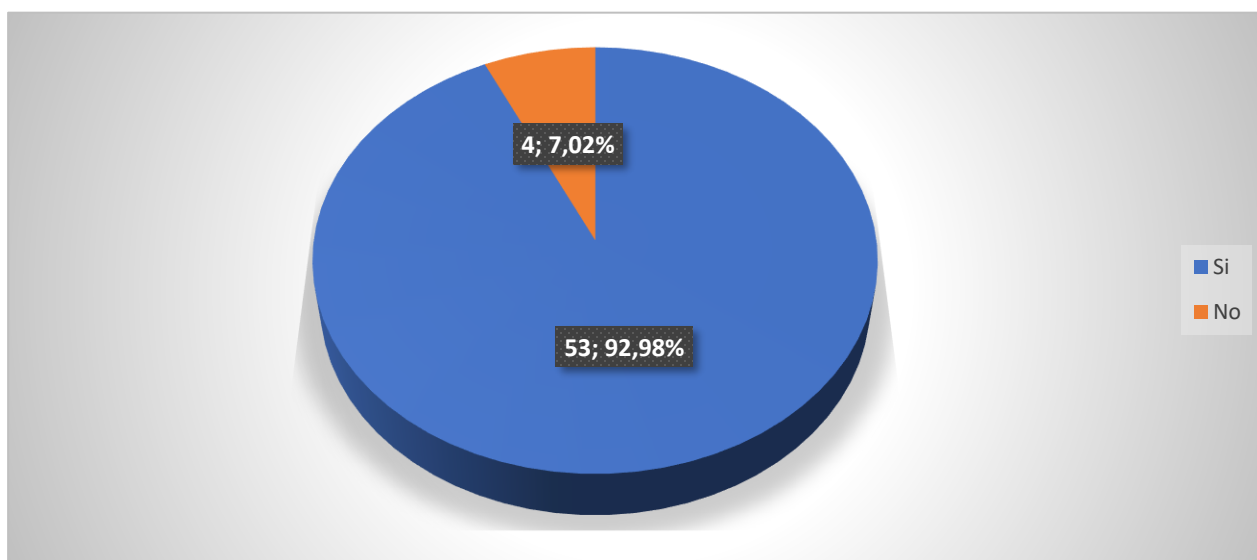
Tabla 21. *Implementación de estrategias hacia los clientes arrendatarios*

Parámetro	Respuestas	%
Si	53	92,98%
No	4	7,02%
Total	57	100,00%

Fuente: elaboración propia

Se encontró que el 92,98% de las empresas implementaron estrategias para dar un alivio a sus clientes arrendatarios y un 7,02% no realizó ninguna estrategia hacia los arrendatarios.

Figura 33. Implementación de estrategias hacia los clientes arrendatarios



Fuente: elaboración propia

Pregunta 22. Si su respuesta anterior es positiva, seleccione las opciones que correspondan a su empresa. Entre las estrategias implementadas para ayudar a sus arrendatarios están:

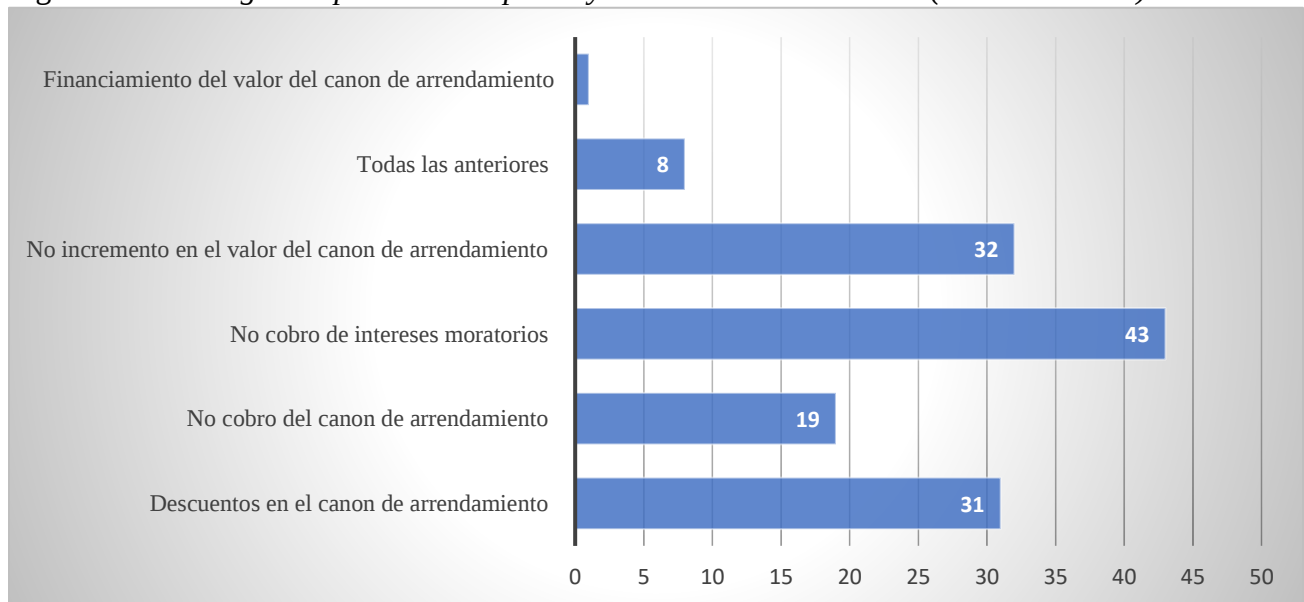
Tabla 22. Estrategias implementadas para ayudar a sus arrendatarios (clientes activos)

Parámetro	Respuestas	%
Descuentos en el canon de arrendamiento	31	54,39%
No cobro del canon de arrendamiento	19	33,33%
No cobro de intereses moratorios	43	75,44%
No incremento en el valor del canon de arrendamiento	32	56,14%
Todas las anteriores	8	14,04%
Financiamiento del valor del canon de arrendamiento	1	1,75%

Fuente: elaboración propia

Entre las estrategias implementadas por las 53 empresas que decidieron apoyar a su segmento de clientes activos arrendatarios se identificaron que un 75,44% no cobro de intereses moratorios, un 56,14% no incremento en el valor del canon de arrendamiento, el 54,39% hizo Descuentos en el canon de arrendamiento, otro 33,33% no cobro del canon de arrendamiento, un 14,04% que recurrió todas las estrategias antes mencionadas, finalmente un 1,75% ofreció un financiamiento del valor del canon de arrendamiento.

Figura 34. Estrategias implementadas para ayudar a sus arrendatarios (clientes activos)



Fuente: elaboración propia

Pregunta 23 ¿Considera usted que debe reestructurar su modelo de negocio para mantenerse en el mercado?

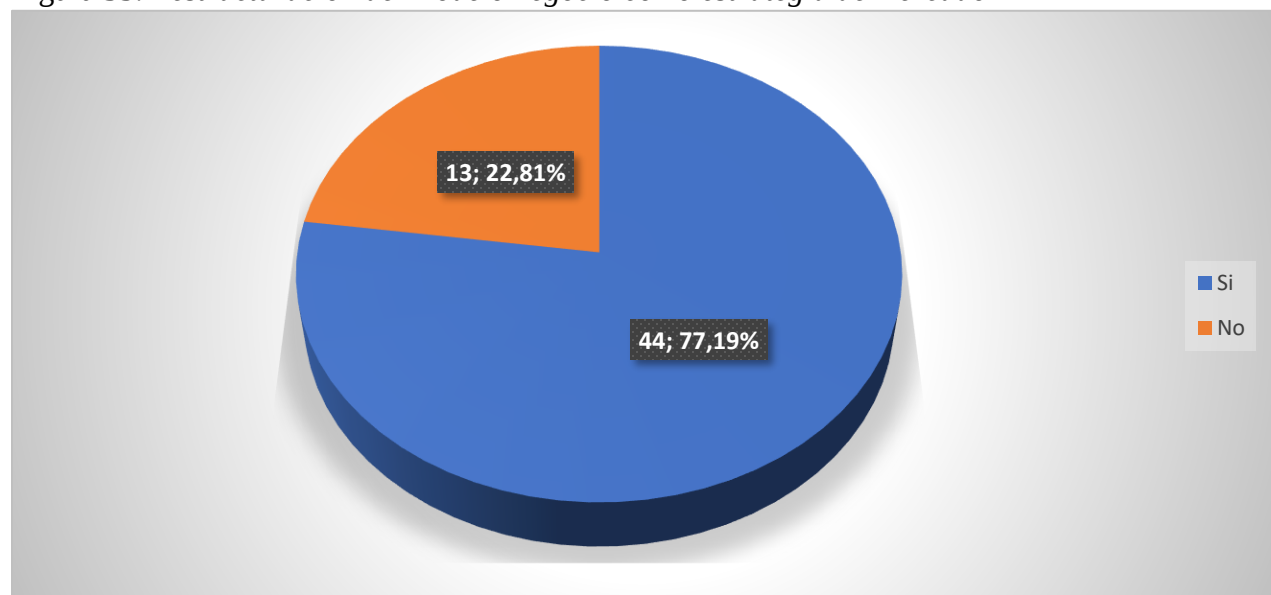
Tabla 23. *Reestructuración del modelo negocio como estrategia de mercado*

