

TABLA DE CONTENIDO

	PAG
0. INTRODUCCION	2
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	3
1.1. Descripción del problema.....	3
1.2. Formulación del problema.....	5
2. JUSTIFICACIÓN.....	5
3. OBJETIVOS.....	7
3.1. Objetivo general.....	7
3.2. Objetivos específicos.....	7
4. DISEÑO METODOLOGICO.....	7
4.1. Operacionalización de las variables.....	8
4.2. Tipo de estudio.....	9
4.3. Enfoque.....	9
4.4. Tipo de fuente	9
4.5. Delimitación.....	9
4.5.1. Temporal.....	9
4.5.2. Espacial.....	9
5. MARCO REFERENCIAL.....	10
5.1. Marco Contextual.....	10
5.2. Marco Teórico.....	13
5.3. Marco Conceptual.....	19
5.4. Marco Legal.....	22
6. RECURSOS NECESARIOS.....	29
7. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES.....	29
8. PRESUPUESTO.....	30
9. CAPÍTULO I: ANÁLISIS DESCRIPTIVO DEL SECTOR INMOBILIARIO PARA COLOMBIA Y CARTAGENA.....	32
10. CAPITULO II: ANALISIS DESCRIPTIVO DE LA VALORIZACION Y TIPOS DE PRECIOS POR VIVIENDA Y POR SECTORES EN CARTAGENA	41
10.1. Precio metro cuadrado en Colombia por ciudad.....	41

10.1.1. Precio metro cuadrado Bogotá.....	42
10.1.2. Precio metro cuadrado Cartagena.....	42
10.2. ANÁLISIS POR ZONAS.....	42
10.3. VALOR METRO CUADRADO POR SECTOR Y PROYECTO EN CARTAGENA AÑO 2008.....	44
10.4. PRECIOS METRO CUADRADO 2011.....	46
10.5. TIPOS DE PRECIOS POR VIVIENDA Y POR SECTORES EN CARTAGENA.....	49
11. CAPITULO III: VENTAS MI INMOBILIARIA, CRÉDITO HIPOTECARIO Y TASA DE INTERÉS.....	51
12. CAPITULO IV: TASA DE CAMBIO, INFLACIÓN, CRECIMIENTO ECONÓMICO, CRECIMIENTO DE LA INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA Y REMESAS...57	57
13. CONCLUSIONES.....	73
14. RECOMENDACIONES.....	78
15. BIBLIOGRAFIA.....	80

0. INTRODUCCION

La vivienda es un bien de consumo duradero que presenta ciertas características peculiares (necesidad, durabilidad, alto coste de transacción, ubicación espacial fija, etc) que condicionan en gran medida el comportamiento de su mercado, y que hace que su funcionamiento resulte diferente al del mercado de otros productos. Al mismo tiempo, la vivienda puede ser considerada como un potencial bien de inversión, susceptible de generar rentas financieras a sus propietarios.

Esta doble demanda de vivienda (como bien de consumo y de inversión) de no ser contrarrestada con un nivel suficiente de oferta, genera fuertes presiones sobre los precios, y con ello, problemas de acceso a una vivienda a los estratos de población mas desfavorecidos. Por tanto para aproximar los niveles de renta familiar y precios de vivienda se requiere de la realización de actuaciones públicas que refuercen el lento papel equilibrador de este mercado peculiar y que corrijan algunos efectos negativos de su funcionamiento¹.

En Colombia los ritmos de producción históricos de vivienda han estado marcados por el punto de quiebre de finales de los años noventa que produjo la crisis del sector hipotecario y de la actividad edificadora. La dureza de sus efectos replanteó tanto el modelo de producción, a través del desarrollo de proyectos bajo el esquema de ventas sobre planos, como el modelo de financiación, mediante la eliminación del UPAC. Además que se introdujeron importantes cambios institucionales que lograron el fortalecimiento de la actividad.

Desde el año 2000 la actividad edificadora de vivienda inició un periodo de aumento al lograr en 2007 un nivel de producción en el año tres veces mayor al de inicios de la década. Este crecimiento de la producción fue primordial para consolidar el desarrollo del sector en los años siguientes. No obstante, ante la progresiva formación de hogares y la existencia de un déficit habitacional que cubre 15% de la población, los niveles de

¹ RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ, José Enrique y BARRIOS GARCÍA Javier A. Un modelo logit mixto de tenencia de vivienda en canarias. Dpto. de Economía Aplicada. Universidad de La Laguna, 2008 p 2.

producción alcanzados no han permitido reducir la brecha que existe entre la oferta y la demanda de vivienda en el país.

En el caso de Cartagena esta ciudad ha atravesado por un auge inmobiliario, actualmente se desarrollan en la ciudad cerca de 101 proyectos de construcción ubicados principalmente en los estratos mas altos de la ciudad con un total de 82 proyectos², este estudio se centrara en describir los principales factores financieros que inciden en la demanda inmuebles en el estrato 6 de Cartagena, realizando un análisis de caso en la inmobiliaria “Mi inmobiliaria”, para lo cual se utilizara información de carácter primario de las ventas históricas de inmuebles en el estrato 6 de la ciudad de Cartagena en el periodo comprendido entre 2007 y 2012 en Mi inmobiliaria para luego realizar un análisis en el que se identifique la relación de estas ventas con los factores financieros señalados.

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

1.1. Descripción del problema

Durante muchos años los ritmos de construcción de vivienda en el Colombia han sido insuficientes para abastecer la demanda y reducir el déficit habitacional. Hasta mediados de la década de los noventa, el crecimiento del sector de la construcción estuvo acompañado de un *boom* en los precios de la finca raíz y de un crecimiento continuo de la cartera hipotecaria. Sin embargo, en la fase descendente del ciclo, que se caracterizo por altos niveles de desempleo y de tasas de interés, surgieron las debilidades del modelo de construcción y financiación que se tenía en el momento. Es así como el número de viviendas construidas anualmente pasó de 137.000 unidades en 1993 a menos de 30.000 unidades en 1999³.

La crisis del año 1999 trajo consigo el desarrollo del modelo de preventas, o ventas sobre Planos, y el avance hacia nuevos modelos de financiación e intervención estatal. Dentro de los principales cambios que apoyaron el nuevo esquema de preventas estuvo la

² Base de Datos Bolívar Julio 2012, Página, Base Censo.

³ CHIRIVI B Edwin., GARCÍA J.David y MONTOYA N Vanesa. La vivienda 2011 - 2014: “El gran salto” en la producción habitacional. 2010 issn 2011-7442.. Disponible en: http://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/EE_Coy20100921091641.p_p-1

transformación de las corporaciones de ahorro y vivienda en bancos comerciales, la normativa para proteger a los deudores, y el establecimiento de topes al endeudamiento y a las tasas de interés.

Después del año 2000, la actividad registró tasas de crecimiento anuales promedio de 61% hasta el año 2003, cuando el sector presentó una leve disminución de 11.500 unidades en el nivel anual de producción. Después de este año, la producción de vivienda logró crecer a tasas anuales cercanas al 15% entre 2005 y 2007, año en el cual se alcanzó la construcción de 163.000 unidades, 50% de las cuales fueron Viviendas de Interés Social (VIS). Estos niveles de producción mantuvieron una estrecha relación con los resultados del PIB de edificaciones tanto en el periodo de crisis como en la fase ascendente del ciclo de sector⁴.

En los dos últimos años la actividad ha mostrado un decrecimiento debido factores como la crisis internacional, la cual trajo efectos negativos sobre la economía. Sin embargo, el nivel del último año aun es superior al promedio registrado en la última década. Esto obedeció en gran parte a las medidas contra cíclicas adoptadas por la anterior administración para impulsar el sector.

En el caso de Cartagena esta, se ha convertido en una ciudad muy apetecida para adquirir vivienda, por su ubicación geográfica, contenido histórico y ambiente cultural. Paralelamente al mercado de las viviendas los constructores le apuntan a los renglones industrial y corporativo en complemento con el sector hotelero para satisfacer las necesidades de la Ciudad. . Inversionistas de finca raíz nacionales y extranjeros siguen comprando en este destino turístico y empresarial. Actualmente hay 101 proyectos en marcha, por ello el mercado inmobiliario está atravesando por un gran auge, ya que gran parte de estos proyectos de construcción se desarrollan en la periferia de la ciudad, los cuales a su vez se ubican mayormente en el estrato 6 de la ciudad⁵.

⁴ Ibid, p-2

⁵ MORA Ingrid. Cartagena precio de oro [online]. El tiempo, redacción de economía y negocios. Cartagena. Noviembre 9 de 2007. Disponible en: http://www.camacol.org.co/adminSite/Archivos/EE_Coy20100818120231.pdf

Mulet ingeniería Ltda fue fundada en el año 2007 con el objeto de prestar servicios de construcción en todas las dimensiones posibles, debido a la gran demanda inmobiliaria que se viene desarrollando en la ciudad, la empresa detecto la necesidad de prestar servicios de carácter inmobiliario como lo son la venta y arriendo de bienes inmuebles, por ello se creó la marca Mi inmobiliaria la cual se dedica a prestar dichos servicios.

Con el paso del tiempo de han identificado tres tipos de clientes potenciales, los cuales deben ser atendidos de forma diferente según sus necesidades de compra. Dentro de estos clientes se destacan los clientes que adquieren bienes inmuebles en el estrato 6 de la ciudad, este tipo de clientes se caracterizan por tener unas exigencias a nivel financiero que la inmobiliaria no está en capacidad de suministrarla. Como consecuencia de esto las posibilidades de ventas en este sector serian nulas y la competencia podría satisfacer dicha necesidad.

Por ello se crea la necesidad de identificar qué factores financieros que inciden en la toma de decisión de compra de este tipo de clientes en el estrato 6 de la ciudad y con esto que la empresa pueda responder a la demanda del mercado.

1.2. Formulación del problema

¿Qué variables económicas influyen en la demanda de inmuebles en el estrato 6 de Cartagena?

2. JUSTIFICACIÓN

Cartagena siempre ha sido desatacada por una arquitectura abundante en diseño y color, además de contar con un amplio crecimiento en vivienda, industria y turismo, por lo cual Existen muchos motivos para invertir en inmuebles o hacer negocios en Cartagena de indias.

Según el artículo de metrocuadrado.com, titulado Invertir en Cartagena si es un buen negocio, señala la historia, el encanto y la seguridad de Cartagena de Indias como un potencial destino para los ciudadanos del extranjeros a la hora de invertir en el sector

inmobiliario. Además asegura que la compra de la segunda vivienda se da especialmente en tres sectores de la ciudad: el Centro Histórico, Bocagrande y los proyectos que se han venido desarrollando en la Zona Norte de Cartagena⁶.

Por otra parte la Directora de mercadeo de la Constructora Barajas, Maria Cecilia Yances, señala que Cartagena es una ciudad atípica, mágica para vivir, y con una valorización del 20 por ciento anual. Según cifras de la compañía durante el 2007 por el boom de la construcción y la recuperación del Centro histórico llegaron a tener en sus predios un 27 por ciento de valorización, sin embargo señala que el paso de los años no han logrado bajar el nivel de rentabilidad de Cartagena, ya que es un destino único.

Teniendo en cuenta este creciente desarrollo y valorización del sector de la construcción en Cartagena en los últimos años y la alta afluencia de clientes inversionistas interesados en adquirir vivienda en la ciudad, se crea la necesidad de presentar una investigación en donde se aborden las principales variables financieras que los clientes evalúan a la hora de adquirir bienes inmuebles en el estrato 6 de la ciudad⁷.

Los resultados de esta investigación beneficiaran a las inmobiliarias, ya que les permitirá entender las motivaciones financieras de compra de estos clientes potenciales y con esto generar mayores volúmenes de venta y brindarle a sus clientes seguridad y confianza a la hora de invertir.

También beneficiara a los investigadores interesados en realizar futuros trabajos sobre crecimiento, dinámica del sector, caracterización de las condiciones del mercado o cualquier otra investigación relacionada con el tema.

⁶ GUANA ROMERO, Laura. Metrocuadrado.com. invertir en Cartagena si es un buen negocio. Disponible en: (http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/datosotroasciud_m2/datotr_car/archivocartagena/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_M2-4098474.html)

⁷ GOMEZ, Ivan. Acelerado crecimiento de la construcción, refleja nuevo censo catastral en Cartagena [online]. Caracol radio. Diciembre 30 de 2009. Disponible en: <http://www.caracol.com.co/nota.aspx?id=931099>

3. OBJETIVOS:

3.1 Objetivo general

Analizar y describir las variables económicas que influyen en la demanda de inmuebles de estrato 6 en la ciudad de Cartagena en el periodo comprendido entre 2007-2012

3.2 Objetivos específicos

- Realizar un análisis descriptivo del sector inmobiliario para Colombia y Cartagena en el periodo comprendido entre 2007-2012
- Describir y analizar el impacto de la valorización en la demanda de inmuebles en Cartagena, para el periodo 2007-2012
- Estudiar los tipos de precios que se dan por tipo de vivienda y por sectores en Cartagena, describir la evolución de las ventas de la inmobiliaria denominada mi inmobiliaria dentro del estrato 6 de la ciudad Cartagena y analizar el comportamiento del Crédito hipotecario y la tasa de interés en el periodo comprendido entre 2007-2012.
- Describir y analizar la incidencia del crédito hipotecario y la tasa de interés en las ventas de inmuebles de mi inmobiliaria en el periodo comprendido entre 2007-2012.
- Describir y analizar la incidencia de la Tasa de cambio, Inflación, Crecimiento Económico, Crecimiento de la Inversión Extranjera directa y Remesas en las ventas de mi inmobiliaria en el periodo comprendido entre 2007-2012.

4. DISEÑO METODOLOGICO

En este estudio se determinaron las principales variables que influyen en la demanda de inmuebles en Cartagena, teniendo en cuenta la revisión de literatura relacionada con este tema, en el que se destacan investigaciones realizados a nivel internacional, nacional y local sobre vivienda, encontrando como resultado que las principales variables que

inciden en este tipo de decisión son la Tasa de interés, Crédito hipotecario, Tasa de cambio, Inflación, Crecimiento Económico, y Crecimiento de la Inversión Extranjera, con base en esta información se describen a continuación las principales variables.

4.1. Operacionalización de las variables

VARIABLE	NATURALEZA	INDICADOR	FUENTE
Ventas Inmuebles	Dependiente	Crecimiento de las Unidades de inmuebles vendidos trimestral (%)	Mi inmobiliaria
Tasa de interés	Independiente	Crecimiento tasa de interés para la adquisición de vivienda trimestral (%)	Camacol
Crédito hipotecario	Independiente	Crecimiento desembolsos hipotecarios adquisición de vivienda trimestral (%)	Camacol
Tasa de cambio	Independiente	Crecimiento tasa de cambio TRM trimestral (%)	Banco de la Republica
Inflación	Independiente	Crecimiento Precio de vivienda nueva trimestral (%)	Camacol
Crecimiento Económico	Independiente	Crecimiento Producto Interno Bruto trimestral (%)	DANE
Inversión Extranjera Directa	Independiente	Crecimiento flujos IED trimestral (%)	Banco de la Republica
Remesas	Independiente	Crecimiento de remesas de trabajadores en Colombia trimestral (%)	Banco de la Republica

4.2. Tipo de estudio

El estudio será de carácter descriptivo ya que el objeto principal de la investigación se enfocara en la descripción de las ventas de inmuebles en el estrato 6 de Cartagena en mi inmobiliaria al igual que la descripción de las variables financieras que afectan la toma de decisiones de los potenciales compradores de bienes inmuebles de estrato 6 de la ciudad de Cartagena.

4.3. Enfoque

El enfoque es inductivo utilizando análisis de casos (empresa Mi inmobiliaria), puesto que todas las inmobiliarias existentes en el mercado tienen similares características y cumplen con el mismo proceso de atención al cliente, por ello al aplicar los resultados que se den en este estudio de casos serán los mismos, o se replicaran si se aplicaran a las demás inmobiliarias.