Parámetro	Respuestas	%
No	44	77,19%
Si	13	22,81%
Total	57	100,00%

Fuente: elaboración propia

Frente a la pregunta si se había llegado a considerar que la estrategia para seguir vigentes en el mercado requería cambiar el modelo de negocio se obtuvo que un 77,19% considera que no, lo que se podría decir es que, los empresarios del sector inmobiliario consideran que el portafolio de servicios y operatividad se ajusta a las necesidades del mercado, entre tanto un 22,81% considera que si debería cambiar el modelo de negocio para continuar en el mercado.

Figura 35. *Reestructuración del modelo negocio como estrategia de mercado*



Fuente: elaboración propia

Pregunta 24. ¿Durante la época de pandemia debido a la covid-19, su empresa recibió algún tipo de apoyo por parte de las siguientes instituciones para atender la contingencia?

Otras estrategias que pudieron llegar a implementar los empresarios del sector inmobiliario fueron las de acudir a las ayudas otorgadas por el gobierno nacional a las pymes del país frente a esto se encontró que:

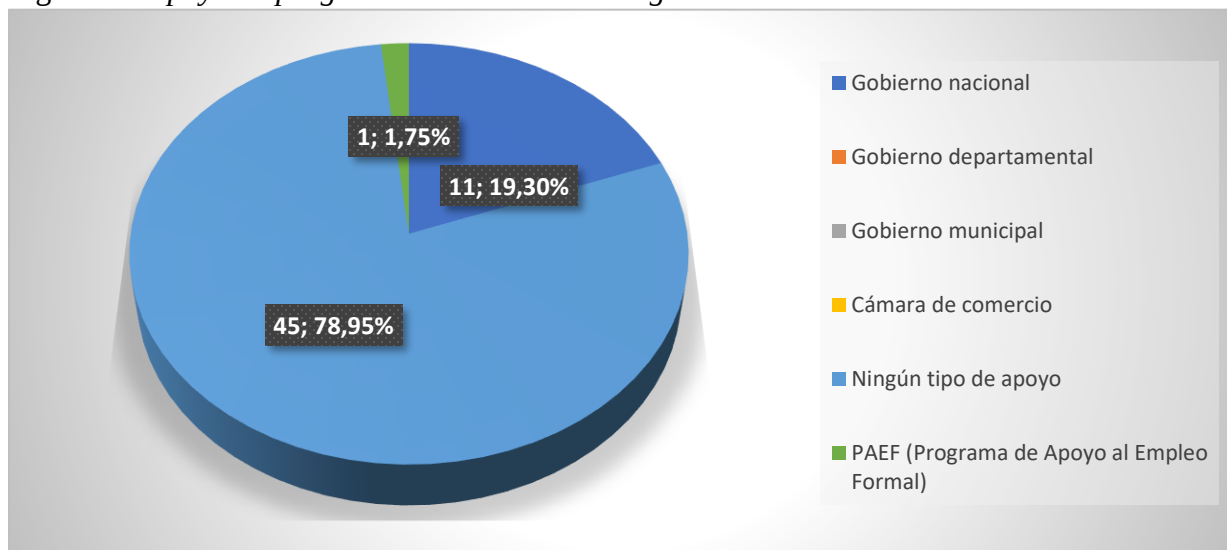
Tabla 24. *Apoyo de programas externos de nivel gubernamental*

Parámetro	Respuestas	%
Gobierno nacional	11	19,30%
Gobierno departamental		
Gobierno municipal		
Cámara de comercio		
Ningún tipo de apoyo	45	78,95%
PAEF (Programa de Apoyo al Empleo Formal)	1	1,75%
Total	57	100,00%

Fuente: elaboración propia

El 78,95% de las empresas no contó con ningún apoyo del gobierno en ninguna de sus instancias, el 11,30% recibió apoyo del gobierno nacional y un 1,75% recurrió específicamente al programa de Apoyo al Empleo Formal PAEF.

Figura 36. *Apoyo de programas externos de nivel gubernamental*



Fuente: elaboración propia

Pregunta 25. ¿En caso de no haber recibido ningún tipo de apoyo, seleccione la opción que mejor representa el motivo por el cual usted considera que no recibió apoyo?

Identificar las razones por las cuales los empresarios no accedieron a los programas que dispuso el gobierno nacional para apoyar la pymes del país como la línea de crédito “Colombia Emprende e Innova contra los Efectos Económicos del COVID-19”, facilidades a deudores empresariales en el sistema financiero (no cobrar intereses sobre intereses, no aumentar las tasas de interés y otorgar el beneficio de no reporte a las centrales de riesgo por acogerse a algún programa de beneficios), y garantía para pago de nóminas y garantía para capital de trabajo, también fue un aspecto de análisis dentro de este estudio.

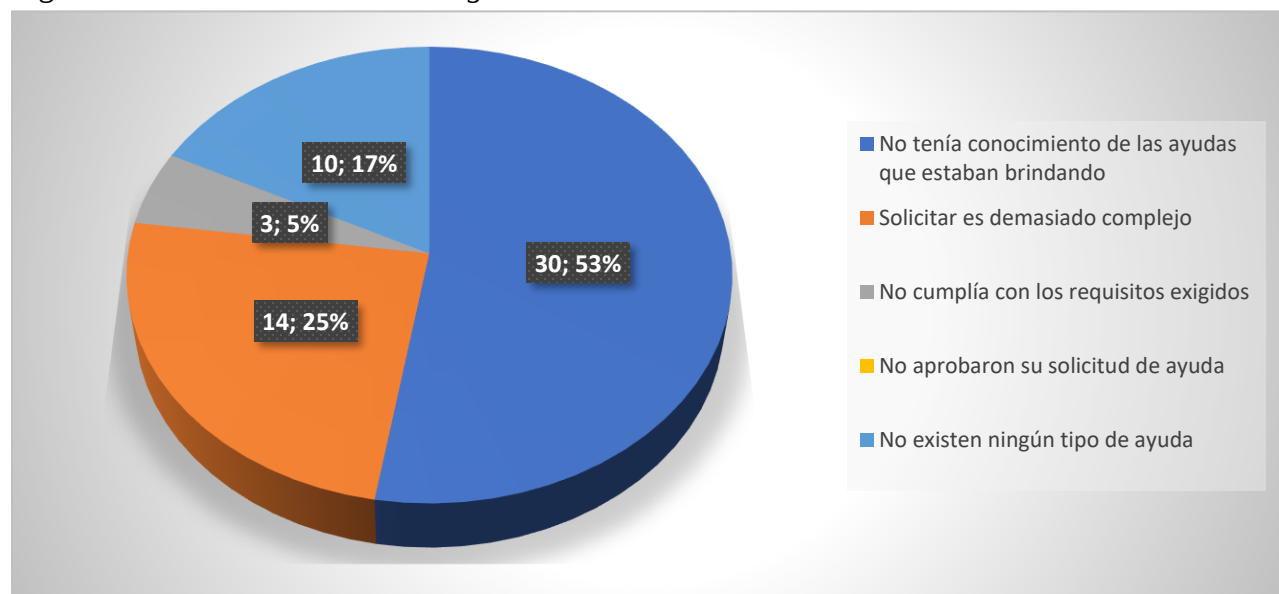
Tabla 25. *Causas de no asistencia gubernamental*

Parámetro	Respuestas	%
No tenía conocimiento de las ayudas que estaban brindando	30	52,63%
Solicitar es demasiado complejo	14	24,56%
No cumplía con los requisitos exigidos	3	5,26%
No aprobaron su solicitud de ayuda		0,00%
No existen ningún tipo de ayuda	10	17,54%
Total	57	100,00%

Fuente: elaboración propia

De acuerdo a los resultados el 52,63% no tenía conocimiento de las ayudas que se brindaron o se estaban brindando a las pymes, el 24,56% piensan que solicitar las ayudas es demasiado complejo, un 17,54% consideran que no hay ninguna ayuda por parte del estado a la que se pueda recurrir.

Figura 37. *Causas de no asistencia gubernamental*



Fuente: elaboración propia

Pregunta 26. ¿En caso de haber recibido apoyo, por favor, seleccione la opción que indique el tipo de apoyo recibido?

En el caso de las empresas que sí recibieron apoyo se idéntico de que tipo fueron.

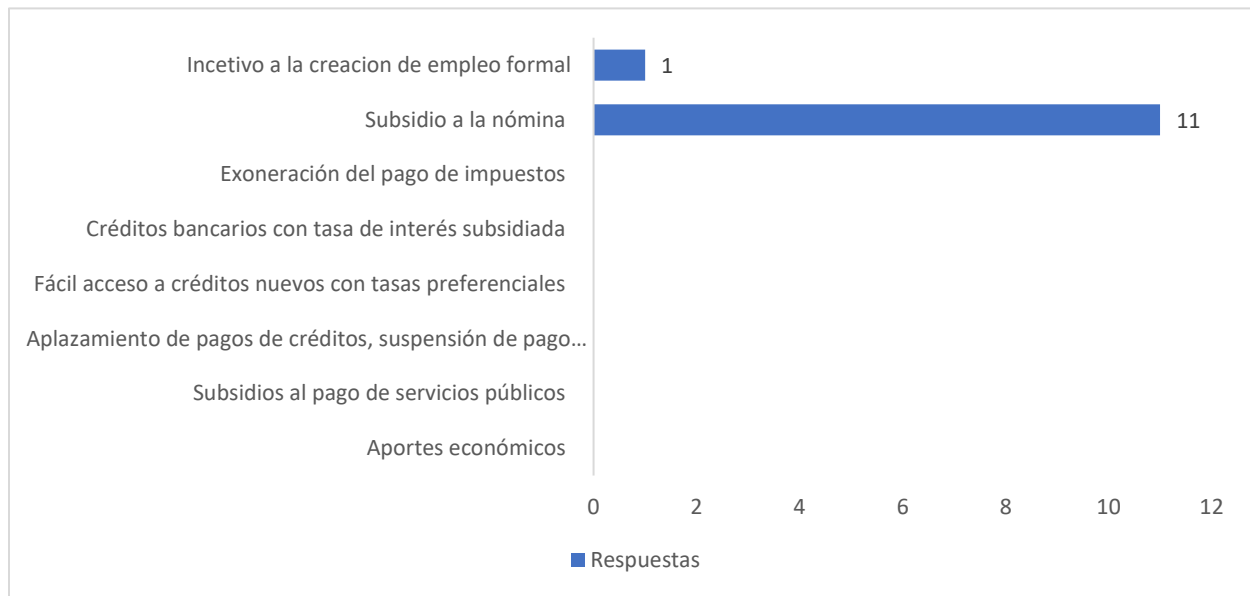
Tabla 26. *Apoyos del estado implementados*

Parámetro	Respuestas	%
Aportes económicos		
Subsidios al pago de servicios públicos		
Aplazamiento de pagos de créditos, suspensión de pago de intereses o refinanciamiento de la deuda		
Fácil acceso a créditos nuevos con tasas preferenciales		
Créditos bancarios con tasa de interés subsidiada		
Exoneración del pago de impuestos		
Subsidio a la nómina	11	19,30%
Incentivo a la creación de empleo formal	1	1,75%

Fuente: elaboración propia

El 19,30% de las empresas recurrieron al subsidio de nómina y un 1,75% al programa de Apoyo al Empleo Formal.

Figura 38. *Apoyos del estado implementados*



Fuente: elaboración propia

13. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

13.1 Conclusiones

Lo expuesto a lo largo del análisis del Impacto ocasionado por la pandemia del COVID 19 en el mercado del sector inmobiliario en el municipio de Cartago en el Valle del Cauca permitió abordar las siguientes conclusiones:

Se pudo establecer que la pandemia disminuyó las actividades comerciales del sector inmobiliario del municipio de Cartago, como consecuencia del aislamiento social, repercutiendo en la desaceleración de toda la cadena de valor que se inicia en la actividad de la construcción. El análisis permitió confirmar que el tema no sido tratado a profundidad ya que no se encontraron referentes específicos para este municipio ni por la academia o entes gremiales.

Se destaca en la revisión documental contrariamente a lo ocurrido a nivel local que el análisis del impacto de la pandemia en el sector inmobiliario a nivel nacional si ha sido debatido por los gremios relacionados con los diferentes subsectores que lograr interactuar a lo largo de la cadena de valor, dando importancia a las repercusiones en las grandes ciudades, descuidando el conocimiento de los impactos en las ciudades intermedias. La información analizada desde las fuentes primarias, estudios sectoriales e investigaciones académicas permitió dar respuesta a los diferentes interrogantes planteados que permitieron concluir que:

Por tanto en cuanto al objetivo del impacto económico en el sector inmobiliario en Colombia durante el periodo 2020-2021 los hallazgos encontrados indicaron que el mercado inmobiliario en Colombia atravesó un proceso lleno de retos en el periodo 2020-2021 como consecuencia de la pandemia ocasionada por el COVID-19, que aceleró una retracción del sector que se venía presentando desde la crisis inmobiliaria del año 2008, y que se caracterizó por acumulación de inventarios, caída en la demanda, y un incremento en el índice de rotación de los inmuebles.

En conjunto el análisis permitió establecer que las restricciones ocasionadas por la pandemia ocasionaron que los créditos de vivienda decrecieron en un 7,5% a nivel nacional lo que sin duda afectó los proyectos de vivienda nueva.

Frente al análisis documental realizado este permitió concluir que el sector inmobiliario no se puede catalogar con uno de los más afectados por las restricciones de la pandemia, ya que después del confinamiento obligatorio, el gobierno nacional estableció subsidios para incentivar la adquisición de viviendas VIS y no VIS, logrando que en el año 2021 se alcanzara un repunte del sector gracias a la venta de 190.000 viviendas VIS en todo el país.

Entre tanto y frente a la caracterización de las empresas del sector inmobiliarias del municipio de Cartago Valle del Cauca se logró establecer que este tejido empresarial cuenta con total de 63 empresas legalmente constituidas que han encontrado una actividad creciente y estable dado que el promedio de antigüedad de las empresas es de supera los 15 años y que generan alrededor de 400 empleos, con el desarrollo de actividades comerciales como arrendamiento de inmuebles, Compra y venta y administración de inmuebles.

Recapitulando los hallazgos frente a los efectos económicos del sector inmobiliario en las actividades de arrendamiento, compra y venta como consecuencia de la pandemia del COVID 19 en el municipio de Cartago en el Valle del Cauca, se logró concluir que la reducción de los ingresos durante el primer semestre del año 2020 como consecuencia de la cuarentena obligatoria redujo los ingresos del 82,4% de las empresas, lo que afectó la capacidad de operación.

En cuanto al hallazgo anterior se logró establecer que la causa de más influencia en los ingresos operativos de las empresas inmobiliarias del municipio de Cartago se centró en la disminución del recaudo mensual por concepto de canon de arrendamiento, que es un servicio que ofertan el 36,8% de las empresas y la baja demanda de compra de vivienda usada durante el año 2020, servicio ofertado por el 45,61% de las empresas.

En cuanto a las estrategias implementadas por las empresas del sector inmobiliario del municipio de Cartago para afrontar los efectos causados por la pandemia se concluyó que estas se direccionaron especialmente a apoyar a los clientes para lograr mantener la sostenibilidad de los negocios mientras se reactivaban las actividades económicas del municipio.

Otra conclusión fue que la estrategia de aplicar a los programas de desarrolladas desde el gobierno nacional no fueron una alternativa para las empresas de este sector inmobiliario del municipio de Cartago ya que el 78,95% no recibió ningún apoyo o subsidio para mitigar la falta de ingresos y continuar con su operatividad.