4.4. Tipo de fuente

La información que se utilizara será de carácter primario, ya que se recopilaran los datos históricos sobre las ventas de inmuebles en Mi inmobiliaria en el estrato 6 de la ciudad de Cartagena en el periodo comprendido entre 2007-2012. También se utilizaran fuentes secundarias como los estudios sobre crecimiento de la vivienda en este estrato realizado por Camacol, Dane y la lonja de propiedad raíz de Cartagena, estadísticas del banco de la republica al igual que otros trabajos realizados a nivel nacional e internacional sobre los factores financieros que influyen a la hora de invertir en vivienda, esto con el fin de identificar y describir dichos factores financieros.

4.5. Delimitación

4.5.1. Temporal: El estudio a realizarse se enmarca dentro del periodo comprendido entre los años 2.007-2.012.

4.5.2. Espacial: El análisis se realizara para “Mi inmobiliaria” en la ciudad de Cartagena-Bolívar

5. MARCO REFERENCIAL

5.1. MARCO CONTEXTUAL

En los estudios que se han realizado sobre vivienda se encuentran diferentes estudios relacionados a continuación:

Para empezar tenemos a nivel nacional el estudio realizado por **Clavijo Sergio, Janna Michael y Muñoz Santiago (2005), La vivienda en Colombia: sus determinantes socioeconómicos y financieros**. Este trabajo, busca proporcionar una visión de conjunto del mercado hipotecario en Colombia y su relación con los principales determinantes que se encuentran en el campo internacional. También se hace un análisis más balanceado del sector vivienda, donde se observó que existe buena información y preocupación por los factores de tipo financiero, pero deficientes estadísticas e insuficiente seguimiento al llamado déficit de vivienda y a las propias condiciones habitacionales. Con relación a la demanda, se ve cómo incide el ingreso disponible de los hogares, las condiciones crediticias, y el ciclo económico; en cuanto a la oferta, tienen un papel central la estructura productiva que provee los insumos, el marco regulatorio en materia de tierras-propiedad horizontal, la inestabilidad jurídica y, nuevamente, el ciclo económico⁸.

Finalmente, se provee una serie de estimaciones econométricas para el período 1991-2003, tanto de formas reducidas uniecuacionales para la demanda y la oferta de vivienda, como del mercado simultáneo que determina sus precios y cantidades. Respecto a la demanda, se encuentra que el metraje construido es bastante elástico al ingreso disponible de los hogares (medido como ingresos laborales), al precio de la vivienda nueva y a la tasa de interés hipotecario real. Estos resultados van en línea con lo encontrado a escala internacional, pero lo interesante en el caso de Colombia es que se puede concluir que las elasticidades ingreso y precio de la vivienda nueva son casi unitarias, con resultados sólidos a diferentes tipos de especificación de dichas funciones. Respecto a la oferta, se observó una elasticidad alta del precio de la vivienda a los costos

⁸ CLAVIJO Sergio, JANNA Michel y MUÑOZ Santiago. La vivienda en Colombia: sus determinantes socioeconómicos y financieros. 2005. Disponible en. Agosto 24 de 2011. http://www.doteccolombia.org/index.php?option=com_content&task=view&id=3100&Itemid=15.

de construcción, y sensibilidades moderadas al costo de oportunidad de los constructores y a mejoras en la calidad de las viviendas construidas.

En la literatura internacional nos encontramos con diversas investigaciones relacionadas con el mercado de vivienda. Para empezar, se encuentra la investigación realizada por **Herderson e Ioannides (1986)**, La teoría utilizada en esta investigación esta basada el Modelo de Elección de Tenencia de Vivienda y La Eleccion de Tenencia y Demanda de Vivienda⁹, quienes determinan que una vivienda es un *stock* que sirve como medio para producir flujos de servicios habitacionales o de vivienda a lo largo del tiempo y que distingue entre el uso de una vivienda como bien de consumo o como bien de inversión sobre la base de la forma que toma el contrato para la obtención de los servicios de vivienda, siendo un bien de consumo cuando la familia es dueña ocupante de su vivienda y un bien de inversión si decide arrendarla, de allí parte que las personas que no tienen excedente de riquezas, tendrán restricciones al sistema financiero y al mercado de capitales decidirán que el uso de comprar el bien inmueble será como propietarios, asumiendo el costo de la depreciación si se llegare a presentar en el tiempo, por el contrario las personas con excesos de riqueza toman la adquisición de un inmueble como una inversión destinándolo al arriendo, teniendo un inmueble con poco riesgo desde el punto de vista financiero y sin incertidumbre, lo único que lo podría desestabilizar serían las fuertes fluctuaciones del mercado que podrían incentivar la reducción de la tasa en la utilización de las unidades habitacionales. Las limitaciones en este modelo están determinadas por no hacer un análisis en el entorno general de los componentes que podrían influir para otros compradores de un nivel mayor de inversión, que no solamente consideren lo nacional si no la incidencia de la economía internacional. Tampoco se puede observar como ha sido de la evolución o comportamiento de este mercado en los últimos años¹⁰.

Desde un punto de vista macroeconómico, diferentes trabajos han perseguido modelizar, partiendo de datos agregados en ciertos ámbitos territoriales, la tasa observada de viviendas habituales en propiedad frente a otros regímenes de tenencia. Como ejemplos,

⁹ HENDERSON, J. V. y IOANNIDES, Y. M. (1983). Un modelo de elección de tenencia de vivienda.. American Economic Review. p.73

¹⁰ TEJADA, Mauricio y VIDAURRE, Rafael. ¿Comprar o arrendar una vivienda?: Una aplicación para el caso de la ciudad de La Paz. 2007. Disponible en: <http://www.asepelt.org/ficheros/File/Anales/2000%20%20Oviedo/Trabajos/PDF/263.pdf>. p-210

podemos citar entre otros a **Rosen y Rosen y Holtz-Eakin (1984)** que desarrollan un modelo de elección de tenencia donde, a diferencia de los dos estudios anteriores, las expectativas del precio de las viviendas son consideradas explícitamente mediante la construcción de un modelo de formación de expectativas basado en los valores pasados de la variable (procedimiento Box-Jenkins). Las conclusiones obtenidas por estos tres estudios destacan la importante influencia que desempeña el tratamiento fiscal favorable que reciben los propietarios en el impuesto sobre la renta sobre la tasa de vivienda en propiedad¹¹.

Por otro lado, **Eilbott y Binkowski (1985)** analizan la elección de tenencia de vivienda empleando datos agregados de distintas áreas metropolitanas de los Estados Unidos. Las conclusiones que se derivan de su estudio indican que aproximadamente el 56% de las variaciones experimentadas por la proporción de viviendas en propiedad en los distintos distritos en 1970 pueden ser explicadas por las variables: renta, valor de la vivienda, tamaño y distribución de edad de la familia¹²

Por último, **Barrios y Rodríguez (2004)** proponen una metodología para modelizar y cuantificar los vínculos existentes entre la tasa de vivienda en propiedad y tasa de desempleo a través de un modelo macroeconómico que relaciona ambos mercados mediante un sistema de ecuaciones simultáneas, donde las unidades de observación, en vez de ser la conducta observada de los individuos, recaen sobre el comportamiento de los mercados inmobiliarios residenciales a nivel provincial. En sus resultados encuentran que para las regiones españolas no se verifica que la vivienda en propiedad genera un impacto negativo sobre el mercado de trabajo debido al efecto restrictivo que este tipo de tenencia produce sobre la movilidad laboral¹³.

¹¹ ROSEN, H. S., ROSEN, K. T. Y HOLTZ-EAKIN, D. (1984), La tenencia de la vivienda, la incertidumbre y la fiscalidad. *La Revista de Economía y Estadística* 66. p. 405-416

¹² EILBOTT, P. Y BINKOWSKI, E. S. (1985), The determinants of SMSA homeownership rates, *Journal of Urban Economics*, 17, pp. 293-304

¹³ BARRIOS, J. A. Y RODRÍGUEZ, J. E. (2004), User cost changes, unemployment and homeownership: Evidence from Spain, *Urban Studies*, 41 (3), p. 563-578

5.2. MARCO TEORICO

A continuación se presentan algunas de las consideraciones teóricas que son utilizadas para estudiar la decisión de demanda y elección de vivienda.

El coste de uso de la vivienda

Seguiremos aquí básicamente el desarrollo de Barrios (2001) en donde se lleva a cabo una revisión teórica del concepto del coste de uso del capital residencial en propiedad.

Habitualmente se define, a grosso modo, el coste de uso del capital residencial, bien sea en propiedad o en alquiler, como el precio (anual o total) que tiene que pagar un individuo por disfrutar los servicios que genera una unidad de vivienda (Hendershott y Shilling (1982), Follain y Ling (1991)¹⁴. En el caso del régimen de alquiler el coste de uso se suele identificar (en equilibrio) con la renta pagada por el inquilino. Por otra parte, cuando la vivienda lo es en algún régimen de propiedad, la evaluación del coste de uso de la vivienda se complica al no poder ser observada la renta imputada que el propietario "se paga a sí mismo". Por ello, a continuación realizamos una revisión con mayor profundidad de los fundamentos teóricos de la variable coste de uso del capital residencial en propiedad. Y ello desde dos enfoques principales que se pueden advertir en la literatura: el modelo de comportamiento optimizador y el modelo financiero.

El marco optimizador

De forma análoga a Artle y Varaiya (1978), Wheaton (1985), o Bover (1993), formularemos un modelo de comportamiento del consumidor desde el punto de vista del panorama español, y fundamentado en la Teoría del Control Óptimo en su versión continua, la cual proporciona, a nuestro juicio, mayor claridad y sencillez en el razonamiento, llegándose a las mismas conclusiones que los primeros, esto es, a una caracterización similar (aunque no idéntica) del coste de uso del capital residencial en propiedad¹⁵.

¹⁴ HENDERSHOTT, P. H. Y SHILLING, J. D. (1982), The economics of tenure choice, 1955-1979, en Simans, C. F. (Ed.), Research in Real Estate, Vol. I, Jai Press, Norwich, pp. 105-133

¹⁵ ARTLE, R. Y VARAIYA, P. (1978), Life cycle consumption and homeownership, Journal of Economic Theory, 18, pp. 38-58

Imaginemos un individuo u hogar que se enfrenta a la decisión de consumo entre dos bienes a lo largo del tiempo: Servicios de vivienda y otros bienes de consumo agregados en un bien de consumo compuesto. Para simplificar supondremos que los servicios de vivienda son función del stock de vivienda y de otras variables. El horizonte temporal de planificación de su consumo que se plantea el individuo es de T años, y posee una función de utilidad a lo largo del período que se encuentra bajo las hipótesis habituales en estos casos. Para abordar el problema aceptaremos que el vector de otras variables que influyen en los servicios generados por un cierto stock de vivienda se mantiene constante, y en consecuencia, el objetivo del individuo será maximizar el valor presente del flujo de utilidades que genera el consumo de ambos bienes a lo largo de su período de planificación. La primera restricción es presupuestaria y de evolución dinámica de las variables concurrentes. Por una parte, en cada año t , el individuo tiene que sujetar a un presupuesto el destino de su gasto, y por otra, suponemos que puede acudir al mercado de préstamos hipotecarios para la adquisición de una vivienda, adquisición que, en consecuencia, también le generará gastos en impuestos sobre la renta, en impuestos locales sobre la propiedad, en pago de intereses hipotecarios, en coste de oportunidad de los fondos invertidos, y, en mantenimiento de la misma. Además, habría que añadir dos restricciones técnicas que describen la evolución del valor del stock de vivienda) y del stock de activos distintos de la vivienda que posee el individuo a lo largo de cada año, donde el punto encima de la variable denota su derivada respecto al tiempo¹⁶.

El marco financiero

El enfoque financiero permite justificar la definición de coste de uso del capital residencial de una manera más sencilla y asequible que el anterior, lo cual motiva a su vez que se encuentre más arraigado, aunque, también al igual que aquel, éste responde a una situación de equilibrio en el consumo y en los mercados de capitales que, como mínimo, puede ser de muy dudosa viabilidad en la práctica.

Nos basamos aquí en que cada activo con el mismo nivel de riesgo de la cartera de activos de un individuo en equilibrio debe poseer la misma rentabilidad (condición de

¹⁶ Op cit, p.39

arbitraje). Al mismo tiempo, la economía doméstica adquirirá de cada activo la cantidad que haga que la renta (ingreso marginal) obtenida por el mismo iguale al coste marginal producido. En el caso de la vivienda, podemos acudir a dos escenarios, el primero, si atendemos a la renta que se obtiene anualmente, y el segundo, si nos fijamos en el flujo de renta futura que genera una vivienda. Distinguimos ambas situaciones:

a. El marco financiero por períodos

Se considera que la rentabilidad anual de la vivienda en propiedad después de impuestos se puede calcular a partir de la suma de los rendimientos implícitos asociados a la vivienda: alquiler imputado que el propietario se “paga” a sí mismo más las ganancias (pérdidas) de capital derivadas de la apreciación (depreciación) del precio nominal de la vivienda. A esta ganancia bruta habría que sustraer los costes relacionados con la posesión de la vivienda, esto es: la depreciación, el mantenimiento, el pago de intereses en caso de requerir de un préstamo hipotecario para la compra, así como el pago del impuesto local de la propiedad y de la parte del impuesto sobre la renta asociada a la vivienda habitual¹⁷.

b. El marco financiero global

Hendershott, P. H. y Shilling (1982) o Follain y Ling (1991), entre otros, desarrollan el concepto de coste de uso de capital residencial atendiendo al flujo de rentas netas futuras que se obtiene de la vivienda habitual. González Páramo y Onrubia (1992) y posteriormente García Montalvo (2000) realizan una aproximación similar para calcular el subsidio efectivo a la vivienda en el caso español.

Bajo este punto de vista se considera que, en equilibrio, el valor presente de los flujos de caja netos que genera una vivienda debe coincidir con la inversión en vivienda. Se supone que la casa se mantendrá en propiedad durante un período de T años tras el cual se vende. Los ingresos futuros consistirán en la renta de la vivienda imputada (R) más el valor residual de la vivienda que se obtendrá en el momento de su venta, a lo que habrá que sustraer la minoración del rendimiento neto que supone la financiación mediante un préstamo hipotecario a un tipo de interés superior al del activo alternativo neto de

¹⁷ Op cit., p.43

impuestos, el pago de impuestos sobre la renta y locales sobre la propiedad y los costes de venta a la hora de enajenar la vivienda¹⁸.

Análogamente al argumento de Hendershott y Shilling, (1982), bajo las hipótesis simplificadoras siguientes:

a) la tasa de descuento temporal coincide con la rentabilidad después de impuestos del activo alternativo a la vivienda con el mismo nivel de riesgo.

b) La tasa de apreciación de las rentas generadas por la vivienda coincide con la diferencia entre la tasa de apreciación de los precios nominales de la vivienda y las tasas de mantenimiento y depreciación.

c) El período de mantenimiento en propiedad de la vivienda es grande.

d) La rentabilidad después de impuestos del activo alternativo es mayor que la tasa de apreciación de las rentas de la vivienda.

e) El pago por impuestos relacionados con la vivienda sigue un curso a través del tiempo basado en una cuota de pago constante en proporción al precio de la vivienda revalorizada a la tasa (básicamente porque a esta tasa varían las bases imponibles que afectan estos impuestos).