Otro hallazgo importante fue la identificación de las estrategias de mayor implementación para continuar con la operatividad durante el confinamiento y asegurar un distanciamiento que permitió garantizar el menor número de contagios fueron el teletrabajo y el trabajo semipresencial.

Finalmente, frente a la pregunta central que dio origen a la investigación se pudo establecer que el sector inmobiliario no se vio afectado en cuanto al cierre de establecimientos, pero su afectación por bajos ingresos si afecto su contribución en la generación de empleos directos, contribuyendo a incrementar la tasa de desempleo del municipio. Por otro lado, si se generó una dinámica nueva la forma de trabajar que obligo a las empresas a mejorar su capacidad digital como estrategia para atender a sus clientes.

13.2 Recomendaciones

Ante los hallazgos presentados se hacen las siguientes recomendaciones:

- Entendiendo que los efectos de la pandemia ocasionada por el COVID 19 fue transversal a todos los sectores, y que sus efectos seguirán teniendo repercusiones en el mediano plazo se recomienda que desde la academia se incentive a los estudiantes a realizar análisis, de los efectos que están afrontando las Pymes que operan en los municipios intermedios del Valle del Cauca. Esto con el propósito de que desde los gremios conozcan la realidad empresarial de los municipios que no cuentan con grandes empresas y requieran ser apoyadas desde diferentes frentes.
- Además, se recomienda que se adelanten propuestas de grupos de investigación desde la Universidad del Valle que contribuyan a buscar alternativas sostenibles para la recuperación de las Pymes, ya que este es un tejido empresarial muy vulnerable y requieren modelos de negocios con mayor flexibilidad para enfrentar las diferentes crisis que el mundo económico vive en la actualidad.

14. REFERENCIAS

Alarcón , G. (2021). *Las tasas de interés que ofrecen las entidades para comprar vivienda.*

Recuperado el 28 de abril de 2021, de

<https://www.larepublica.co/especiales/megaconstrucciones/estas-son-las-tasas-de-interes-que-ofrecen-las-entidades-para-la-compra-de-vivienda-3130370>

Alsina, N., & Rapelo, M. (2021). *Impacto económico de la emergencia en salud pública COVID-19 en el sector inmobiliario de Ocaña, Norte de Santander.* Recuperado el 17 de diciembre de 2021, de

<http://repositorio.ufpso.edu.co/xmlui/bitstream/handle/123456789/3181/34638.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Aquino, J., Gonzales, F., Andia, J., Mamani, F., Siles, C., & Cayo, N. (2021). Impacto de la cuarentena de COVID-19 en empresas constructoras de Cochabamba (Bolivia). *Rev. Avances: Investigación En Ingeniería*, 18(2), 1-11.

Arbeláez, D., Andreyevna, M., & Rojas, M. (julio-diciembre de 2019). Las pandemias como factor perturbador del orden geopolítico en el mundo globalizado. *Rev. cuestiones políticas*, 36(63), 134-150.

ANDI. (2019). *Colombia: Balance 2018 y Perspectivas 2019.* Recuperado el 27 de agosto de 2021, de http://www.andi.com.co/Uploads/ANDI%20-%20Balance%20y%20Perspectivas_636882495815285345.pdf

Batista, M. (febrero de 2021). *Hacia dónde va el sector inmobiliario en Panama - Covid 19.*

Recuperado el 8 de setiembre de 2021, de

https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/345854/Mem%c3%b2ria_BatistaMario.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Bonet, J., Ricciulli, D., Pérez, G., Galvis, L., Haddad, E., Araújo, I., & Perobelli, F. (2020).

Impacto económico regional del Covid-19 en Colombia: un análisis insumo-producto.

Recuperado el 31 de agosto de 2021, de <https://www.banrep.gov.co/es/impacto-economico-regional-del-covid-19-colombia-analisis-insumo-producto>

Cámara de Comercio Bogotá. (2021). *6810 actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados*. Recuperado el 16 de septiembre de 2021, de

http://recursos.ccb.org.co/ccb/flipbook/2012/cartilla_DANE_ciiu/files/assets/downloads/page0396.pdf

Carranza, J., & Mariño, J. (2020). *Análisis de la cartera y del mercado inmobiliario en*

Colombia. Recuperado el 18 de enero de 2022, de

<https://repositorio.banrep.gov.co/bitstream/handle/20.500.12134/9866/informes-especiales-analisis-de-cartera-del-mercado-de-vivienda-primer-semester-2020?sequence=1&isAllowed=y>

Carranza, J., & Mariño, J. (julio de 2020). *Análisis de la cartera y del mercado inmobiliario en*

Colombia. Recuperado el 18 de agosto de 2021, de

<https://repositorio.banrep.gov.co/bitstream/handle/20.500.12134/9866/informes-especiales-analisis-de-cartera-del-mercado-de-vivienda-primer-semester-2020?sequence=1&isAllowed=y>

Casa propia. (2021). *Topes de los subsidios de vivienda para 2021*. Recuperado el 31 de agosto

de 2021, de <https://casapropiacolombia.com/es/blog/topes-subsidios-de-vivienda-2021>

- Castañeda, J., & Macías, A. (2016). *Guía metodológica para la elaboración de un estudio de factibilidad. Estudio de caso: fabricación y venta de cereal*. Recuperado el 29 de abril de 2021, de <https://repository.udistrital.edu.co/bitstream/handle/11349/4946/Casta%F1edaMart%EDnezJavierMauricio2016.pdf;jsessionid=F0041A781F1A732E7BF161FA9189CAAA?sequence=1>
- Chan, J., Platas, F., & Hernández, J. (noviembre de 2020). Consecuencias de la pandemia COVID-19 en las empresas. *Gestión de Mipymes mexicanas en tiempos de COVID - 19* (1), 291-310.
- Chegut, A. (2021). *Technology, Housing and Investment*. Recuperado el 3 de septiembre de 2021, de <https://camacol.co/sites/default/files/MACROTENDENCIAS%20DEL%20MERCADO%20INMOBILIARIO.pdf>
- Ciudaris. (2017). *¿Qué es una inmobiliaria?* Recuperado el 20 de agosto de 2021, de <https://www.ciudaris.com/blog/que-es-una-inmobiliaria/>
- Conpes 4023. (s.f.). *Política para la reactivación, la repotenciación y el crecimiento sostenible e incluyente: Nuevo Compromiso por el futuro de Colombia*. Recuperado el 10 de septiembre de 2021, de <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/4023.pdf>
- Crespo, P. (2021). La empresa; una visión desde la teoría general de sistemas. *Rev. Coloquio* (Versión digital), 85-87.

- DANE. (2020). *Boletín Técnico IV Trimestre de 2019*. Recuperado el 15 de agosto de 2021, de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_IVtrim19_produccion_y_gasto.pdf
- DANE. (2021). *Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV)*. Recuperado el 28 de abril de 2022, de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/cartera-hipotecaria-de-vivienda>
- DANE. (2021). *Información abril – agosto 2021 con corte a septiembre 08 de 2021*. Recuperado el 10 de septiembre de 2021, de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion>
- DANE. (2022). *Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC)*. Recuperado el 5 de octubre de 2022, de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion#:~:text=En%20el%20segundo%20trimestre%20de,valor%20agregado%20del%20sector%20construccion%C3%B3n>.
- Decreto 1077 . (mayo de 2015). Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Deloitte. (2020). *Impacto del COVID 19 en el mercado inmobiliario*. Recuperado el 25 de agosto de 2021, de <https://www2.deloitte.com/co/es/pages/consumer-business/articles/impacto-covid19-en-el-mercado-inmobiliario.html#>
- Díaz , M. (junio de 2021). *Real Estate: sector de las posibilidades en Colombia*. Recuperado el 24 de agosto de 2021, de <https://blog.fincaraiz.com.co/noticias-fincaraiz/sector-inmobiliario->

colombia/#:~:text=En%20los%20primeros%204%20meses,8%25%20en%20febrero%20de%202021.

Díaz, M. (2021). *Real Estate: sector de las posibilidades en Colombia*. Recuperado el 6 de febrero de 2021, de <https://blog.fincaraiz.com.co/noticias-fincaraiz/sector-inmobiliario-colombia/>

Dzul, M. (2010). *Aplicación básica de los métodos científicos: Los enfoques en investigación científica*. Recuperado el 13 de octubre de 2020, de https://www.uaeh.edu.mx/docencia/VI_Presentaciones/licenciatura_en_mercadotecnia/fundamentos_de_metodologia_investigacion/PRES39.pdf

El sitio inmobiliario. (2021). *Conoce las tendencias del sector inmobiliario en Colombia 2021*. Recuperado el 8 de septiembre de 2021, de <https://elsitioinmobiliario.com.co/tendencias-del-sector-inmobiliario-en-colombia-2021/>

Fedesarrollo. (2020). *Encuesta de Opinión del Consumidor EOC - Abril 2020*. Recuperado el 12 de febrero de 2022, de <https://www.fedesarrollo.org.co/es/content/encuesta-de-opinion-del-consumidor-eoc-abril-2020>

Finca Raíz. (2020). *¿Qué es una Vivienda de Interés Social (VIS)?* Recuperado el 10 de septiembre de 2021, de <https://blog.fincaraiz.com.co/consejos-de-vivienda/vivienda-nueva/que-es-vivienda-de-interes-social-vis/>

Fincaraiz. (2022). *Real Estate: sector de las posibilidades en Colombia*. Recuperado el 28 de septiembre de 2022, de <https://fincaraiz.com.co/blog/vivienda-nueva/sector-inmobiliario-colombia/>

Gamazo , J. (2021). Análisis actual del mercado inmobiliario ante una nueva Ley de vivienda. *Rev. Internacional Doctrina y jurisprudencia* , 21, 25-44.

Gobernación de Antioquia. (2020). *Análisis del Sector Económico de la Construcción*.

Recuperado el 11 de septiembre de 2021, de <https://community.secop.gov.co> ›

RetrieveFile › Index

Gobernación del Valle del Cauca. (2020). Impactos del COVID-19 en el sector servicios

inmobiliarios del Valle del Cauca. *Rev. Reportes de Coyuntura Económica*

Vallecaucana(54), 3-8. Obtenido de

<https://www.valledelcauca.gov.co/loader.php?lServicio=Tools2&lTipo=viewpdf&id=428>

40

Gov.co. (2020). *Acciones tomadas por el Gobierno*. Recuperado el 13 de septiembre de 2021, de

<https://coronaviruscolombia.gov.co/Covid19/acciones/acciones-de-economia.html>

Hospitales Ángeles. (2021). *Información sobre coronavirus COVID -19*. Recuperado el 12 de

septiembre de 2021, de <https://hospitalesangeles.com/covid-19/articulos/que-es-una-pandemia.php>

Jiménez, J. (2018). *Plan de mercadeo pra proyecto inmobiliario de la sociedad promotora*

EIFFEL S.A.S. Recuperado el 3 de marzo de 2020, de

https://repository.eia.edu.co/bitstream/11190/1893/1/JimenezJulian_2018_PlanMercadeoProyecto.pdf

LEY 820. (julio de 2003). Congreso de Colombia, Régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.

Lourdes, M. (2017). *Plan de capacitación para una secretaría para un buen desembolminiento*

en la inmobiliaría TERRANOVA S.A. Recuperado el 27 de septiembre de 2021, de

<https://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/2176/1/tss36.pdf>

- Melo, A., Pulido, A., & Mosquera, J. (2020). *Impacto de la pandemia COVID-19 en el sector privado de construcción en Colombia*. Recuperado el 5 de setiembre de 2021, de https://repository.ean.edu.co/bitstream/handle/10882/10353/MeloAndrea_2020pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Meneses, M., Sánchez, C., & Vélez, M. (2021). *Análisis de la cartera y del mercado de vivienda en Colombia: II semestre DEL 2021*. Recuperado el 4 de septiembre de 2021, de https://www.valoraanalitik.com/wp-content/uploads/2021/01/Proyecto_2020II.pdf
- Mintrabajo. (2018). *ABC Subsidio de Vivienda FOVIS*. Recuperado el 10 de septiembre de 2021, de <https://www.mintrabajo.gov.co/empleo-y-pensiones/subsidio-familiar/preguntas-frecuentes/abc-subsidio-de-vivienda-fovis>
- Minvivienda. (2021). *Con 209.638 viviendas nuevas vendidas en los últimos 11 meses, el 2021 ya es el mejor año en ventas para Colombia*. Recuperado el 25 de abril de 2021, de <https://minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/con-209638-viviendas-nuevas-vendidas-en-los-ultimos-11-meses-el-2021-ya-es-el-mejor-ano-en-ventas-para-colombia>
- Muñoz, J. (abril - junio de 2017). Teoría de los sistemas a la complejidad. *Rev. Excelencia Administrativa*(41), 121-130.
- Murie, F. (2007). Building Safety—An International Perspective. *Rev. International Journal of Occupational and Environmental Health*, 13(1), 5-11.
- OMS. (2020). *Coronavirus*. Recuperado el 7 de octubre de 2021, de https://www.who.int/es/health-topics/coronavirus#tab=tab_1
- Pacheco, A., & Alarcón, G. (2021). *El año podría terminar con 232.000 viviendas vendidas si siguen los buenos reportes*. Recuperado el 27 de abril de 2022, de

<https://www.larepublica.co/especiales/construyendo-bienestar/el-ano-podria-terminar-con-232000-viviendas-vendidas-si-siguen-los-buenos-reportes-3217687>

Panadero, C. (2021). *La vivienda nueva I Transformaciones del activo más importante de los hogares*. Recuperado el 6 de septiembre de 2021, de <https://camacol.co/sites/default/files/LA%20VIVIENDA%20NUEVA%2C%20TRANSFORMACIONES%20DEL%20ACTIVO%20M%C3%81S%20IMPORTANTE%20DE%20LOS%20HOGARES.pdf>

PNUD. (2021). *Un año de pandemia: impacto socioeconómico de la COVID-19 en Colombia*. Recuperado el 21 de abril de 2022, de <https://www.co.undp.org/content/colombia/es/home/-sabias-que-/un-ano-de-pandemia--impacto-socioeconomico-de-la-covid-19-en-col.html>

Pristine Capital Group. (2020). *¿Cómo le va al Sector Inmobiliario en Colombia en el 2020?* Recuperado el 15 de febrero de 2022, de <https://pristinecapital.com.co/como-le-va-al-sector-inmobiliario-en-colombia-en-el-2020/#:~:text=As%C3%AD%20mismo%2C%20seg%C3%BA%20las%20proyecciones,%25%20y%2021%25%2C%20respectivamente.>

Remes, J. (2021). *Urban Design and welfare in the Post-pandemic World*. Recuperado el 30 de agosto de 2021, de <https://camacol.co/sites/default/files/DISE%C3%91O%20URBANO%20Y%20BIENESTAR%20EN%20EL%20MUNDO%20POST%20PANDEMIA.pdf>

Rodríguez, M., & Vargas, D. (2013). *Diseños no experimentales transeccionales*. Recuperado el 5 de septiembre de 2020

- Solerium. (mayo de 2021). *Cifras relevantes del sector inmobiliario en Colombia*. Recuperado el 10 de septiembre de 2021, de <https://www.gruposolerium.com/cifras-relevantes-del-sector-inmobiliario-en-colombia/>
- Subsecretaría de Planeación y Política Bogotá. (2021). *Crecimiento del PIB y el sector de la construcción (segundo trimestre 2021)*. Recuperado el 24 de enero de 2022, de https://ovdc-5c280b.ingress-alpha.easywp.com/wp-content/uploads/2021/10/PIB_II_Tri_2021.pdf
- Tanrıvermiş, H. (septiembre de 2020). Possible impacts of COVID-19 outbreak on real estate sector and possible changes to adopt: A situation analysis and general assessment on Turkish perspective. *Journal of Urban Management*, 9(3), 263-269.
- Tudela, C., & Torres, R. (septiembre - octubre de 2020). Impacto de la pandemia sobre el sector inmobiliario. *Rev. Cuadernos de información económica*(278), 11-16.
- Universidad de ORT. (2018). *Negocios inmobiliarios: qué son y cómo empezar a dar los primeros pasos*. Recuperado el 31 de agosto de 2021, de <https://fa.ort.edu.uy/blog/negocios-inmobiliarios-como-dar-los-primeros-pasos>
- Valora Analitik. (2021). *Sector construcción de Colombia aumentó 69 % en empleabilidad; sigue alerta por altos precios de acero*. Recuperado el 12 de septiembre de 2021, de <https://www.valoraanalitik.com/2021/08/18/sector-construccion-de-colombia-aumento-69-empleabilidad/>
- Velázquez, F. (Octubre-diciembre de 2000). el enfoque de sistemas y de contingencias aplicado al proceso administrativo. *Rev. estudios gerenciales*, 16(77), 13 -25.
- Vélez, J. (2020). *¿Cómo ha reaccionado el sector inmobiliario a la pandemia del coronavirus en Colombia?* Recuperado el 5 de septiembre de 2021, de