La renta permanente

El primer problema al que se enfrenta al intentar introducir el concepto de renta permanente en la modelización de las decisiones sobre forma de tenencia y gasto en vivienda que realizan los individuos es la imprecisión que presenta la definición de esta variable en una gran parte de la literatura que trata el tema. En primer lugar, todavía no se utilizaba asiduamente la teoría de optimización dinámica en Economía cuando Milton Friedman introdujo en la literatura la hipótesis de la renta permanente (Friedman (1957)). De hecho, Friedman nunca especificó verdaderamente un modelo matemático formal sobre el comportamiento analizado derivado explícitamente de la maximización de la utilidad, basándose por el contrario en determinados puntos cruciales en la intuición y en la descripción verbal del comportamiento¹⁹

¹⁸ HENDERSHOTT, P. H. Y SHILLING, J. D. (1982), The economics of tenure choice, 1955-1979, en Sirmans, C. F. (Ed.), Research in Real Estate, Vol. I, Jai Press, Norwich, pp. 105-133

¹⁹ FRIEDMAN, M. (1957), A theory of the consumption function, Princeton University Press, Princeton

Las conclusiones del modelo de Friedman quedan bien reflejadas en la literatura de Economía de la Vivienda en la frecuentemente citada aportación de Goodman y Kawai (1982), la cual basándose en la teoría del capital humano presenta *la renta permanente de un individuo como la suma de ciertas proporciones constantes (rentabilidad) de su riqueza humana y de su riqueza no humana*. La riqueza humana se definirá como el valor esperado descontado del flujo presente y futuro de rentas laborales (o más correctamente "no procedentes del capital"), mientras que la no humana abarcará los ahorros, ganancias de capital, etc., que ha acumulado el individuo hasta su edad actual²⁰

Por otra parte, la información adquirida del amplio volumen de literatura que analiza la teoría del consumo en las últimas décadas es la modelización de este fenómeno a través de un modelo multiperíodo de maximización de la utilidad, el cual debe incorporar una descripción rigurosa de la evolución temporal tanto de los ingresos de capital como de lo humanos, así como de la riqueza del individuo²¹.

En cuanto a la renta permanente del trabajo se entiende como la rentabilidad de la riqueza humana, esto es, como el valor esperado descontado del flujo presente y futuro de rentas laborales (o de manera más correcta "no procedentes de activos de capital"), entonces, necesariamente, puesto que de manera general tanto la riqueza humana del individuo como su rentabilidad varían a través del tiempo, cualquier valoración de la renta permanente del trabajo será dinámica.

Los costes de transacción y la movilidad esperada

Diversos autores coinciden en señalar que la medida del coste de uso introducida, infravalora la cuantía verdadera debido a que no incorpora los costes de transacción que se generan al cambiar de vivienda (Linneman (1985), Zorn (1993), Goodman (1995) y (2002), Haurin y Chung (1998), Haurin y Gill (2002), Quigley (2003)), entre los que podríamos mencionar, el pago del IVA si es vivienda nueva o del impuesto de transmisiones patrimoniales si es vivienda usada, el coste de formalización de la hipoteca

²⁰ GOODMAN, A. C. Y KAWAI, M. (1982), Permanent income, hedonic price, and demand for housing: new evidence, *Journal of Urban Economics*, 12, pp. 214-237

²¹ Op cit., p.49

y de las escrituras (que debe incluir el pago del impuesto de actos jurídicos documentados) en caso de adquisición en propiedad de la vivienda, el coste de búsqueda de la nueva vivienda, el de mudanza, el de venta de la vivienda actual en caso de ser en propiedad, el derivado de asumir el "riesgo" de ser arrendatario o propietario, etc, incluyendo los difícilmente cuantificables costes psicológicos y de adaptación a un nuevo entorno²².

Estos costes de transacción no parecen ser precisamente triviales en el caso de la adquisición en propiedad, argumentándose en Chambers y Simonson (1989) que suponen un valor razonable del 6-10% del precio de la vivienda, Linneman (1985) un 10%, Haurin y Chung (1998) un 6%, mientras que Haurin y Gill (2002) estiman un valor aproximado compuesto de un 3% del valor de la vivienda y un 4% de los ingresos corrientes del individuo, todos ellos bajo el contexto estadounidense.

Sería conveniente por lo tanto introducir una nueva medida del coste de uso de la vivienda bajo un régimen de tenencia en proporción al precio de la vivienda que abarcara también estas componentes derivadas de la transacción no consideradas hasta el momento. Al mismo tiempo, se hace preciso anualizar o tornar en una variable el flujo de la materialización de estos costes de transacción para poder ser considerados conjuntamente con la variable flujo de coste de uso. Es precisamente en este punto donde interviene la movilidad esperada del individuo a través del período de estancia estimado, suponiéndose habitualmente que los costes de transacción se amortizan a lo largo del período de permanencia en la vivienda (Linemann (1985), Chambers y Simonson (1989), Haurin y Chung (1998), Haurin y Gill (2002))²³.

De cualquier forma, la modelización empírica de ambos fenómenos (coste de transacción y movilidad esperada) se complica en general principalmente por tres razones. En primer lugar no resulta sencillo evaluar la cuantía de los costes de transacción, los cuales generalmente no son observados, al tiempo que difícilmente se podrían calcular determinados componentes del mismo, como el coste de búsqueda de la vivienda o los

²² HAURIN, D.R Y CHUNG, E. (1998). The demand for owner-occupied housing: implications from intertemporal analysis, *journal economics*, 7, pp. 46-68.

²³ LINNEMAN, P.D (1985). An economic analysis of the homeownership decision, *journal of urban economics*, 17, pp.230-246.

costes psicológicos y de adaptación a un nuevo entorno. En segundo lugar, el período de estancia estimado tampoco suele ser observado; siendo esta variable importante puesto que la anualización de los costes de transacción dependen de ella. Este problema se podría solucionar introduciendo variables proxy del período de estancia esperado o a través de datos de panel empleándose el período de estancia observado ex-post (lo cual evidentemente puede llevar a errores por la aparición de eventos no planificados) o valores predichos de este a través de algún modelo específico (Haurin y Chung (1998)). Por último, puede existir simultaneidad en la determinación del período de estancia estimado y la elección de tenencia de la vivienda (Boehm (1981)).

5.3. MARCO CONCEPTUAL

Con el objetivo de ampliar la comprensión del mercado inmobiliario, presentamos las principales definiciones que se relacionan con la investigación en estudio, que han elaborado importantes organismos nacionales e internacionales.

Turismo: Según la Organización Mundial del Turismo, el turismo comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un período consecutivo inferior a un año y mayor a un día, con fines de ocio, por negocios o por otros motivos

Mercado inmobiliario: Es la oferta y demanda de bienes inmuebles, representa el Conjunto de compradores y vendedores de activos inmobiliarios.

Inversionistas: Persona física o jurídica que aporta sus recursos financieros con el fin de obtener algún beneficio futuro.

Inmueble: Se consideran inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, o sea, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él. Etimológicamente su denominación proviene de la palabra *inmóvil*. A efectos jurídicos registrales, en algunas legislaciones

los buques y las aeronaves tienen consideración semejante a la de los bienes inmuebles²⁴.

Valoración de finca raíz: Reconocimiento, estimación o apreciación del valor de un bien inmueble. En general, significa el proceso de asignar un valor económico a un bien o servicio: En una valoración urbanística, se valoran los bienes y derechos de tipo inmobiliario (casas, terrenos...)

Infraestructura: La infraestructura es la base material de la sociedad que determina la estructura social, el desarrollo y cambio social. Incluye las fuerzas productivas y las relaciones de producción. La infraestructura de un país está formada por su red de carreteras, sus ferrocarriles y otros sistemas de transporte y por la acumulación de capital social²⁵.

Construcción: En los campos de la Arquitectura e ingeniería, la construcción es el arte o técnica de fabricar edificios e infraestructuras. En un sentido más amplio, se denomina *construcción* a todo aquello que exige, antes de hacerse, disponer de un proyecto y una planificación predeterminada. También se denomina construcción u obra a la edificación o infraestructura en proceso de realización, y a toda la zona adyacente usada en la ejecución de la misma.

Crédito hipotecario: Denominación de los establecimientos especializados en la concesión de préstamos hipotecarios y dotados de un estatuto que ofrece a los prestatarios garantías especiales. Crédito en el cual el pago de los intereses y del principal está garantizado por la hipoteca de un bien inmueble, la cual queda inscrita en el Registro de la Propiedad. Al igual que el crédito pignoraticio, tiene preferencia de cobro en caso de quiebra o insolvencia del deudor.

Tasa de interés: La tasa de interés (o tipo de interés) es el porcentaje al que está invertido un capital en una unidad de tiempo, determinando lo que se refiere como "el precio del dinero en el mercado financiero". En términos generales, a nivel individual, la tasa de interés (expresada en porcentajes) representa un balance entre el riesgo y la

²⁴ Enciclopedia virtual Wikipedia. Disponible en <http://es.wikipedia.org/wiki/Inmueble>

²⁵ Enciclopedia virtual Wikipedia. Disponible en <http://es.wikipedia.org/wiki/Infraestructura>

posible ganancia (oportunidad) de la utilización de una suma de dinero en una situación y tiempo determinado. En este sentido, la tasa de interés es el precio del dinero, el cual se debe pagar/cobrar por tomarlo prestado/cederlo en préstamo en una situación determinada²⁶.

Crecimiento económico: El crecimiento económico es el aumento de la renta o valor de bienes y servicios finales producidos por una economía (generalmente un país o una región) en un determinado período.

A grandes rasgos, el crecimiento económico se refiere al incremento de ciertos indicadores, como la producción de bienes y servicios, el mayor consumo de energía, el ahorro, la inversión, una balanza comercial favorable, el aumento de consumo de calorías por cápita, etc. El mejoramiento de estos indicadores debería llevar teóricamente a un alza en los estándares de vida de la población²⁷.

Inflación: La inflación es un proceso de alza generalizada y prolongada de los precios. Una de las primeras explicaciones de la inflación fue la denominada teoría de la inflación de demanda. Para esta teoría, en el supuesto de que la economía se halla en una situación de pleno empleo, los aumentos de la oferta monetaria conducen a incrementos en los precios de los bienes y servicios²⁸.

Tasa de cambio: El tipo o tasa de cambio entre dos divisas es la tasa o relación que permite la proporción que existe entre el valor de una y la otra. Dicha tasa es un indicador que expresa cuántas unidades de una divisa se necesitan para obtener una unidad de la otra²⁹.

Inversión Extranjera Directa: La inversión extranjera directa ocurre cuando un inversor establecido en un país (origen) adquiere un activo en otro país (destino) con el objetivo de administrarlo. La dimensión del manejo del activo es lo que distingue a la IED de la inversión de portafolio en activos, bonos y otros instrumentos financieros. En la mayoría

²⁶ Enciclopedia virtual Wikipedia. Dponible en http://es.wikipedia.org/wiki/Tasa_de_inter%C3%A9s

²⁷ Enciclopedia virtual Wikipedia. Dponible en http://es.wikipedia.org/wiki/Crecimiento_econ%C3%B3mico

²⁸ Enciclopedia virtual Wikipedia. Dponible en <http://es.wikipedia.org/wiki/Inflaci%C3%B3n>

²⁹ Enciclopedia virtual Wikipedia. Dponible en http://es.wikipedia.org/wiki/Tasa_de_cambio

de los casos, el activo es administrado en el extranjero como firma del mismo negocio³⁰. Cuando esto sucede, el inversor se conoce como «casa matriz» y el activo como «afilada» o «subsidiaria».

Movimientos de capital: Partidas recogidas en la cuenta de capital de la balanza de pagos de un país que reflejan compras o ventas de activos en otros

Retorno de capital: Ratio financiero que compara el beneficio neto obtenido en determinado proyecto de inversión con el capital total invertido en él. Esta razón es ampliamente utilizada en el análisis de las entidades financieras ya que mide la rentabilidad sobre los activos totales medios o lo que es lo mismo su capacidad para generar valor, permitiendo de esta manera apreciar la capacidad para obtener beneficio del activo total de la empresa y poniendo así en relación el beneficio con el tamaño de su balance³¹.

5.4. MARCO LEGAL:

LEY 546 DE 1999 (diciembre 23)

Diario Oficial No. 43.827 de 23 de diciembre de 1999

Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.

Capítulo I.

Disposiciones generales

Artículo 1o. Ámbito de aplicación de la ley. Esta ley establece las normas generales y señala los criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo, ligado al índice

³⁰ Enciclopedia virtual Wikipedia. Dponible en http://es.wikipedia.org/wiki/Inversi%C3%B3n_extranjera_directa

³¹ Enciclopedia virtual Wikipedia. Dponible en http://es.wikipedia.org/wiki/Retorno_de_inversion

de precios al consumidor y para determinar condiciones especiales para la vivienda de interés social urbana y rural.

Artículo 2o. Objetivos y criterios de la presente ley. El Gobierno Nacional regulará el sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo para fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna, de conformidad con los siguientes objetivos y criterios³²:

1. Proteger el patrimonio de las familias representado en vivienda.
2. Proteger y fomentar el ahorro destinado a la financiación y a la construcción de vivienda, manteniendo la confianza del público en los instrumentos de captación y en los establecimientos de crédito emisores de los mismos.
3. Proteger a los usuarios de los créditos de vivienda.
4. Propender por el desarrollo de mecanismos eficientes de financiación de vivienda a largo plazo.
5. Velar para que el otorgamiento de los créditos y su atención consulten la capacidad de pago de los deudores.
6. Facilitar el acceso a la vivienda en condiciones de equidad y transparencia.
7. Promover la construcción de vivienda en condiciones financieras que hagan asequible la vivienda a un mayor número de familias.
8. Priorizar los programas y soluciones de vivienda de las zonas afectadas por desastres naturales y actos terroristas.

Artículo 3o. Unidad de valor real (UVR). La Unidad de Valor Real (UVR) es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE, cuyo valor se calculará de conformidad con la metodología que establezca el Consejo de Política

³² LEY 546 DE 1999 (diciembre 23). Disponible en http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley/1999/ley_0546_1999.html

Económica y Social, Conpes. Si el Conpes llegare a modificar la metodología de cálculo de la UVR, esta modificación no afectará los contratos ya suscritos, ni los bonos hipotecarios o títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria de vivienda ya colocados en el mercado³³.

El Gobierno Nacional determinará la equivalencia entre la UVR y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, así como el régimen de transición de la UPAC a la UVR.

Artículo 4o. Participantes. Harán parte del sistema especializado de financiación de vivienda:

1. El Consejo Superior de Vivienda.
2. Los establecimientos de crédito que otorguen préstamos con este objetivo.
3. Los ahorradores e inversionistas.
4. Los deudores.
5. Los constructores
6. Los demás agentes que desarrollen actividades relacionadas con la financiación de vivienda tales como fondos hipotecarios, sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos, sociedades titularizadoras y otros agentes o intermediarios.

Artículo 5o. Conversión de las corporaciones de ahorro y vivienda. A partir de la vigencia de la presente ley, las corporaciones de ahorro y vivienda tendrán la naturaleza de bancos comerciales. Para tal efecto, dispondrán de un plazo de treinta y seis (36) meses con el fin de realizar los ajustes necesarios para adecuarse a su nueva naturaleza³⁴.

³³ Ibid. p.1

³⁴ Ibid. p.2

Artículo 6o. Consejo superior de vivienda. Créase el Consejo Superior de Vivienda, como organismo asesor del Gobierno Nacional en todos aquellos aspectos que se relacionen con la vivienda.

Artículo 7o. Reuniones y funciones del consejo superior de vivienda. El Consejo Superior de Vivienda se reunirá como mínimo dos veces al año y tendrá las siguientes funciones:

1. Asesorar al Gobierno Nacional en la formulación, coordinación y ejecución de la Política de Vivienda, particularmente la de interés social.
2. Revisar los costos para adquisición de vivienda, tales como los gastos por concepto de impuestos, tarifas, tasas.
3. Evaluar periódicamente los resultados obtenidos en desarrollo de los programas de ejecución de la política de vivienda.
4. Velar por el cumplimiento de los objetivos y criterios del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo, consagrado en la presente ley.
5. Establecer y divulgar las estadísticas que afecten a la construcción y financiación de vivienda.
6. Velar por el cumplimiento de las condiciones de transferencia e información en las actividades de las diferentes entidades involucradas en el sistema especializado de financiación de vivienda a largo plazo.
7. Recomendar a la Junta Directiva del Banco de la República la intervención temporal en los márgenes de intermediación de los créditos destinados a la financiación de vivienda.
8. Recomendar los seguros y riesgos que deban tener los activos que se financien.
9. Recomendar incentivos para la adquisición y comercialización de bonos y títulos hipotecarios.

10. Presentar anualmente al Congreso de la República un informe acerca del déficit cuantitativo y cualitativo, urbano y rural de vivienda, en el nivel nacional y regional, en forma global y por estrato socioeconómico.

11. Las demás que le asigne la ley.

Capítulo II.

Recursos para la financiación de vivienda

Artículo 8o. Recursos para la financiación de vivienda. Además de las operaciones autorizadas por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y sin perjuicio de las facultades de las Superintendencias Bancaria y de Valores en sus áreas de competencia, el Gobierno Nacional reglamentará nuevas operaciones destinadas a la financiación de vivienda, expresadas en UVR, de conformidad con las disposiciones de la presente ley, y establecerá estímulos especiales para canalizar recursos del ahorro remunerado a la vista con destino a la financiación de vivienda.

Artículo 9o. Bonos hipotecarios. Se autoriza a los establecimientos de crédito la emisión de bonos hipotecarios denominados en UVR, los cuales se enmarcarán dentro de los siguientes lineamientos³⁵:

1. Serán títulos valores de contenido crediticio.
2. Serán emitidos por los establecimientos de crédito y tendrán como finalidad exclusiva cumplir los contratos de crédito para la construcción de vivienda y para su financiación a largo plazo.
3. Los créditos que obtengan financiación mediante la emisión de bonos hipotecarios deberán estar garantizados con hipotecas de primer grado, que no podrán garantizar ninguna otra obligación.
4. Los créditos que hayan sido financiados con bonos hipotecarios no podrán ser vendidos, ni cedidos o transferidos de ninguna manera, ni sometidos a ningún gravamen,

³⁵ Ibid., p.3

ni utilizados como garantías por el emisor de los respectivos bonos, con excepción de lo señalado en el artículo siguiente.

5. El emisor, o quien haya asumido la obligación de pagar los bonos, será responsable por la administración y gestión de los activos que se financien mediante los mismos, ante los tenedores de dichos bonos. Para el efecto, deberá suscribir un contrato de administración.

6. La Superintendencia Bancaria establecerá obligaciones de revelación contable que garanticen el adecuado conocimiento del público sobre el valor de aquella parte de los activos que, no obstante figurar en el balance de los establecimientos de crédito, no forman parte de la prenda general de los acreedores de los mismos, en caso de liquidación de la entidad emisora, de acuerdo con lo establecido en el artículo siguiente³⁶.

7. La Superintendencia de Valores señalará los requisitos y condiciones para la emisión y colocación de los bonos que se emitan en desarrollo de lo aquí previsto, los cuales deberán promover su homogeneidad y liquidez. En todo caso, los bonos a que se refiere el presente artículo serán desmaterializados y podrán negociarse a través de las Bolsas de Valores³⁷.

Artículo 10. Evento de liquidación de un establecimiento de crédito que tenga bonos hipotecarios en circulación. Cuando por cualquier circunstancia se decida liquidar un establecimiento de crédito que tenga en circulación bonos hipotecarios, o que haya asumido la obligación de pagarlos de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo anterior, se aplicarán en relación con los bonos hipotecarios, las siguientes normas³⁸:

1. Se entenderá que tanto los créditos financiados mediante dichos bonos, como los fondos recaudados para aplicar a los mismos y las garantías o derechos que los amparen o respalden, pertenecen a los tenedores de los bonos y no a la entidad en liquidación.

³⁶ Ibid., p.4

³⁷ Ibid., p.4

³⁸ Ibid., p.5

Para el efecto, se identificarán los créditos y demás activos que pertenecen al conjunto de tenedores de cada una de las emisiones, a las que se les dará, para todos los efectos, tratamiento separado.

2. En ningún caso la entidad en liquidación podrá ceder, con la responsabilidad de pagar los bonos, la cartera hipotecaria.

3. La Superintendencia de Valores convocará a las asambleas de tenedores de tales títulos para que decidan, respecto de cada emisión, bien sobre la enajenación de los créditos y el correspondiente prepago total de los respectivos bonos, o bien sobre la cesión a otro establecimiento de crédito o a una sociedad fiduciaria en su calidad de administradora de patrimonios autónomos, del contrato de administración de los bonos, incluyendo la cesión de los créditos y de sus respectivas garantías, y la entrega de los fondos recaudados y de los pendientes de recaudo y de las demás garantías o derechos que los amparen o respalden. En el evento de cesión del contrato de administración, el cesionario sólo será responsable de la administración de la emisión.

4. Si se optare por la enajenación de los créditos otorgados bajo este sistema y por cualquier razón quedare un remanente después del pago de los bonos hipotecarios, éste se restituirá a la entidad en liquidación.

Artículo 11. Creadores de mercado. El Gobierno Nacional establecerá condiciones que permitan a las personas jurídicas sometidas a la vigilancia y control de las Superintendencias Bancaria o de Valores, que cuenten con la capacidad financiera y la liquidez que determine el Gobierno Nacional, para actuar como originadores y como creadores de mercado de los bonos y títulos hipotecarios a que se refiere la presente ley. Para estos propósitos, el Gobierno Nacional diseñará y adoptará mecanismos que permitan otorgar cobertura de riesgos de tasas de interés, de liquidez y de crédito, entre otros³⁹.

³⁹ Ibid., p.6

6. RECURSOS NECESARIOS

Recursos humanos

El recurso humano disponible es:

Julie Pauline Junco Julio. Economista. Estudiante Especialización en Finanzas

Juan de Dios Florez Ruiz. Administrador de empresas. Estudiante Especialización en Finanzas. Experiencia de 8 años en el sector inmobiliario.

Recursos tecnológicos

El recurso tecnológico utilizado es:

- ❖ Equipo de cómputo

7. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES	2010				2011				2012			
	Sep	Oct	Nov	Dic	Ene-marz	abril-jun	jul-sep	oct-dic	ene-marz	abril-jun	jul-sep	oct-dic
Presentación de la Propuesta de Monografía												
Revisión de la Literatura para el Desarrollo de los Marcos												
Elaboración de los Marcos												
Consecuación de la información estadística												
Presentación del anteproyecto de investigación para la evaluación ante el comité												
Desarrollo de los capítulos, conclusiones y recomendaciones												
Presentación del Proyecto de Investigación para Evaluación Ante el Comité												

8. PRESUPUESTO

- Papelería y útiles.....\$150.000
- Recolección de la información.....\$250.000
- Redacción e impresión.....\$180.000
- Otros gastos.....\$200.000
- Imprevistos (10%).....\$78.000
- **TOTAL.....\$858.000**

9. CAPÍTULO I: ANÁLISIS DESCRIPTIVO DEL SECTOR INMOBILIARIO PARA COLOMBIA Y CARTAGENA.

El sector inmobiliario en Colombia ha mantenido un crecimiento sostenible, debido al buen comportamiento que ha tenido la economía colombiana en los últimos años, así como también por el aumento en los ingresos de los hogares y, en general, por el aumento de la confianza de los colombianos. Cabe anotar que las condiciones de financiamiento han mejorado considerablemente permitiéndoles a las familias la posibilidad de adquirir créditos para la compra de vivienda más fáciles de pagar. Estos factores generaron que el PIB de edificaciones lograra un crecimiento promedio de 17,8% en el periodo 2002-2007. Sin embargo el sector inmobiliario en Colombia empezó su fase de desaceleración cíclica, que inicio desde comienzos de 2008 y se intensificó durante los últimos meses del año ante la profundización de la crisis internacional y sus efectos en la economía⁴⁰.

La demanda por viviendas también se vio afectada por el deterioro de las expectativas de los consumidores colombianos quienes ante el aumento del desempleo decidieron aplazar sus decisiones de compra. Sin embargo, la fuerte disminución en las tasas de interés de intervención del Banco Central y el esquema de cobertura de tasas para la financiación de vivienda nueva por parte del Gobierno Nacional, ayudaron a modificar positivamente las expectativas de inversión inmobiliaria desde mayo de 2009. En términos de oferta, los constructores, ante el agotamiento del ciclo expansivo de sector inmobiliario, disminuyeron gradualmente el área licenciada para comienzos del 2009⁴¹.

Luego de la fuerte recesión que vivió a finales de la década anterior, el sector de la construcción ha logrado recuperarse convirtiéndose en uno de los sectores más dinámicos de la economía colombiana. Dentro del sector de construcción, la actividad de edificaciones jugó un papel importante siendo un motor importante de crecimiento económico para el país, al presentar tasas de expansión superiores a los dos dígitos y

⁴⁰ REY Manuel, ROBLEDÓ María Paula y TELLEZ Juana. Situación inmobiliaria Colombia. Servicios de estudios económicos. Septiembre 2009. Disponible en: http://serviciodeestudios.bbva.com/KETD/fbin/mult/090929_SitInmobiliariaColombia_tcm346-202095.pdf?ts=21102013

⁴¹ Ibid., p.6

siendo un generador importante de empleo, principalmente para mano de obra no calificada⁴².

Decisión que reforzaron ante el deterioro de las expectativas por la intensificación de la crisis internacional. Los efectos en la actividad del sector ante los menores metros de construcción aprobados se empezaron a ver con mayor fuerza desde finales de 2008 por la disminución de las obras iniciadas y en proceso. Cabe destacar que este ajuste del sector ha sido ordenado gracias al uso muy generalizado de los esquemas de preventa de edificaciones y a la fortaleza financiera de las empresas del sector. Por su parte, la financiación bancaria del sector inmobiliario mantuvo un buen desempeño a pesar del deterioro de la actividad apoyada en la ya mencionada transmisión de tasas de interés y el mecanismo gubernamental de cobertura de tasas. La actividad de edificaciones comenzó nuevamente a presentar señales de recuperación a partir del segundo semestre de 2009⁴³.

En el primer semestre de 2010, la economía colombiana se recuperó más rápido de lo esperado, gracias a un mayor dinamismo de la demanda interna, especialmente del consumo privado y de la inversión pública. Esto fue posible en la medida que los balances de los hogares y las empresas no se vieron seriamente afectados durante el último ciclo. Asimismo, el estímulo monetario permitió reducir la carga financiera de los hogares generando una mayor disposición al endeudamiento para el consumo y la inversión. El sector inmobiliario entro en una nueva fase de expansión, luego de la desaceleración experimentada en 2008 y 2009. En esta ocasión, los componentes que determinaron el crecimiento del sector de la construcción fueron diferentes. Mientras que en 2009 el sector se expandió sustentado en un crecimiento de 33,9% en las obras públicas y pese a una caída de 12,4% en las edificaciones privadas, en el año 2010 el dinamismo estuvo sustentado en la evolución positiva de la vivienda de interés social, consolidada por la puesta en marcha de diez macro proyectos de construcción impulsados por el Gobierno anterior en zonas de bajos ingresos de las principales ciudades⁴⁴.

⁴² TELLEZ Juana, NIGRINIS Mario y SANTAELLA Alberto. Situación inmobiliaria Colombia. Servicios de estudios económicos. Agosto 2008. P.3 Disponible en: http://serviciodeestudios.bbva.com/KETD/fbin/mult/ESACO_080820_SitInmobiliariaColombia_tcm346-189677.pdf?ts=22102013

⁴³ Ibid., p.3

⁴⁴ Op cit., p.5

Las edificaciones no residenciales, entre ellas, oficinas, bodegas y locales comerciales, continuaron ajustándose a la baja en la medida que todavía se presenta una sobreoferta de este tipo de edificaciones, ligada al anterior ciclo de expansión de la construcción. Finalmente, la dificultad para generar un volumen alto de nuevos suelos urbanizables en las grandes ciudades apoyó una continuación en el incremento de los precios, tanto de la vivienda usada como en la nueva oferta. El gobierno se propuso la construcción de un millón de viviendas en su período de cuatro años, para lo cual estableció al sector de la construcción como enclave de crecimiento.

El sector edificador tuvo un año 2011 favorable. En términos generales, la mayoría de indicadores de los destinos residenciales cerraron el año con crecimientos positivos. Se destacó el buen ritmo de ventas y de iniciaciones alcanzados al cierre de 2011. Frente a los destinos no habitacionales, se evidencia que las licencias de este tipo de proyectos están siendo impulsadas por la dinámica del comercio y la industria. La actividad fue impulsada por el buen comportamiento de los desembolsos para adquisición de vivienda. La buena actividad del sector constructor tuvo un impacto importante en la generación de empleo en el país. El número de empleados ocupados en la construcción ascendió a 1'247.144 empleados a diciembre de 2011; esta cifra fue superior en 113.250 empleos a la registrada en diciembre de 2010. Esto significó una participación de 8% en los nuevos empleos que generó la economía colombiana durante 2011⁴⁵.

Durante 2012 las licencias de construcción se moderaron hasta un nivel cercano al equilibrio de mediano plazo. En lo corrido del año se tuvo un menor dinamismo de la vivienda de interés social VIS, la cual creció únicamente en 7 departamentos. Al contrario, las licencias de construcción para los proyectos diferentes de vivienda mostraron una mejor dinámica que la vivienda. Las principales contribuciones al alza fueron de bodegas y del sector social recreacional⁴⁶.

La política pública buscó apoyar la expansión del sector mediante el impulso a la vivienda social. Se aprobó una Ley que permite la construcción de cien mil viviendas “gratis” hasta 2014, focalizadas en las familias más pobres y en los departamentos con mayor déficit de

⁴⁵ Op cit., p.7

⁴⁶ BBVA. Situación inmobiliaria Colombia. Análisis económico. Noviembre 2012. Disponible en: http://serviciodeestudios.bbva.com/KETD/fbin/mult/1212_SitInmobiliariaColombia_2012_tcm346-363566.pdf?ts=24102013

vivienda. Para garantizar la disposición de suelo para estos proyectos, los planes parciales de vivienda de propiedad privada tendrían la obligación de separar al menos el 10% del suelo para construcción de VIS y 25% para VIP.

Las ventas de vivienda nueva redujeron su dinámica en 2012. La desaceleración de las ventas de vivienda nueva fue saludable al restringir el repunte de las compras de inversionistas y el posterior incremento de la oferta de vivienda usada. Los precios de la vivienda, tanto nueva como usada, se aceleraron a pesar de la menor demanda residencial. Sin embargo, el ritmo de crecimiento se encuentra por debajo de los máximos que se presentaron durante 2007⁴⁷.

La cartera hipotecaria, a pesar que redujo su dinámica de crecimiento, mantuvo los mejores indicadores de calidad entre las carteras de crédito con alrededor de un 2,5% de saldos vencidos. A esto contribuyó la relativa estabilidad en la tasa de interés, la cual se mantuvo por debajo del 14% en los primeros meses del año. Así mismo, influyeron positivamente las mejores prácticas del sistema financiero en la otorgación de créditos a las familias⁴⁸.

La cobertura en tasa de interés facilitó el acceso al financiamiento de las familias que compraron vivienda de interés social. Según el Gobierno este incentivo permanecerá hasta 2014, pero estará asociado a los objetivos de déficit cuantitativo de vivienda vigente en los grupos de población de menores ingresos. El mercado de vivienda usada de medio alto valor se beneficiará de esta medida, pues éste generaba un sesgo a favor de la compra de la vivienda nueva⁴⁹.

Existe un amplio espacio de crecimiento para el mercado de vivienda en Colombia, pues un porcentaje de hogares superior al 50% no es propietario de vivienda, los cuales se convierten en demandantes potenciales, no sólo en los perfiles de población de bajos ingresos. Por ejemplo, en Bogotá, el 67% de los cánones de arrendamiento proviene de los estratos superiores al tres. Finalmente, el canal moderno de comercio, basado en

⁴⁷ Ibid., p. 8

⁴⁸ Ibid., p.9

⁴⁹ Ibid., p.10

grandes superficies y centros comerciales, y la firma reciente de acuerdos comerciales y de inversión aumentará estructuralmente la demanda por hipermercados, bodegas y oficinas empresariales.