<https://www.aa.com.tr/es/econom%C3%ADa/-c%C3%B3mo-ha-reaccionado-el-sector-inmobiliario-a-la-pandemia-del-coronavirus-en-colombia-/2049782#>

ANEXO

Anexo A. Base de datos empresas inmobiliarias del municipio de Cartago

Categoría	Fecha Matricula	Razón social	Correo comercial	Teléfono Comercial
ESTABLECIMIENT O DE COMERCIO	27/3/1987	CARLOS RESTREPO DIAZ	aboava@hotmail.com	2143511
ESTABLECIMIENT O DE COMERCIO	13/3/1996	ARANGO`S INMOBILIARIA LIMITADA	arangosimobiliaria@hotmail.com	2122679
SOCIEDAD ó PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL	8/9/2020	ASINPRO GESTIÓN HORIZONTAL S.A.S.	asinprogh@gmail.com	2092608
ESTABLECIMIENT O DE COMERCIO	10/6/2019	CRYSTAL MAX SAS	maxcrystalsas@gmail.com	3164222187

Categoría	Fecha Matricula	Razón social	Correo comercial	Teléfono Comercial
PERSONA NATURAL	26/2/2004	GILDARDO DE JESÚS GARCÍA HENAO	amore_2228@hotmail.com	3113399634
PERSONA NATURAL	13/8/2021	GUILLERMO LEÓN VALENCIA RÍOS	propiedadescartago2021@gmail.com	3147802883
ESTABLECIMIENT O DE COMERCIO	10/5/1979	HERNEY GUERRERO VÁSQUEZ Y COMPAÑÍA S.C.S	silosdecafe.contable@gmail.com	2145232
SOCIEDAD ó PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL	28/9/1983	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL NORTE DEL VALLE LIMITADA	lonjanortevalle@gmail.com	2125167
ESTABLECIMIENT O DE COMERCIO	8/4/2019	SER SOCIAL - ASESORÍAS JURÍDICAS Y SEGURIDAD SOCIAL S.A.S.	serJURÍDICAs2020@gmail.com	2174786

Categoría	Fecha Matricula	Razón social	Correo comercial	Teléfono Comercial
PERSONA NATURAL	2/10/2017	HUMBERTO MARÍN ARIAS	betoloro1960@hotmail.com	3122416814
PERSONA NATURAL	30/1/1997	DIEGO ANTONIO CASTAÑO RAMÍREZ	diegoantoniocastano@gmail.com	2124542
SOCIEDAD ó PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL	15/11/2019	GÓMEZ RESTREPO HERMANOS S.A.S.	santiagocastrillon@hotmail.com	3104488168
SOCIEDAD ó PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL	20/2/2020	CONVENIO INMOBILIARIO VENTA Y RENTA S.A.S.	gerencia@convenioinmobiliario.com	3506490333
PERSONA NATURAL	4/6/2021	MAGALY RINCÓN OBANDO	garciarincon.inmobiliaria@gmail.com	3217165172

Categoría	Fecha Matricula	Razón social	Correo comercial	Teléfono Comercial
PERSONA NATURAL	16/12/2019	JAIRO ANTONIO LONDOÑO SÁNCHEZ	lojarope@gmail.com	3104930824
SOCIEDAD ó PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL	10/6/2003	MUÑOZ ARIAS Y CIA S. EN C.	oma1160@hotmail.com	2111779
PERSONA NATURAL	20/5/1999	OMAR FERNANDO RÍOS TABORDA	omarfernandorios@hotmail.com	3113727867
PERSONA NATURAL	30/9/2005	CARLOS ALBERTO CORREA OSORIO	plazacampesina.contabilidad@gmail. com	2113044
PERSONA NATURAL	17/7/2002	PAULA LORENA GIRALDO VALENCIA	sauzalconstructora@gmail.com	2124040
ESTABLECIMIENT O DE COMERCIO	23/6/2015	EL EMPEDRADO S.A.S.	elempedradosas@gmail.com	2138882

Categoría	Fecha Matricula	Razón social	Correo comercial	Teléfono Comercial
ESTABLECIMIENT O DE COMERCIO	6/9/2021	CTR BIENES RAÍCES	ctrbienesraices2021@gmail.com	3174254348
ESTABLECIMIENT O DE COMERCIO	3/3/2021	TU ÁREA INMOBILIARIA	tuareaainmobiliaria17@gmail.com	3117898576
ESTABLECIMIENT O DE COMERCIO	14/8/2013	ÁNGEL NARANJO SERVICIOS INTEGRALES INMOBILIARIOS	inmobiliariaangelnaranjo@gmail.com	2174889
PERSONA NATURAL	23/6/2009	CARLOS ARIEL AGUDELO NAVARRO	eventosmanantial@gmail.com	3137672211
SOCIEDAD ó PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL	22/3/2016	MARIO VILLEGAS J. Y CIA S. EN C.	jgv_60@hotmail.com	3122679194

Categoría	Fecha Matricula	Razón social	Correo comercial	Teléfono Comercial
SOCIEDAD ó PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL	26/7/2017	INVERSIONES JIR S.A.S.	josearlen@live.com	3186565958
PERSONA NATURAL	27/2/2009	HEIDI HERRERA LÓPEZ	hlheidi2209@hotmail.com	2094695
SOCIEDAD ó PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL	7/9/2015	GRUPO NIR S.A.S.	gerencia@constructorasantelmo.com	2105020
SOCIEDAD ó PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL	25/5/2018	LOHE S.A.S	inmuebleslohe.sas@gmail.com	3186566386

Categoría	Fecha Matricula	Razón social	Correo comercial	Teléfono Comercial
SOCIEDAD ó PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL	27/3/1985	INVERSIONES SOTO HERMANOS SAS	lsotoay1@hotmail.com	3104518480
PERSONA NATURAL	23/2/1999	JAIME ARISTÓTELES VARELA RAMÍREZ	lucede colombiaexport@hotmail.com	3344566
SUCURSAL	28/2/2003	CENTRO COMERCIAL SANTIAGO NO 3	egomez@supertiendascanaveral.com	2102202
ESTABLECIMIENT O DE COMERCIO	5/5/2021	DOMUM INGENIERÍA ESPECIALIZADA S.A.S.	info@domumsas.com	3157698676
ESTABLECIMIENT O DE COMERCIO	6/2/2014	INVERSIONES LOS BALSOS JP S.A.S.	oficinajaimeandresrestrepo@hotmail. com	3178532573

Categoría	Fecha Matricula	Razón social	Correo comercial	Teléfono Comercial
SUCURSAL	5/3/2019	AGROINDUSTRIAS LA BERRAQUERA S.A.S.- CARTAGO	agrolaberraquera@hotmail.com	2145550
SOCIEDAD ó PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL	21/10/1996	GLORIA ESPERANZA RIVAS SOTO E HIJO S. EN C.	gloriaesperanzarivas@hotmail.com	3113284953
SOCIEDAD ó PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL	24/2/1983	PÉREZ GARCÍA Y COMPAÑÍA LIMITADA	hugo_perez_g@hotmail.com	3164418929
ESTABLECIMIENT O DE COMERCIO	12/3/2001	EN CASA INMOBILIARIA CARTAGO	lilianac1973@hotmail.com	3216404473

Categoría	Fecha Matricula	Razón social	Correo comercial	Teléfono Comercial
SOCIEDAD ó PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL	4/11/1982	HECTOR GOMEZ BOTERO E HIJOS LIMITADA	oficina212gb@gmail.com	315555577
PERSONA NATURAL	29/9/2004	EDWIN IVÁN Gómez LÓPEZ	rentarbienes_inmobiliaria@hotmail.c om	2135076
SOCIEDAD ó PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL	3/11/2020	SOCIEDAD JS. JR S.A.S.	jafethsanchezhernandez1@hotmail.co m	3166461096
PERSONA NATURAL	2/5/2016	FRANCY LORENA VILLAMIL FUENMAYOR	alexandermejia7119@hotmail.com	3178556039
PERSONA NATURAL	2/4/1986	HÉCTOR PUERTO ARIAS	drog_hospitalaria@yahoo.com	2137161