Por otra parte tenemos que Cartagena de Indias posee una economía sólida y polifacética, esto se debe a que cuenta con una estructura productiva diversificada en sectores como la industria, turismo, comercio y logística para el comercio marítimo internacional, que se facilita por su ubicación estratégica sobre el Mar Caribe al norte de Suramérica y en el centro del continente americano. En los últimos años durante la diversificación de su economía ha sobresalido el sector petroquímico, el procesamiento de productos industriales y el turismo internacional. En la Actualidad es la quinta ciudad en producción industrial de Colombia. Desde principios del siglo XXI la ciudad ha experimentado un crecimiento en el sector de la construcción que va desde la edificación de grandes centros comerciales, hasta múltiples rascacielos, lo que ha cambiado por completo el paisaje urbano de la ciudad⁵⁰.

Cartagena se ha destacado por una arquitectura rica en diseño y color, además de contar como se anotó en el párrafo anterior con un amplio crecimiento en vivienda, industria y turismo. Existen deferentes motivos para invertir en inmuebles o hacer negocios en Cartagena de Indias, entre ellos se tiene que Cartagena es una ciudad atípica, mágica para vivir, y con una valorización del 20 por ciento anual. Durante el 2007 por el boom de la construcción y la recuperación del Centro histórico según comenta Maria Cecilia Yances, directora de mercadeo de la Constructora Barajas, llegaron a tener en sus predios un 27 por ciento de valorización, además señalo que a pesar del paso de los años el nivel de rentabilidad de Cartagena no se ha bajado, por lo que representa un destino único⁵¹. Por otro lado cabe destacar que Cartagena cuenta con el Parque Industrial de Mamonal, considerado como una de las zonas industriales más importantes de Colombia; lo anterior representa un puente directo hacia el comercio exterior y una ventaja competitiva de los productos nacionales en el mercado internacional.

⁵⁰Metrocuadrado.com. Economía, vivienda y otros apartes de Cartagena. Generalidades.2013. Disponible en: http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/datosotroasciud_m2/datotr_car/archivocartagena/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_RED1_M2-4089617.html.

⁵¹ Ibid. p.2

Otro motivo por el cual invertir en Cartagena es por su crecimiento en inmuebles, seguridad, comodidad y gran variedad arquitectónica todo negocio inmobiliario ya sea para vivienda, uso comercial o para renta, es exitoso, ya que negociar en la ciudad Heroica es fácil, rentable y seguro, afirmo la Constructora Barajas.

Según Spazio constructora, Las ciudades frente al mar tienden a mantener su valor. Cartagena se consolida como la primera ciudad industrial del Caribe según estudios del Centro Regional de Estudios Económicos del Banco de la República. Impulsada por la entrada de empresas extranjeras a los sectores de: comercio, industria manufacturera y turismo, además de ser reconocida como el principal puerto de contenedores y de cruceros a nivel nacional⁵².

En el periodo enero a septiembre de 2011, el área aprobada para la construcción aumentó 54 por ciento. La mayor parte del área aprobada se destinó a la construcción de viviendas (37 por ciento), la cual creció 6 por ciento, especialmente para la construcción de viviendas diferentes a interés social (no VIS). Durante el mes de septiembre, el crecimiento en el área licenciada fue sobresaliente, siendo un poco más del doble al reportado en igual mes del año anterior (pasó de 28.612 metros cuadrados en septiembre de 2010 a 71.468 metros cuadrados en septiembre de 2011). La mayor parte de la construcción en Cartagena se destinó a la construcción de estructuras del sector comercio (61 por ciento). La Cámara Colombiana de la Construcción, seccional Bolívar, dijo que cerca de los 11 mil inmuebles de alta gama construidos desde el 2006 en Cartagena, al menos el 50 por ciento han sido comprados por colombianos residenciados fuera del país o extranjeros⁵³.

La construcción en Cartagena se ha desarrollado exitosamente ya que para el 2012 se registraron veintidós proyectos en etapa de construcción. Según el Dane, en los últimos 12 meses se han aprobado 95.036 metros cuadrados para vivienda en el departamento

⁵² Metrocuadrado.com. Invertir en finca raíz en Cartagena sí es un buen negocio. Datos 2012. Disponible en: http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/datosotroasciud_m2/datotr_car/archivocartagena/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_M2-2036995.html

⁵³ Metrocuadrado.com. Datos de vivienda y construcción en Cartagena. 2012. Disponible en: http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/datosotroasciud_m2/datotr_car/archivocartagena/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_M2-4098327.html

de Bolívar (166 por ciento más que en el periodo pasado). Para todos los destinos, el área total aprobada asciende a 159.975 metros⁵⁴.

Según Guillermo Mendoza, asesor de la Curaduría Urbana No. 2, se tiene como factor favorecedor a toda esta dinámica, nuevas redes de acueducto y alcantarillado que han disparado la oferta de multifamiliares en estrato 6 que había estado reprimida por más de 12 años. Con esas condiciones en el mercado de vivienda, las inmobiliarias han desarrollado varias estrategias para atraer a los inversionistas extranjeros, especialmente europeos y estadounidenses que ven en La Heroica un gran potencial. Entre la oferta inmobiliaria que se desarrolla en la ciudad, se ofrecen apartamentos entre 150 y 250 metros cuadrados, distribuidos en 3 alcobas con baño privado, salón, comedor, estudio, cocina integral, depósito y 2 ó 3 garajes. En las zonas comunales se construyen terrazas con piscina y bar, sauna, gimnasio, salones para juegos y reuniones y comercios menores pero suficientes como supermercados, farmacias y restaurantes. Los precios por metro cuadrado oscilan entre 1,5 y 2,5 millones de pesos⁵⁵.

Para el 2012 la oferta inmobiliaria se amplió drásticamente, con la construcción de más de 40 lujosos edificios especialmente en las zonas de El Cabrero, Bocagrande, Castillogrande, Laguito y la Zona Norte, cerca al balneario de La Boquilla, cerca a la Vía al Mar⁵⁶.

Según Flavio Romero Frieri, presidente de las Sociedad de Arquitectos de Colombia, seccional Bolívar, estas construcciones se destacan por ser imponentes edificios de 20 pisos en aproximadamente, caracterizados por la transparencias de sus balcones y su amplia vista al mar. "Sus áreas oscilan en promedio entre 150 y 250 metros cuadrados, tienen dos o tres alcobas, cuentan con la última tecnología, son frescos, tropicales, dotados de amplias zonas sociales, parques infantiles, muchas cámaras de seguridad, gimnasio, jacuzzi, cines, salas de juegos entre otros. Pero de igual forma en que estas

⁵⁴ Ibid, p.1

⁵⁵ Metrocuadrado.com. oferta inmobiliaria en Cartagena, viento en popa, Información. 2006.
http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/datosotroasciud_m2/datotr_car/archivocartagena/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_RED1_M2-2105725.html

⁵⁶ Ibid, p.3

construcciones poseen todas estas comodidades de alto grado, así también es el precio del metro cuadrado en estos apartamentos, el cual oscila entre 4 y 7 millones de pesos, según la zona. Aunque según indica Romero Frieri los proyectos más costosos están ubicados en el Centro Amurallado, por lo que estos valores hacen de Cartagena la ciudad con el metro cuadrado más costoso del país. Según esta misma fuente (Romero Frieri) esta oferta para estrato 6 tiene sus principales compradores en el extranjero, en especial muchos europeos, norteamericanos, colombianos residentes en el exterior y últimamente muchos venezolanos⁵⁷.

Entre los atractivos condominios que se ofrecen y de los cuales muchos están casi vendidos en su totalidad se tienen: En la zona turística de Cabrero, Bocagrande, Castillogrande y Laguito: Akashi, Marquis, Aqua, Bahía 419, Horizontes, Infinito, Terrazas del Mar, Palmetto, Altamar, Heritage del Mar, Terraza del Mar, El Faro, Plaza del Mar y Sky II. En la zona Norte: Brisas del Mar, Cartagena Laguna Club, Mar Abierto, Morros 3, Morros 922, Morros Vitri y Barcelona de Indias⁵⁸.

Según Flavio Romero Frieri, (presidente de la Sociedad Colombiana de Arquitectos de Bolívar), muchos de los inversionistas de finca raíz son de otras ciudades del país y extranjeros. Contrario a lo que sucede en otras ciudades del país, Cartagena no vio afectada su dinámica constructora de forma tan fuerte, especialmente porque la mayoría de los proyectos se están promocionando internacionalmente por las empresas de turismo. Un informe presentado por la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), seccional Bolívar, confirma esa tendencia, entre los resultados se tiene que para el 2008 se cerró con un buen desempeño en Cartagena, pese al menor ritmo de expansión que presentó la economía colombiana. Ya que de 8.121 unidades habitacionales (casas y apartamentos) que se construyeron, 7.190 se vendieron antes de finalizar el 2008, es decir, 88 por ciento. Según Camacol la ciudad mantiene su atractivo como destino de la inversión en vivienda, en gran parte por su vocación turística y su competitividad industrial. El sector de la construcción aportó un buen balance en materia de mano de

⁵⁷Metrocuadrado.com. Cartagena, oferta de altura. Vivienda el tiempo. Disponible en: http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/datosotroasciud_m2/datotr_car/archivocartagena/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_RED1_M2-3534842.html

⁵⁸ Ibid, p.1

obra, especialmente por la dinámica de las viviendas que se vendieron sobre planos y luego se construyeron. A esto hay que sumarles los trabajos de la doble calzada de Transcaribe y algunas restauraciones en el Centro Histórico, como la Plaza de Toros de La Serrezuela⁵⁹.

Cabe señalar que a pesar de estos avances en materia de construcción y desarrollo de vivienda en Cartagena, esta dinámica, como se ha mencionado, se ha desarrollado principalmente en los estratos altos de la ciudad, pero en cuanto a la Vivienda de Interés Social (VIS) en Cartagena el desarrollo ha sido bajo por la lentitud en la oferta de dicha vivienda⁶⁰.

Específicamente de la oferta que se presentó en construcción en estratos 5 y 6, la gran mayoría (301 unidades), se localizan en el sector de Bocagrande y Castillogrande, 164 unidades se concentraron en el Anillo Vial y el resto se distribuyó en proyectos ubicados en Manga, Crespo, Marbella y el Centro Histórico. Igualmente, de 2.974 unidades que estuvieron en preventa y no construidas se negociaron 2.072, lo que representó el 70 por ciento de la oferta en preventa. De las 902 soluciones habitacionales que estuvieron disponibles en preventa, 566 estuvieron en estratos 5 y 6, 152 en estratos 3 y 4 y 184 en estratos 1 y 2⁶¹.

⁵⁹ Metrocuadrado.com. En Cartagena, 88 por ciento de la vivienda en oferta ya se ha negociado. Oferta. Disponible en: http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/datosotroasciud_m2/datotr_car/archivocartagena/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_M2-4074971.html

⁶⁰ *Ibíd.*, p.2

⁶¹ *Ibíd.*, p.3

10. CAPITULO II: ANALISIS DESCRIPTIVO DE LA VALORIZACION EN CARTAGENA Y TIPOS DE PRECIOS POR VIVIENDA Y POR SECTORES.

Cartagena de indias tiene un valor especial por lo que representa, playas, turismo, tradición histórica, cultura, la tranquilidad y su posición estratégica, por tal motivo esto la ha convertido en la ciudad más atractiva para los compradores de vivienda, en especial de estratos altos. Pero todo esto ha contribuido a que el precio del metro cuadrado haya aumentado considerablemente, este crecimiento del precio del metro cuadrado construido en Cartagena se debe en gran parte al auge de la inversión extranjera en esta zona del país y a los incentivos brindados por la nación para fortalecer los sectores de turismo y comercio en la heroica, sector en el que no es posible encontrar nada por debajo de los 5 millones por metro cuadrado. Adicional a esto, el espacio para construcción nueva es casi nulo y los compradores prefieren adquirir terrenos donde ya existen inmuebles construidos para proceder a remodelarlos y ponerlos a funcionar por lo general con fines turísticos. Por otro lado, ciudades como Cali y Barranquilla, donde el valor del metro cuadrado es el más bajo en comparación con las otras 3 ciudades principales del país (Bogotá, Medellín y Cartagena), es posible encontrar inmuebles en estrato 6 desde los 2 y 2.5 millones de pesos por metro cuadrado respectivamente. Los bajos precios no se deben a que el mercado inmobiliario sea menos atractivo en estas ciudades sino a una mayor oferta de vivienda impulsada por la construcción masiva de proyectos de vivienda y a una mayor disponibilidad de terreno para la construcción⁶². A continuación se muestra el rango de precios por estrato en el año 2008 en las dos principales ciudades (Cartagena y Bogotá), en donde Cartagena lidera los precios más altos por metro cuadrado en Colombia.

10.1 PRECIO DEL METRO CUADRADO EN COLOMBIA POR CIUDAD

⁶² Metrocuadrado.com. Precio del metro cuadrado construido en las principales ciudades de Colombia. Mayo 2010. Disponible en: <http://actualidad.vivareal.com.co/2010/05/precio-del-metro-cuadrado-construido-en-las-principales-ciudades-de-colombia.html>.

10.1.1. Precio metro cuadrado Bogotá

Estrato	Rango de precios
6	4.000.000 – 6.000.000
5	2.200.000 – 2.400.000
4	1.900.000 – 2.000.000
3	1.600.000 – 1.800.000

Fuente: Metro cuadrado

10.1.2. Precio metro cuadrado Cartagena

Estrato	Rango de precios
6	5.000.000 – 6.000.000
5	3.500.000 – 4.000.000
4	2.400.000 – 3.000.000
3	2.000.000 – 2.200.000

Fuente: Metro cuadrado.com

Para el año 2008 se tiene como resultado que el precio promedio por metro cuadrado en Cartagena esta en: \$3.987.089 Col. Pesos. El precio promedio por metro cuadrado usado corresponde a: \$3.676.731 Col. Pesos. Y por ultimo el precio promedio por metro cuadrado nuevo o en construcción esta alrededor de: \$4.232.483 Col. Pesos⁶³.

Este valor resulta extraordinario ya que para el año 2003, la base de precio en Cartagena era un millón de pesos por metro cuadrado. Cabe anotar el caso de la Constructora Barajas que para el año 2002 vendió en un almuerzo, todo el Edificio Estefanía con un precio promedio de \$1.800.000 por metro cuadrado, algo que para la época resulto ser muy fuerte para la época⁶⁴. Por todo lo anterior se puede inferir entonces que los precios de la propiedad raíz en Cartagena han ganado al menos tres veces a partir del año 2003.

10.2. ANALISIS POR ZONAS :

El **Centro Histórico** es la zona más costosa con un promedio de \$7.070.881 Col. Pesos.

⁶³ Ibid., p.2

⁶⁴ PAUL Juan. Análisis de precios por metro cuadrado en Cartagena. Junio 2008. Disponible en: <http://www.cartagenainmuebles.com/articulos/index.php?art=analisis-de-precios-cartagena&var=36&nro=1>

El Apartamento del Capitán es la propiedad más costosa listada en \$10.592.593 Col. Pesos por metro cuadrado.

Luego sigue **Bocagrande** con un promedio de \$3.852.986 Col. Pesos, contrariando lo que la mayoría de las personas piensan que es Castillogrande la segunda zona más cara en la Ciudad. Proyectos grandes sobre la avenida del Malecón como Palmetto Elíptico e Infinito tienen precios por encima de los cinco millones y los apartamentos usados en Bocagrande en frente de la Bahía tienen valores cercanos a los cuatro millones por metro cuadrado, los cuales jalonan la pequeña superioridad de precio por metro cuadrado que tiene hoy Bocagrande sobre Castillogrande.

Castillogrande tiene un precio promedio por metro cuadrado de \$3.829.241 Col. Pesos, influenciado mayormente por proyectos como Malibú, Trocadero, Puerta del Mar y Puerto Velero, los cuales mantienen promedio por debajo de los cinco millones. Los proyectos sobre la avenida Piñango: Bahía Grande, Portobello y Mares mantienen precios por debajo de los cuatro millones, ayudando así a bajar el promedio de precio.

La **Zona Norte** demarcándola desde Cielo Mar hasta el peaje Marahuaco tiene un promedio por metro cuadrado de \$3.662.118 Col. Pesos. Pero es importante diferenciar los precios entre el corredor de La Boquilla y los Mega proyectos Barcelona de Indias y Cartagena Laguna Club.

En la **Boquilla**, donde están todos los proyectos de Conceptos Urbanos: Morros 3, Vitri, Epic, Ultra, además de Murano, Atabeira y Ocean Pavillion, el precio promedio por metro cuadrado es de unos 4 millones de pesos. Para destacar aquí que los precios de los apartamentos usados tienen el mismo valor que los nuevos por ser estas construcciones recientes. También es importante resaltar que esta es la zona de mayor valorización por metro cuadrado. Al inicio del boom inmobiliario Cartagenero el precio por metro cuadrado en esta zona estaba un millón de pesos por debajo de Bocagrande y Castillogrande, ahora esta solo Doscientos mil pesos por debajo⁶⁵.

⁶⁵ *Ibíd.*, p. 2

En Barcelona de Indias los precios por metro cuadrado están debajo de los 3 millones de pesos comprando lote mas casa construida. En Laguna Club el precio promedio es de 2.5 millones por metro cuadrado.

Marbella, Crespo y Manga tienen gran atractivo de precios desde \$3.1 a \$3.8 millones por metro cuadrado en proyectos nuevos. La zona mas barata es **Crespo** con un promedio de \$3.144.483 Col. Pesos, aunque aquí solo hay un referente el cual es el proyecto Beach Club. La propiedad más barata es el Apartamento 24C2 del edificio Las Tres Carabela en el Laguito a \$1.770.883 Col. Pesos por metro cuadrado.

Laguito presenta variedad de precios por su naturaleza mixta entre turístico y residencial; y también por la cantidad de edificios viejos donde aun se pueden conseguir apartamentos baratos. Poseidón del Caribe es el único proyecto en ejecución a \$3.8 millones por metro cuadrado; y entre los usados hay precios desde \$1.7 hasta \$3.3 millones por metro cuadrado.

10.3. VALOR METRO CUADRADO POR SECTOR Y PROYECTO EN CARTAGENA AÑO 2008.

SECTOR	PROYECTO NUEVOS	PRECIO/M2 (COL. PESOS)
Centro Histórico		\$ 7.034.593
	San Diego 974	\$ 7.728.175
	Edificios Usados promedio	\$ 6.341.011
Bocagrande		\$ 3.852.986
	Galeón Azul II	\$ 3.533.412
	Akashi	\$ 3.675.108
	Marquis	\$ 3.814.000
	Galeón Azul	\$ 3.850.000
	Al Andalus	\$ 3.903.701
	El Faro	\$ 4.530.347
	Terrazas del Mar	\$ 4.591.242
	Palmetto Eliptic	\$ 5.082.804
	Infinito	\$ 5.383.507

	Edificios Usados promedio	\$ 3.305.488
Castillogrande		\$ 3.829.241
	Bahía Grande	\$ 3.752.419
	Portobelo	\$ 4.363.125
	Malibu	\$ 4.383.939
	Heritage del Mar	\$ 4.575.000
	Puerta del Mar	\$ 4.798.209
	Trocadero	\$ 4.886.000
	Puerto Velero	\$ 4.980.082
	Aquamarina	\$ 5.340.909
	Bahía Concha	\$ 5.394.640
	Canarias	\$ 6.087.767
	Edificios Usados promedio	\$ 3.165.212
Zona Norte		\$ 3.662.118
	Laguna Club	\$ 2.504.278
	Barcelona de Indias	\$ 2.948.887
	Helios	\$ 3.248.769
	Morros Vitri	\$ 3.474.722
	Morros 3	\$ 3.929.204
	Atabeira	\$ 4.068.775
	Ocean Pavillion	\$ 4.100.149
	Morros Ultra	\$ 4.101.120
	Murano	\$ 4.320.735
Manga		\$ 3.646.572
	Vista Cartagena	\$ 3.438.144
	Torre Regatta	\$ 3.855.000
Marbella		\$ 3.415.446
	Altamar	\$ 3.241.289
	Terraza San Sebastian	\$ 3.375.413
	Zafiro	\$ 3.629.637
Laguito		\$ 3.274.983
	Poseidón del Caribe	\$ 3.807.143
	Edificios Usados promedio	\$ 2.784.824
Crespo		
	Beach Club	\$ 3.144.483
	Edificios Usados promedio	\$ 2.333.333

Fuente: Metro cuadrado

De ciudad turística, Cartagena pasó a ser la capital soñada. Allí está el metro cuadrado más caro del país. Cartagena ha presentado un incremento estable en los precios de bienes raíces, consolidándose como la plaza inmobiliaria más importante de Colombia. Gracias a la gran dinámica de la economía nacional, no tuvo mayor efecto la crisis hipotecaria mundial, cuyos efectos no llegaron a causar mucho daño en el mercado inmobiliario. Durante 2009 y 2010 disminuyeron los compradores foráneos, hasta al cambio de presidente; inexplicablemente con la posesión de Juan Manuel Santos el mercado reaccionó y hubo cierres de negocios importantes a finales del 2010, y en el 2011, hubo gran dinámica en el sector inmobiliario de la ciudad⁶⁶.

Se avizora gran optimismo: con los buenos resultados en preventas de Barceloneta, la inauguración de las Ramblas, los anuncios de las grandes franquicias hoteleras mundiales de invertir en la ciudad, el lanzamiento de San Lázaro; son todos factores importantes de nuestra plaza.

10.4. PRECIO METRO CUADRADO 2011 (millones de pesos)

GENERAL EN CARTAGENA \$ 4.5

Precio metro cuadrado zona historica

ZONA HISTORICA	\$6.9
Centro	\$8.1
San Diego	\$8.1
Getsemaní	\$4.6

Fuente: Metrocuadrado

La Zona Histórica presenta el mayor rango de precios por metro cuadrado, teniendo la propiedad más cara un precio de 11 millones/metro cuadrado y la más barata 4 millones/metro cuadrado. Este fenómeno se debe mayormente a las condiciones físicas de los inmuebles, si están o no restaurados, así se tasa el precio. Como referente general

⁶⁶ PAUL Juan. Análisis de precios por metro cuadrado en Cartagena 2011. Abril 2011. Disponible en: <http://www.cartagenainmuebles.com/articulos/analisis-precio-metro-cuadrado.php>

se puede decir que el precio sin restaurar esta cerca de 4 millones/metro cuadrado y restaurado o nuevo vale unos 10 millones/metro cuadrado⁶⁷.

CASTILLOGRANDE \$5.5

Frente de playa o bahia \$5.6

Piñango \$4.8

En Castillogrande, los precios por metro cuadrado oscilan desde 2.6 hasta 7 millones, siendo influenciado el precio por los inventarios existentes de Puerta del Mar, Puerto Velero, Malibú, Bahía Concha y Bahía Grande.

BOCAGRANDE \$4.7

Frente de playa o bahia \$5.5

La percepción de un inversionista no cartagenero es que Castillogrande es mucho más caro que Bocagrande, pero los números muestran que están muy cercanos. Si tomamos la oferta de la avenida primera en Infinito, Palmetto Eliptic y los apartamentos lujosos frente a la Bahía, tenemos precios casi igual a los de Castillogrande.

LAGUITO \$3.3

El Laguito es un mercado muy activo por la diversidad de apartamentos de bajo costo disponibles. También hay diversidad en tamaños, calidades y condiciones físicas de las propiedades, lo cual tiende a igualar el precio a la baja.

MANGA \$3.7

Frente Bahia \$4.6

Manga tiene una gran dinámica tanto para inversionistas extranjeros como locales, mostrando proyectos exitosos para todos los gustos y necesidades como Regatta, Vista, Barlovento 106, Opalo, etc.

⁶⁷ Ibid., p.3

CABRERO Y MARBELLA \$3.5

Proyectos recién lanzados como: Cabrero 272, Porto Castello y Vida, demuestran el gran atractivo de esta área con su perfecta combinación de lo antiguo y lo moderno. Altamar, Zafiro y Terrazas de San Sebastián tienen fuerte influencia en los precios.

CRESPO \$3.3

Gran futuro tiene este barrio de tradición con la construcción del túnel que mejorará el tráfico y la ampliación de sus playas. El éxito de Terrazas del Caribe y el despegue de Beach Club, son muestras de la importante posición que Crespo ocupa en el mercado.

CIELO MAR \$3.2

Cielo Mar es el comienzo de la zona norte, y con la presencia dominante del complejo hotelero Las Américas, hace de Cielo Mar una zona siempre ganadora. El éxito de Mistral y la oferta de casas de alta factura con proximidad al mar generan negocios interesantes.

BOQUILLA \$4.3

La Boquilla floreció como la zona de mayor atractivo en la Ciudad para apartamentos vacacionales de lujo. Con el impulso constante de Conceptos Urbanos y sus distintos Morros; Murano y Atabeira entre otros, ofrecen al turista exigente una solución de segunda vivienda exclusiva. Los precios por metro cuadrado de apartamentos con vista privilegiada rondan los 5 millones de pesos, siendo algunos más costosos que en Castillogrande con vista⁶⁸.

BARLOVENTO \$3.9

Han bautizado Barlovento al área partiendo desde la esquina de Las Ramblas hacia el norte, abarcando Barcelona de Indias, Barceloneta, Laguna Club, Terranova, Puerta de las Américas, etc.

Esta es la zona de expansión de la ciudad donde se realiza un gran esfuerzo de desarrollo. Zona de gran valor con casas, apartamentos en zonas abiertas y a precios

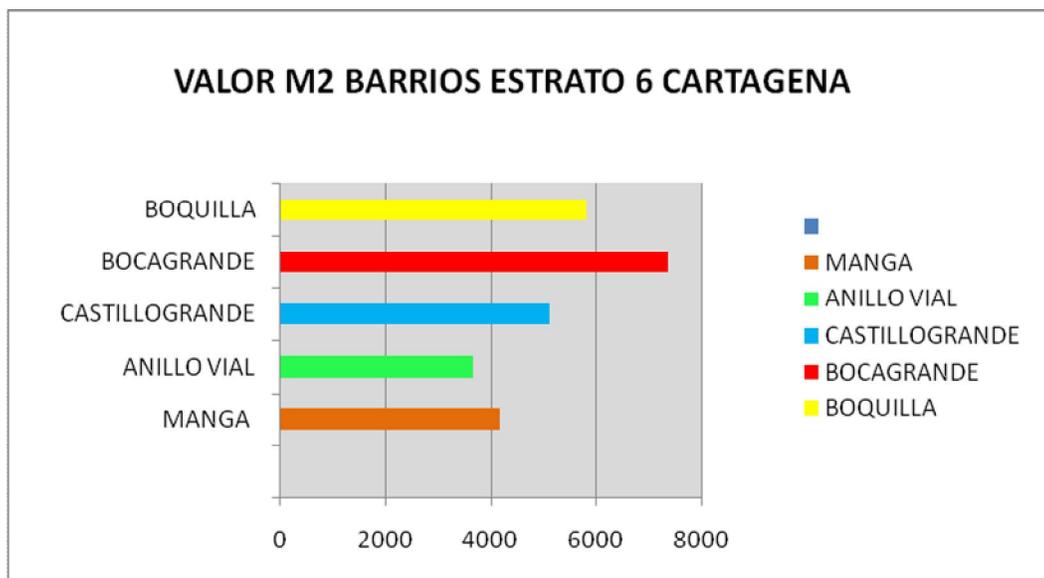
⁶⁸ *Ibíd.*, p.4

asequibles para una familia joven cartagenera. El éxito de Barcelona de Indias y Las Ramblas consolidó esta zona definitivamente como la nueva Cartagena.

Cabe hacer una mención especial a Karibana, que ofrece tanto apartamentos vacacionales y residenciales para competir con Laguna Club y Barceloneta, con precios desde 5 millones por metro cuadrado sin la membresía al club de golf, y desde 6 millones con la membresía al club de golf.

10.5. TIPOS DE PRECIOS POR VIVIENDA Y POR SECTORES.

GRAFICA 1: Valor metro cuadrado de viviendas estrato 6 en la ciudad de Cartagena año 2012



Fuente: Consolidado de censo proyectos en cartagena.

En la grafica anterior podemos apreciar los principales barrios que conforman el estrato 6 de la ciudad de cartagena, podemos observar que mayor valor promedio por metro cuadrado corresponde a los proyectos que se realizan en el sector de bocagrande, barrio en el cual para el abril de 2012 inicio entre otros la obra del edificio denominado parque 475 con un total de 41 unidades de vivienda tipo apartamento, en el cual el valor minimo del metro cuadrado estuvo en \$6097000 y el valor maximo de metro cuadrado fue de \$8604000, para un promedio por metro cuadrado de \$7351000.

Seguido de bocagrande se encuentra la boquilla con un valor promedio de metro cuadrado de \$5806000, en los proyectos que se vienen desarrollando en este sector desde el año 2010, en los que se pueden destacar proyectos tales como karibana con un total de apartamentos a la venta de 42 unidades y ocean pavillon con un total de 36 apartamentos y 233 habitaciones a la venta.

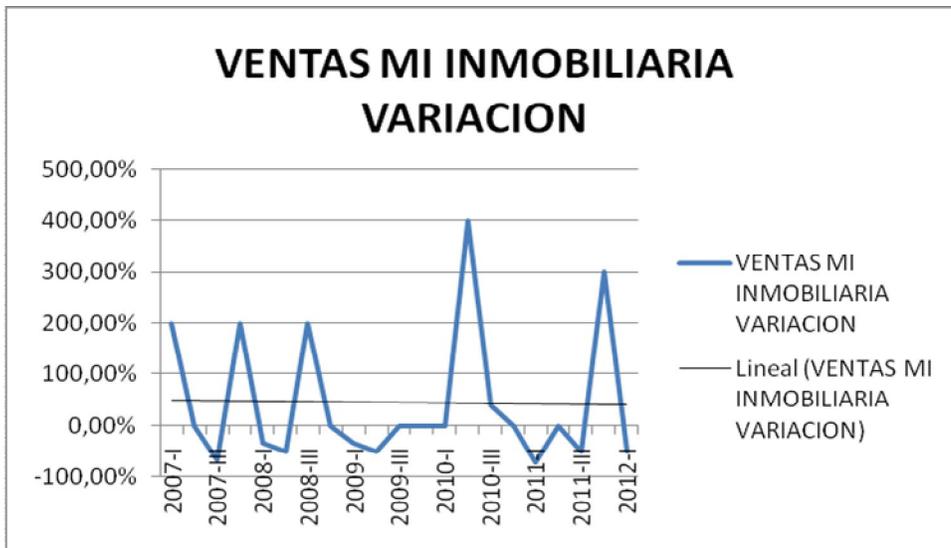
El barrio con el tercer mayor valor del metro cuadrado corresponde a castillogrande con un valor promedio de metro cuadrado de \$5115000, en los proyectos que se vienen desarrollando en este sector en el año 2011 y 2012, en los que se pueden destacar proyectos tales como positano con un total de apartamentos a la venta de 45 unidades para el 2011 y mar de cristal con un total de 48 apartamentos a la venta para el año 2012.

Seguido tenemos a el sector de manga con un valor promedio de metro cuadrado de \$4176000, en los proyectos que se vienen desarrollando en este sector en el año 2012, en el que se destaca el proyecto de construccion denominado avanti con un total de apartamentos a la venta de 30 unidades.