Categoría	Fecha Matricula	Razón social	Correo comercial	Teléfono Comercial
SOCIEDAD ó PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL	23/7/2021	INVERCONSTRU CAMPO Y VIDA S.A.S.	inverconstrucampoyvidasas@gmail.c om	3136839931
ESTABLECIMIENT O DE COMERCIO	15/7/2021	INMOBILIARIA MT2	inmobiliariasmt2@gmail.com	3153735907
SOCIEDAD ó PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL	24/6/2011	INVERSIONES PARES S.A.S.	administrativo@restaurantecasavieja. com	2100579
ESTABLECIMIENT O DE COMERCIO	21/2/2001	MATERIALES LA ESPERANZA	hernangiraldo62@hotmail.com	3148823484
ESTABLECIMIENT O DE COMERCIO	15/6/2016	TRANSPORAGRO S.A.S.	transporagrosas@gmail.com	2146393

Categoría	Fecha Matricula	Razón social	Correo comercial	Teléfono Comercial
SOCIEDAD ó PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL	22/2/2021	RAMIRO RESTREPO SERVICIOS INTEGRALES SAS	ramirorestrepodepositario@gmil.com	3136106724
PERSONA NATURAL	16/2/2006	FAVIO CESAR MANCILLA MOLINA	famaespectaculos@hotmail.com	3218512603
SOCIEDAD ó PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL	21/5/2021	LEALCOT INGENIERIA E INMOBILIARIA SAS	arias.gdaniela21@gmail.com	3148950838
PERSONA NATURAL	16/1/2015	JOSE OBED QUINTERO GARCIA	comprarparavenderinmobiliaria@gma il.com	2138787
SOCIEDAD ó PERSONA	16/3/2020	GOMEDICHI S.A.S.	chepegome@gmail.com	3155544483

Categoría	Fecha Matricula	Razón social	Correo comercial	Teléfono Comercial
JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL				
ESTABLECIMIENT O DE COMERCIO	14/1/1999	SANCHEZ LOZANO Y CIA S.A.S.	lucilla_jimenez@yahoo.com	2143633
ESTABLECIMIENT O DE COMERCIO	16/9/2011	G & ASOCIADOS SOLUCIONES INMOBILIARIAS	solucionesgyasociados@hotmail.com	2092466
SOCIEDAD ó PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL	23/11/2020	MORENO GARCIA INVERSIONES S.A.S.	morenoginversiones@gmail.com	3128517037
ESTABLECIMIENT O DE COMERCIO	2/6/2021	HITO ARQUITECTURA INMOBILIARIA	anarygu@hotmail.com	3185389029

Categoría	Fecha Matricula	Razón social	Correo comercial	Teléfono Comercial
PERSONA NATURAL	10/9/1998	ANDRES MAURICIO JIMENEZ VARGAS	pueblalicores@hotmail.com	2127671
SOCIEDAD ó PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL	29/9/2020	VISION CAPITAL M Y L S.A.S	visioncapitalmyl@gmail.com	3185000601
SOCIEDAD ó PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL ó ESAL	8/4/2021	URBAN INMOBILIARIO S.A.S.	urbaninmobiliariosas@gmail.com	3216125775
PERSONA NATURAL	9/7/2021	LUZ STELLA VARGAS APONTE	inmobiliariascartago@gmail.com	3152886626
ESTABLECIMIENT O DE COMERCIO	4/10/1996	M M & T	leonardohenao@hotmail.com	2116822

Categoría	Fecha Matricula	Razón social	Correo comercial	Teléfono Comercial
PERSONA NATURAL	21/9/1994	ROGER OSPINA RUIZ	rogerospinaruiz@gmail.com	2099991

Anexo B. Formato de encuesta para inmobiliarias del municipio de Cartago Valle del Cauca.

IMPACTO ECONÓMICO OCASIONADO POR LA PANDEMIA DEL COVID 19 EN EL SECTOR INMOBILIARIO EN EL MUNICIPIO DE CARTAGO EN EL VALLE DEL CAUCA

Presentación:

Esta encuesta hace parte del desarrollo del trabajo de grado del Programa Académico de Administración de empresas, de la universidad de Valle presentado por el estudiante Héctor Iván Osorio Ríos, quien pretenden analizar el impacto económico ocasionado por la pandemia del COVID 19 en el sector inmobiliario en el municipio de Cartago en el Valle del Cauca. La inversión de tiempo no es superior a 15 minutos, siendo su participación esencial para para lograr los objetivos de la investigación. Le invitamos a leer atentamente antes de responder cada pregunta.

Objetivo de la investigación: Analizar el impacto económico ocasionado por la pandemia del COVID 19 en el subsector inmobiliario en el municipio de Cartago en el valle del cauca.

Componente A. Caracterización de las empresas

Objetivo: Determinar las principales características de las empresas del sector inmobiliario del Municipio de Cartago en el Valle del Cauca

1. Razón Social

2. Ubicación

3. Esta constituido legalmente

a. Si _____

b. No _____

4. Cuantos años de labores lleva en el mercado

Menos de un año _____

Entre 1 y 5 años _____

Entre 6 y 10 años _____

Entre 11 y 20 años _____

Entre 21 y 30 años _____

Mas de 30 años _____

5. Número de empleados

a. Entre 1 y 3 _____

b. Entre 4 y 6 _____

c. Entre 6 y 9 _____

d. Mas de 10 _____

6. Número de socios

a. Único socio _____

b. Dos socios _____

c. Mas de dos socios _____

7. Qué tipo de servicios que presta Marque con una X el o los servicios

- a. Arrendamiento de inmuebles _____
- b. Compra de inmuebles _____
- c. Administración de inmuebles _____
- d. Avaluó de propiedades _____
- e. Todas las anteriores _____

Componente B. establecer los efectos económicos del sector inmobiliario en las actividades de arrendamiento, compra y venta como consecuencia de la pandemia del COVID 19 en el municipio de Cartago.

MARQUE CON UNA X LAS OPCIONES QUE APLIQUEN A SU EMPRESA

8. Durante la cuarentena inicial decretada por el gobierno nacional, en el mes de marzo del 2020 a raíz de la pandemia, ¿Cuántos días se mantuvo el cierre temporal de la inmobiliaria? (Una sola opción)

- a. 1 a 15 días _____
- b. 16 a 30 días _____
- c. 31 a 45 días _____
- d. Más de 45 días _____
- e. No cerró _____

9. ¿De qué manera la pandemia COVID 19 ha afectado el comportamiento de sus ventas? Marcar una sola opción (Una sola opción)

- a. Disminuyo ____
- b. Por falta de venta hubo que cerrar ____
- c. Aumentaron ____
- d. Se mantuvo igual ____

10. ¿Durante el periodo de confinamiento, comprendido entre el 25 de marzo y el 1 de junio de 2020, que tipo de afectación enfrentó su empresa en relación con su situación operacional antes de la pandemia? (marcar las opciones que se afectaron)

- a. Reducción de personal____
- b. Disminución en los salarios de sus empleados____
- c. Disminución del recaudo mensual por concepto de canon de arrendamiento____
- d. Disminución en la demanda de alquiler de inmuebles____
- e. Disminución en la demanda de venta de inmuebles ____
- f. Ninguna de las anteriores ____
- g. Otro, ____ ¿cuál? ____

11. Conforme a los resultados de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2020, considera que el grado de afectación se verá reflejado en:

- a. Incremento en cartera de difícil cobro_____
- b. Incremento de cuentas por pagar

- c. No hubo ninguna clase de afectación

- d. Otro, ¿Cuál?_____

12. Frente a los resultados obtenidos en el periodo enero del 2021 a octubre del 2021 usted considera que

- a. La situación financiera a mejorado _____
- b. El comportamiento se mantiene como a finales del 2020_____
- c. Se logró reestablecer el mismo comportamiento de antes del confinamiento_____

13. A raíz de la crisis generada por la pandemia, los cánones de arriendos de vivienda han:

- a. Disminuido_____
- b. Aumentado_____
- c. No variaron de precios

- d. Aumentó el reajuste de ley _____

14. A raíz de la crisis generada por la pandemia, que ha pasado con la compra y venta de inmuebles de vivienda han:

- a. Disminuido____
- b. Aumentado____

15. A raíz de la crisis generada por la pandemia, los cánones de arrendamientos de locales comerciales han:

- a. Disminuido____
- b. Aumentado____
- c. No variaron de precios____
- d. Aumentó el reajuste de ley

16. Teniendo en cuenta la coyuntura económica y de salud pública actual, ¿considera que la proyección económica para 2022 se verá afectada?