Por ultimo se encuentra el sector de anillo vial con un valor promedio de metro cuadrado de \$3654000, en los proyectos que se vienen desarrollando en este sector en el año 2010 y 2012, en los que se pueden destacar proyectos tales como barceloneta con un total de apartamentos a la venta de 136 unidades para el 2010 y cartagena laguna club IV con un total de 22 apartamentos a la venta para el año 2012.

11. CAPITULO III: VENTAS MI INMOBILIARIA, CRÉDITO HIPOTECARIO Y TASA DE INTERÉS.

Grafica 2: Ventas inmobiliaria mi inmobiliaria 2007-2012

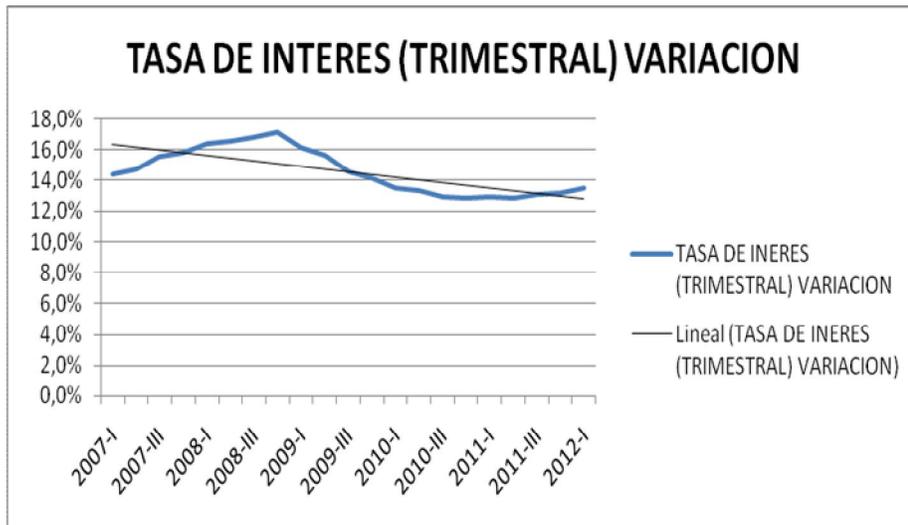


Fuente: Nota: Información extraída de las facturas de venta de Mulett Ingeniería SAS (Mi Inmobiliaria) entre los años 2010-2011-2012, solo del estrato 6, la información de los años 2007 al 2009, fue extraída de las carpetas de archivos con sus promesas de compraventa o escrituras públicas.

Según la información consignada en los archivos históricos de mi inmobiliaria podemos apreciar que el comportamiento de las ventas durante el periodo analizado 2007 -2012, ha sido bastante variable ya que las unidades vendidas de un año a otro han variado considerablemente, las variaciones más representativas se han dado en el primer y cuarto trimestre de 2007, en el cual hubo un aumento de 200% en las ventas, este mismo aumento se presentó en el tercer trimestre de 2008, ya que se pasó de vender 1 unidad de vivienda a 3 unidades de vivienda, otro trimestre representativo fue el segundo trimestre de 2010, con un aumento significativo del 400% en las ventas pasando de vender 1 unidad de vivienda a 5 unidades de vivienda. Se puede resaltar que el año en que las ventas fueron mayores fue en el 2010 ese año se vendieron 16 viviendas unidades de vivienda, comparado con el promedio de los demás años analizados que solo se alcanzó a vender 6 viviendas en promedio, este aumento significativo de las ventas

para el 2010 es producto de las ventas realizadas mayormente a un cliente inversor denominado KCT (KIT CAPITAL), el cual realizo una inversiones en vivienda de aproximadamente 18 mil millones de peso. Por otro lado se puede establecer las variaciones negativas en las ventas que se han experimentado en algunos periodos tales como la que se presentó en el tercer trimestre de 2007 (-67%) ya que se paso de vender 3 a 1 unidad de vivienda, del mismo modo en el segundo trimestre 2008 y 2009, y el tercer trimestre de 2011 se presentó una variación negativa del 50% pasando de vender de 2 a 1 unidad de vivienda en estos tres años⁶⁹.

Grafica 3: Tasa de interés 2007-2012



Fuente: DNP- Banco de la República, cálculos de autor

En la actualidad, el sistema financiero en Colombia permite la financiación a través de créditos con tasa fija o tasa variable (relacionada directamente al comportamiento de la inflación). Desde que entro en vigencia la financiación a tasas fijas esta ha ganado gran

⁶⁹ Información extraída de las facturas de venta de Mulett Ingeniería SAS (Mi Inmobiliaria) entre los años 2010-2011-2012, solo del estrato 6, la información de los años 2007 al 2009, fue extraída de las carpetas de archivos con sus promesas de compraventa o escrituras públicas.

participación. Esto se debe a que el aumento de las cuotas hipotecarias que provoco la crisis financiera de los años noventa, se produjo basicamente por un aumento excesivo del referente de la tasa hipotecaria variable. Adicionalmente, se tiene que para el 2008 aunque las tasas de interés hipotecarias aumentaron, estas se encontraban en niveles bajos, en comparación con los niveles experimentados en años anteriores⁷⁰.

El recorte de las tasas de interes del banco de la republica, que se produjo en el primer semestre de 2009 se transmitio al resto de tasas de la economía incluyendo las tasas del crédito hipotecario. Para el 2009 el Banco de la República recortó sus tasas de referencia en 550 puntos básicos, en un período de 7 meses, de los cuales 250 se trasmitieron a las tasas de interés de los créditos hipotecarios hasta agosto de 2009. Como se explico en el parrafo anterior en Colombia, la financiación hipotecaria es llevada a cabo mediante créditos con tasa fija o tasa variable. Los datos muestran que las tasas de interés de la modalidad tasa fija, se ubicaron en agosto de 2008 en promedio en 17% y a julio de 2009 se ubicaron en el 14,5%, el comportamiento fue similar para las tasas variables. La disminucion de las tasas de interes reduce la carga financiera de las familias y permite que el crédito sea una opción más atractiva para la financiación de vivienda⁷¹.

Para el 2009 el Gobierno Nacional lanzó un novedoso plan para aumentar la adquisicion de vivienda nueva, el plan del gobierno radico en cubrir, durante siete años, una parte de los intereses de los créditos destinados a adquirir viviendas nuevas. La cobertura varió dependiendo del valor comercial de la vivienda, siendo mayor para las viviendas de menor valor, y puede representar una disminución de hasta un 30% de la cuota mensual del préstamo hipotecario. Para este plan el gobierno inicialmente ofreció 32 mil beneficios para los créditos desembolsados entre abril de 2009 y diciembre de 2010 sin embargo para en el 2010 amplió el numero de beneficios hasta 80 mil y el plazo hasta diciembre del 2011. El programa cumple con dos objetivos beneficiosos para el país. El primero es que ayudo a disminuir los inventarios de vivienda al favorecer la accesibilidad a la población con tasas de interés reales que no se habían visto en la historia reciente del país. El segundo es que permitio estimular a otros sectores que se ven beneficiados

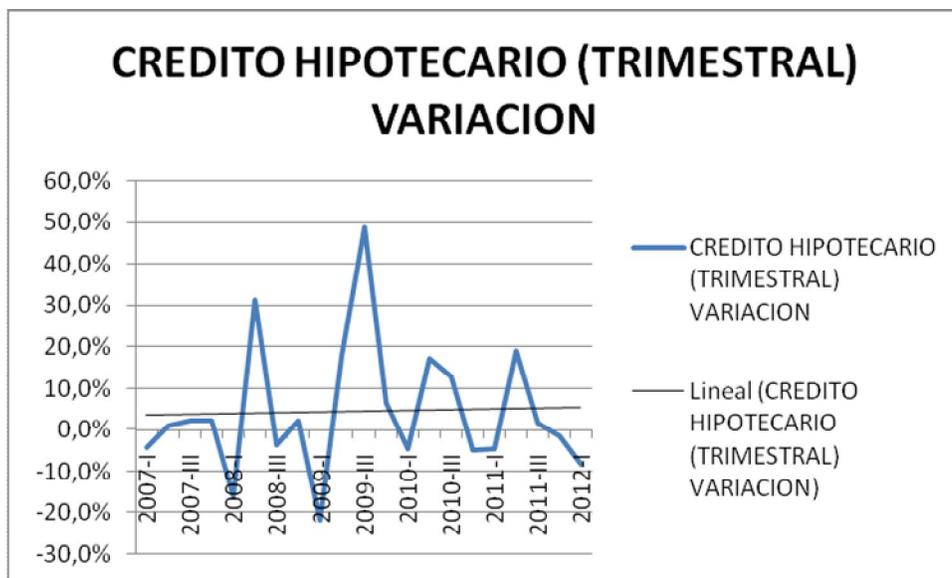
⁷⁰ Banco de la república. Departamento de Estabilidad Financiera. Reporte de estabilidad financiera. Septiembre de 2008. ISSN - 1692 – 4029. Disponible en: http://www.banrep.gov.co/documentos/publicaciones/report_estab_finan/2008/estabilidad_financiera_sep_2008.pdf

⁷¹ Ibid., p. 28

indirectamente por la mayor actividad en el sector de la construcción como el comercio y la industria nacional⁷².

Con respecto a las tasas de interés estas se ubicaron en niveles históricamente bajos y no empazaron a aumentar hasta finales de 2010. Mientras que las tasas reales de colocación para la cartera hipotecaria se estabilizaron, ubicándose en niveles de 10,4%, las tasas nominales mantuvieron una tendencia decreciente, acumulando un descenso de 458 pbs entre diciembre de 2008 y abril de 2010 , debido principalmente a la flexibilización en la política monetaria adoptada por el Banco de la República. En efecto, en este lapso de tiempo la tasa de interés oficial disminuyó 700 pbs ubicándose en 3,0% tras un último recorte en abril. En lo que resto de 2010, debido a las bajas presiones inflacionarias, la tasa de interés permanecio en este nivel. Estas bajas tasas de interés garantizaron la continuidad en el proceso de expansión del crédito.

Grafica 4: Credito hipotecario 2007-2012



Fuente: DNP- Banco de la República, cálculos de autor.

⁷² Ibid., p. 30

En Colombia la financiación hipotecaria como mecanismo de adquisición de vivienda para el 2007 perdió algo de importancia ya que según una encuesta realizada por La Galeria Inmobiliaria en 2007, solo el 35% del valor de la vivienda fue financiado a través de créditos hipotecarios, mientras que para el 63% se destinó recursos propios y un 2% con subsidios y otros medios. El ciclo inmobiliario presentó poco apalancamiento en el crédito hipotecario, puesto que la relación de desembolsos respecto a las transacciones inmobiliarias sólo alcanzó un 6,8%, en la parte más alta del ciclo que se dio para el 2004. Un aspecto importante que también contribuyó a esta situación fue el mecanismo de preventa de los proyectos inmobiliarios nuevos que generó una forma alternativa de financiación para las familias, ya que se realizan aportes mensuales a un encargo fiduciario antes y durante la construcción del inmueble, que se podrían asemejar a las primeras cuotas de un crédito y al pago de la cuota inicial⁷³.

Luego de la crisis financiera de finales de los noventa, los colombianos quedaron reticentes del crédito hipotecario. De esta manera, este tipo de crédito fue el más afectado y sólo logró volver a crecer hacia finales de 2006, dos años y medio de rezago con respecto a la recuperación del crédito total. No obstante, para el 2008 el crédito hipotecario ganó dinámica y fue el tipo de crédito menos afectado por la política monetaria restrictiva vigente. Así mismo, la relación entre desembolsos hipotecarios y transacciones inmobiliarias ha venido incrementándose, llegando a 12,1% en el primer trimestre del 2008. Esto demuestra que las familias buscaron apalancamiento en el sector financiero nuevamente. Esta situación fue deseable para la sostenibilidad del sector, ya que en un país con un gran porcentaje de la población con ingresos medios o bajos como Colombia, se hace necesario la adquisición de vivienda pueda realizarse a través de financiamiento⁷⁴

El bajo nivel de utilización de la financiación de las transacciones inmobiliarias, unido a niveles de calidad de la cartera hipotecaria históricamente buenos, permitieron que la actividad continuara expandiéndose, adicionalmente, el mercado de crédito hipotecario presentó un gran potencial, dado los bajos niveles de bancarización, esto según el reporte

⁷³ Op cit., p.10

⁷⁴ Op cit., p.12

de Bancarización de Asobancaria de diciembre de 2007, sólo 1,82% de la población mayor de edad tuvo crédito hipotecario⁷⁵.

Para el 2009 el comportamiento del crédito hipotecario, fue impulsado por la disminución en las tasas de interés y los incentivos a la demanda dados por el Gobierno, lo cual sustento la reactivación del sector inmobiliario. Para el mes de abril de 2009 la cartera creció 10,4%, en términos reales, comparado con un crecimiento de 7,1% en el segundo semestre de 2008. De igual forma, el valor total de desembolsos para la adquisición aumento desde el segundo semestre de 2009, tanto en vivienda VIS como No VIS. Según las cifras reportadas por la Superintendencia Financiera, desde el segundo semestre de 2009 hasta marzo de 2010 se otorgaron créditos por un valor de \$4,9 billones de pesos, lo que implica un crecimiento real de 23,4% con respecto al mismo período del año anterior⁷⁶.

Con respecto al riesgo del crédito, el indicador de calidad de cartera para el segmento hipotecario presentó una mejoría, al pasar de 5,5% en abril del 2009 a 4,2% en abril de 2010. Esta tendencia se mantuvo a lo largo de 2010 ella que se consolido el proceso de mejora en los indicadores de capacidad de pago de los hogares. Principalmente cabe señalar que la carga financiera de los hogares se redujo, quebrando la tendencia ascendente registrada en años anteriores. Este indicador alcanzó un nivel de 17,9% a diciembre de 2009, según cifras del Banco de la República. Por su parte, el nivel de endeudamiento de los hogares, definido como el total de créditos hipotecarios y de consumo otorgados por el sector financiero como porcentaje del PIB, estuvo en aumento estabilizándose en niveles cercanos al 11,0% en diciembre de 2009. Este nivel de endeudamiento fue significativamente inferior al máximo histórico de 16,5% alcanzado a mediados de 1998, cuando se presentaron síntomas de una burbuja en el mercado crediticio⁷⁷.

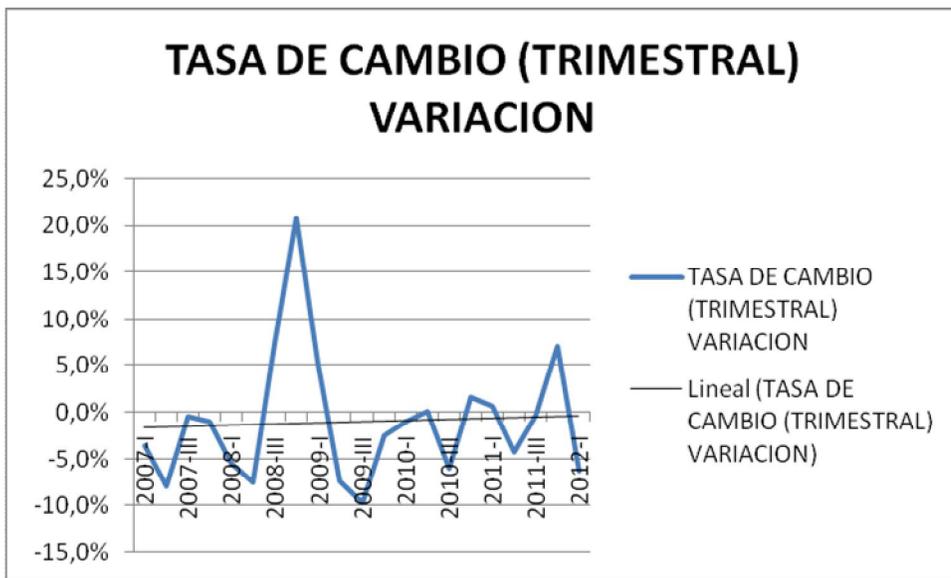
⁷⁵ Banco de la república. Informe de la junta directiva al congreso de la república. Marzo 2010. ISSN - 1657 - 799X. Disponible en: http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/ijd_mar_2010.pdf

⁷⁶ Ibid., p. 21

⁷⁷ Banco de la república. Reporte de estabilidad financiera. Marzo 2012. ISSN - 1692 – 4029. Disponible en: http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/ref_mar_2012.pdf

12. CAPITULO IV: TASA DE CAMBIO, INFLACIÓN, CRECIMIENTO ECONÓMICO, INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA Y REMESAS.