- a. De 0% a 10%_____
- b. De 11% a 20%_____
- c. De 21% a 30%_____
- d. Más de 30%_____

Componente C. identificación de las estrategias implementadas por las empresas del sector inmobiliario para mitigar el impacto generado por la pandemia del COVID 19 en las actividades de arrendamiento, compra y venta de inmuebles en el municipio de Cartago en el Valle del Cauca.

17. ¿Considera usted que sus ventas en el año 2022?

Marcar una sola opción

15. Aumentarán _____

16. Se mantendrán Igual _____

17. Disminuirán _____

18. ¿En cuánto tiempo cree que su empresa se recuperará del impacto de la Pandemia COVID-19? Marcar una sola opción

a. No ha sufrido impacto _____

b. 1 mes _____

c. 1 a 3 meses _____

d. Más de 3 meses _____

e. He pensado en cerrar definitivamente _____

f. No es posible estimar un tiempo de recuperación _____

19. ¿Cuál de las siguientes facilidades ha suministrado a su cliente para acceder a sus productos? Marca solo una opción

- a. Ampliación de plazos para pago _____
- b. Disminución de los cánones de arrendamiento _____
- c. Ninguna _____

20. ¿Durante el periodo de confinamiento que estrategias implementó para mantener su actividad productiva?

- a. Teletrabajo _____
- b. Rotación de turnos _____
- c. Flexibilidad en la jornada laboral _____
- d. Trabajo semipresencial _____
- e. Ninguno _____
- f. Otro, ¿Cuál? _____

21. ¿Cuál es su estrategia para mitigar los impactos financieros generados por la pandemia?

- a. Ahorros
- b. Plan de créditos
- c. Solicitar subsidios gubernamentales
- d. Disminuir nomina
- e. Otra, ¿Cuál?

21. ¿Implementó estrategias en la empresa con el fin de ayuda a sus arrendatarios a sobrellevar la situación?

a. Si _____

b. No _____

22. Si su respuesta anterior es positiva, seleccione las opciones que correspondan a su empresa.

Entre las estrategias implementadas para ayudar a sus arrendatarios están:

a. Descuentos en el canon de arrendamiento _____

b. No cobro del canon de arrendamiento _____

c. No cobro de intereses moratorios _____

d. No incremento en el valor del canon de arrendamiento _____

e. Todas las anteriores__

f. Otro, ¿Cuál? _____

23. ¿Considera usted que debe reestructurar su modelo de negocio para mantenerse en el mercado?

a. Si _____

b. No _____

24. ¿Durante la época de pandemia debido a la covid-19, su empresa recibió algún tipo de apoyo por parte de las siguientes instituciones para atender la contingencia?

- a. Gobierno nacional _____
- b. Gobierno departamental _____
- c. Gobierno municipal _____
- d. Cámara de comercio _____
- e. Ningún tipo de apoyo _____
- f. Otro, ¿cuál? _____

25. En caso de no haber recibido ningún tipo de apoyo, seleccione la opción que mejor representa el motivo por el cual usted considera que no recibió apoyo.

- a. No tenía conocimiento de las ayudas que estaban brindando _____
- b. Solicitar es demasiado complejo _____
- c. No cumplía con los requisitos exigidos _____
- d. No aprobaron su solicitud de ayuda _____
- e. No existen ningún tipo de ayuda _____

26. En caso de haber recibido apoyo, por favor, seleccione la opción que indique el tipo de apoyo recibido.

- a. Aportes económicos _

- b. Subsidios al pago de servicios públicos
- c. Aplazamiento de pagos de créditos, suspensión de pago de intereses o refinanciamiento de la deuda
- d. Fácil acceso a créditos nuevos con tasas preferenciales
- e. Créditos bancarios con tasa de interés subsidiada
- f. Exoneración del pago de impuestos
- g. Subsidio a la nómina
- h. Otro, ¿Cuál?

Anexo C. Razón social y ubicación empresas encuestadas

Razón Social o Nombre	Dirección
García Rincón Inmobiliaria	Carrera 2 #10-52 El Prado
Inmobiliaria Ángel Naranjo	Cra 5 # 16 - 90
Soluciones inmobiliarias g y asociados	Calle 12 #7-29
José Obed Quintero García	Cra 5 norte # 17-100
CTR Bienes Raíces	Calle 16 1N - 74
Rentar Bienes Inmobiliaria	Carrera 3 No 13-02
Urban inmobiliario S.A.S	Calle 11 número 2-83
Arango inmobiliaria LTDA..	Cra 4 No 12 20
Lonja propiedad raíz del norte del valle	Calle 12 No 3 71
Inmobiliarias Cartago	Calle 12 3 45 ofi 104
Carlos Restrepo Díaz	Calle 16 1 31
Asoperitos S.A.S	Cra 6 11 73 oficina 107
Convenio inmobiliario ventas y renta S.A.S	Cra 6 14 45
Visión capital MYL S.A.S	Santisgo plaza local 51
Sauzal inmobiliario	Cra 5 n # 18-50
Tu área inmobiliaria	Calle 16 entre 4 y 5
Guillermo León Valencia	Calle 16 4 57
Crystal max S.A.S	Calle 13 3 03
Domum ingeniería especializada S.A.S	Cra2 15 97
Inmobiliaria mt2	Calle 12 3 45 ofi 30
Mario Villegas J Y CIA S. en C.	Cra 4 9 67 oficina 301

Razón Social o Nombre	Dirección
Sánchez Lozano CIA	Cra 4 11 90 ofi 206
Inversiones Jir S.A.S	Calle 10 4 64
Grupo NIR S.A.S	Cra 4 19 76
Agroindustrias la berraquera	Cra 4 17 94
Inverconstru campo y vida S.A.S	Calle 10 4 18
Muñoz arias CIA S. Y C.	Cra 3 18 51
Gómez restrepo hermanos S.A.S	Calle 5 2 52
Pérez García y compañía LTDA.	Cra 5 12 103
El empedrado S.A.S	Calle 14 3 15
Héctor gotero e hijos LTDA.	Calle 14 3 66
Omar Fernando Ríos	Cra 5a 21 132
Diego Antonio castaño	Cra 5 12 102
Inversiones Soto hermanos S.A.S	Cra 6 17 113
Jaime Aristóteles Varela	Calle 53 1 45
Gomedichi S.A.S	Calle 10 55 108
Roger Ospina Ruiz	Cc comercial la
Héctor puerto arias	Calle 2 3a48
Materiales la esperanza	Avenida circunvalar
Herney guerrero Vásquez y compañía S.C.	Cra 7 9 60
Centro comercial Santiago no 3	Calle 14 11 19
Asinpro gestión horizontal	Cra 19 7 38
Inversiones los balsos Jp S.A.S	Cra 5 Norte 18 50

Razón Social o Nombre	Dirección
JHF Inmobiliaria	Calle 9 6 42
Tanspoagro S.A.S	Calle 10 10 45
SBH CONSTRUYE S.A.S	CR 4 12 104
Ser social asesorías jurídicas	Cra 13 14a 89
Gildardo de Jesús García Henao	Cra 3b 1a 157
Lohe S.A.S	Cra 22 5 99
Carlos Ariel Agudelo Navarro	Cra 2 41 40
Gloria Esperanza Soto e hijos s. En c.	Cra 3gn 18-
En casa inmobiliaria Cartago	Cra 6 Norte 18-
Sociedad js jr S.A.S	Calle 21 15 61
Carlos Alberto Correa Soto	Carrera 7 13 66
Inversiones pares S.A.S	Cra 11 14 26
Ramiro Restrepo servicios integrales S.A.S	Calle 16b 3n10
Jairo Antonio Londoño	Cra 6n 19-1