Grafica 5: Tasa de cambio 2007-2012



Fuente: DNP- Banco de la República, cálculos de autor.

En el mercado cambiario, en 2007 persistieron los fundamentales que han generado el aumento de los flujos comerciales y financieros a partir del segundo trimestre de 2003, profundizando la tendencia de apreciación del peso. Al cierre de 2007, la revaluación nominal (calculada según la variación de la TRM) fue del 10%, la promedio anual del 11,9%, y la promedio del segundo semestre del 17,2%. A partir de abril de 2007 la JDBR redefine los instrumentos de política cambiaria para atenuar la revaluación, reduciendo las compras discrecionales e implementando encajes que encarecen los créditos externos y reducen la rentabilidad de las inversiones de portafolio⁷⁸. De acuerdo con la encuesta de

⁷⁸ Banco de la República. Informe de coyuntura económica regional departamento de Bolívar. Convenio Interadministrativo. No. 111 de abril de 2000. P. 7. Disponible en: http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/2007_4.pdf

expectativas del Banco de la República adelantada en Diciembre de 2006, el promedio de encuestados esperaba una tasa de cambio de 2.362 pesos por dólar en diciembre de 2007, pero a pesar de las expectativas el dólar se ubicó alrededor de 2000 pesos por dólar. La tendencia de la tasa de cambio no pudo modificarse ni con intervenciones en el mercado por parte del Banco de la República ni con restricciones parciales al endeudamiento externo o a las inversiones de portafolio. El Banco de la República compró en forma discrecional en el mercado cambiario más de 4.500 millones de dólares entre enero y abril de 2007 con el fin de frenar la caída en la cotización del dólar, a pesar de esto no se pudo frenar dicha caída de la tasa de cambio la cual pasó de 2.236 pesos por dólar (promedio en el mes de enero) a 2.009 pesos por dólar (promedio en el mes de mayo)⁷⁹.

A lo largo de 2007, el único episodio de depreciación del peso se dio entre junio y septiembre, cuando la tasa de cambio pasó de 1.900 pesos por dólar a inicios de junio a 2.180 pesos por dólar en la primera semana de septiembre. Este comportamiento no se dio por las intervenciones del Banco de la República, ni por las restricciones al endeudamiento o a la inversión de portafolio (medidas que se tomaron a finales de mayo, cuando la tasa de cambio estaba en 1.980 pesos por dólar). Las noticias fueron las que empezaron a mostrar los efectos de la crisis hipotecaria sobre los mercados financieros internacionales y los temores de su impacto en el resto de la economía, lo que determinó que el peso se depreciara casi en 17% en sólo tres meses⁸⁰.

La importancia de las exportaciones mineras y de hidrocarburos en relación con el tamaño de la economía, manifestaron que desde 2007 Colombia estuvo en bonanza y, con ella, la tasa de cambio se arraigó en un nivel cada vez más bajo como se logra ver en la grafica 5 en la cual se puede apreciar que en promedio la tasa de cambio a tenido un decrecimiento de 3% aproximadamente. Con excepción de la crisis externa entre 2008 y 2009, la tasa de cambio refleja desde entonces un patrón del peso colombiano hasta sostenerse por debajo de \$1.900 por dólar en promedio con un decrecimiento en la primera mitad de 2008 de 6.5% aproximadamente, para luego experimentar un

⁷⁹ El espectador.com. Economía. Balance económico de 2007. Enero 2008. Disponible en : <http://www.elspectador.com/impreso/cuadernilloa/negocios/articuloimpreso-balance-economico-2007>

⁸⁰ Ibid., p.2

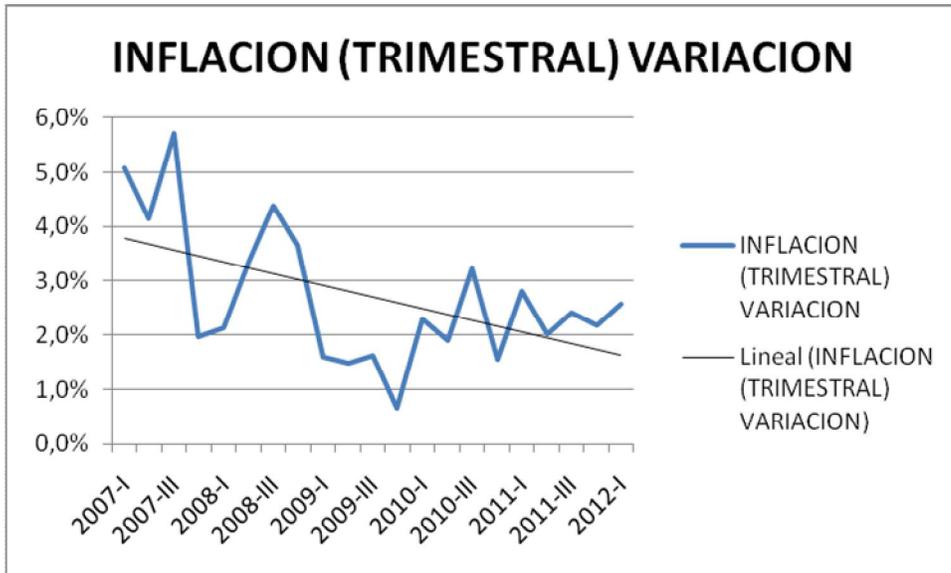
crecimiento en la segunda mitad de 2008 al finalizar el 2008 la tasa de cambio promedio se ubico en \$1965,1 por dólar, lo que equivalió a una revaluación nominal promedio de 5,4%. La revaluación del peso frente al dólar, fue el reflejo de la devaluación del dólar frente a casi todas las monedas del mundo por la incertidumbre frente al comportamiento de la economía de estados unidos, debido a sus altos déficit comercial y fiscal y a la expansión monetaria para combatir la recesión⁸¹.

En el 2009 el promedio de la tasa de cambio nominal fue \$2157,6, superior en 9,8% respecto a similar periodo del año pasado; sin embargo dicho comportamiento de crecimiento no se mantuvo para lo corrido de 2009 ya que la tasa de cambio tuvo un decrecimiento de 6% lo cual manifestó una tendencia de apreciación. En el primer trimestre de 2010, la tasa de cambio promedio fue \$1946,7 por dólar, para una revaluación nominal de 19,4% respecto a los primeros tres meses de 2009. Con el fin de controlar la apreciación del peso, en marzo de 2010, el banco de la república compro divisas en el mercado cambiario por US\$400 millones. Para el 2011 Se generalizó la tendencia hacia la apreciación frente al dólar de las principales monedas y aumentó la volatilidad de las tasas de cambio. Desde mediados del 2011, con la incertidumbre relacionada con las economías europeas, se observó un relativo fortalecimiento del dólar, esto se evidencia ya que para el 2011 la tasa de cambio creció en promedio 3% aproximadamente⁸².

⁸¹ Ministerio de comercio, industria y turismo. Oficina de estudios económicos. Coyuntura económica de Colombia 2009-2010. Informe económico 2 de 2010. Disponible en: <http://www.slideshare.net/cnpcolombia/coyuntura-economica-de-colombia-20092010>

⁸² Ibid., p.5

Grafica 6: Inflacion 2007-2012



Fuente: DNP- Banco de la República, cálculos de autor.

Los precios de los activos inmobiliarios tuvieron una valorización mayor al de los ingresos de las familias en los últimos años. Este incremento empezó a desincentivar la compra de vivienda dado el efecto que tuvo, al reducir la capacidad de compra de los hogares. Así el precio de la vivienda nueva medido por el Departamento Nacional de Planeación tuvo un incremento promedio real anual de 4.1% entre 2002 y 2007, en tanto que el precio de la vivienda usada medido por el Banco de la República creció en este mismo periodo 5.0% promedio real anual. En contraste entre estos años, el índice de salarios reales de la industria y el salario mínimo legal se incrementó en promedio real anual 1,1% . Así por efecto de los precios de la vivienda, una familia promedio colombiana pasó de poder comprar una vivienda de 56,19 metros cuadrados en septiembre de 2004, a una de 39,30 metros en diciembre de 2007 . Teniendo en cuenta que la familia promedio colombiana está compuesta por 3,9 personas, esta reducción del espacio comprable hizo que un gran número de hogares pospusieran sus intenciones de compra de vivienda. Este crecimiento se mantuvo para 2008, no obstante en este crecimiento importante en los precios, se observó que en los niveles reales la valorización de los activos inmobiliarios fue moderada

y ordenada de lo que fue en los noventas. El valor de los inmuebles estuvo muy por debajo de los alcanzados en 1996⁸³.

Los precios de la vivienda nueva y usada presentaron un comportamiento irregular durante 2009. De un lado, de acuerdo con el Índice de Vivienda Nueva calculado por el Departamento Nacional de Planeación, los precios de la vivienda crecieron 4,8% en términos reales, recuperando terreno frente a la caída de 0,4% registrada en 2008. Por su parte, los precios de la vivienda usada se desaceleraron al presentar un incremento en términos reales de 5,0% en 2009 frente a 10,0% en 2008⁸⁴.

Para el 2010, según el DANE, los precios de la vivienda nueva aumentaron 5,9% a/a real, ligeramente por encima del incremento anual promedio desde 2003 (5,7% real). La principal explicación para el incremento en los precios de la vivienda se origina de la escasez de suelos en los centros urbanos y del marcado proceso de urbanización del país. Un ejemplo, se presentó en el precio del suelo en Bogotá, entre 2002 y 2010 creció en promedio 3,7% real anual según información de Fedelonjas y Camacol, aumentando su participación en el precio final de la vivienda desde niveles de 15% a cerca de 23%⁸⁵.

A su vez, en ciudades de la costa Caribe, como Barranquilla y Santa Marta, los precios se incrementaron fuertemente, debido a la mayor demanda por segunda vivienda de habitantes de otras regiones del país, especialmente en Santa Marta. Sin embargo, este fue un proceso normal en la medida que estas ciudades conservaban los niveles de precios más bajos de la zona, a pesar de ser ciudades con fuerte demanda turística⁸⁶.

Por otra parte, los costos de construcción tuvieron una tendencia a la baja desde mediados de 2008 hasta inicios de 2010 y para el 2011 se mantuvieron en niveles coherentes con la meta de inflación del Banco de la República, creciendo 0,9% real a/a en abril de 2011. Para el 2012 los precios de la vivienda se aceleraron. En el caso de las

⁸³ Op cit., p. 9

⁸⁴ BBVA Research. Situación inmobiliaria Colombia. Análisis económico. Junio 2010. Disponible en: http://www.bbvarresearch.com/KETD/fbin/mult/1006_SitInmobiliariaColombia_tcm346-228331.pdf?ts=1112013

⁸⁵ BBVA Research. Situación inmobiliaria Colombia. Análisis económico. Junio 2011. Disponible en: http://www.bbvarresearch.com/KETD/fbin/mult/1106_SitInmobiliariaColombia_tcm346-261416.pdf?ts=19102013

⁸⁶ Ibid., p. 13

viviendas nuevas se tuvo una valorización real de 7,7% anual en junio de 2012, incrementándose con respecto al 5,8% anual que registró en diciembre de 2011. Asimismo, la vivienda usada creció en junio a un ritmo de 7,0% real anual con respecto al 6,3% anual de diciembre de 2011. Este nivel aún estuvo por debajo de los máximos que se presentaron durante 2007 entre 11% y 13% real anual⁸⁷.

Con respecto a Cartagena se tiene presentó una variación del índice de precios de 7,2%, mayor en 1,7 puntos porcentuales respecto del año 2006, y mayor en 1,5 puntos porcentuales (pp) al promedio nacional. Por grupos de bienes y servicios, Cartagena afrontó las mayores variaciones en los precios en transportes y comunicaciones, alimentos y salud en el 2007. Al contrario, las variaciones más bajas se presentaron en cultura, diversión y esparcimiento y vestuario. Según niveles de ingresos, registró igual variación en los ingresos bajos y medios⁸⁸.

Cartagena durante el 2008, registró un incremento en el índice de precios al consumidor del 8,2%, superior en 1,0 puntos porcentuales (pp) a la observada en el 2007, ubicándola como la tercera ciudad de mayor variación, junto con Bucaramanga, y por encima del total nacional en 0,5 puntos. Por grupos de gastos, alimentos tuvo la mayor variación (12,7%), con un incremento porcentual de 2,6 puntos porcentuales, más que el año inmediatamente anterior, seguido por vivienda (6,0%); situación contraria mostró el grupo de cultura, diversión y esparcimiento al mostrar variación negativa del 1,5⁸⁹.

La evolución de las variaciones de los precios en Cartagena y el total nacional en los últimos once años tuvo una tendencia descendente desde 2001, cuando alcanzó el punto más alto de la serie con 9,2%, hasta 2005, cuando aumentó hasta llegar, en 2008, a 8,2%; luego en 2009 presentó el registro más bajo de la serie, con 2,0%, igual que el dato nacional. Por grupos de gasto, la mayor variación la tuvo el grupo de otros gastos con 5,3%, 2,2 pp por encima de la variación del año anterior; en segundo lugar se ubicó educación con 4,6%, y en el tercero salud con 3,7%. El grupo de alimentos, que en 2008

⁸⁷ BBVA Research. Situación inmobiliaria Colombia. Análisis económico. Noviembre 2012. Disponible en: http://serviciodeestudios.bbva.com/KETD/fbin/multi/1212_SitInmobiliariaColombia_2012_tcm346-363566.pdf?ts=24102013

⁸⁸ Banco de la república. Informes de coyuntura económica regional. Departamento de Bolívar 2007. Convenio Interadministrativo No. 111 de abril de 2000. Disponible en http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/2007_4.pdf

⁸⁹ Banco de la república. Informes de coyuntura económica regional. Departamento de Bolívar 2008. Convenio Interadministrativo No. 111 de abril de 2000. Disponible en: http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/2008_2_6.pdf

tuvo la variación más alta, presentó la segunda más baja en 2009 con 0,2, con una diferencia porcentual de -12,4; le siguió diversión, cultura y esparcimiento en el último lugar con una variación de -5,6%. Entre los gastos básicos de otros gastos, las variaciones más altas las tuvieron joyería en oro y plata (19,8%), cerveza (13,6%) y aguardiente (13,2%); las menores variaciones se presentaron en higiene oral, otros artículos personales e higiene corporal con 0,2%, 1,6% y 2,1%, respectivamente⁹⁰.

En 2010, el IPC de Cartagena fue equivalente al nacional y en 2011 estuvo por encima 0,5 pp. Nótese que la diferencia porcentual al alza del IPC de Cartagena (0,9 pp) fue mayor a la del IPC nacional (0,6 pp). Durante 2001 - 2011, la variación del IPC local estuvo por encima de la variación nacional, con excepción de los años 2005 y 2009. Se separó del nacional al alza, en mayor medida, en 2001 y 2007 con una diferencia de 1,6 y 1,5 pp, respectivamente. Respecto a la tendencia, el IPC nacional disminuyó hasta 2006, mientras que el de Cartagena solo lo hizo hasta 2005, compartieron la tendencia alcista hasta 2008, en 2009 alcanzaron la menor variación y volvieron a aumentar en 2010 y 2011, donde el IPC de Cartagena abrió una brecha de nuevo por encima del incremento nacional⁹¹.

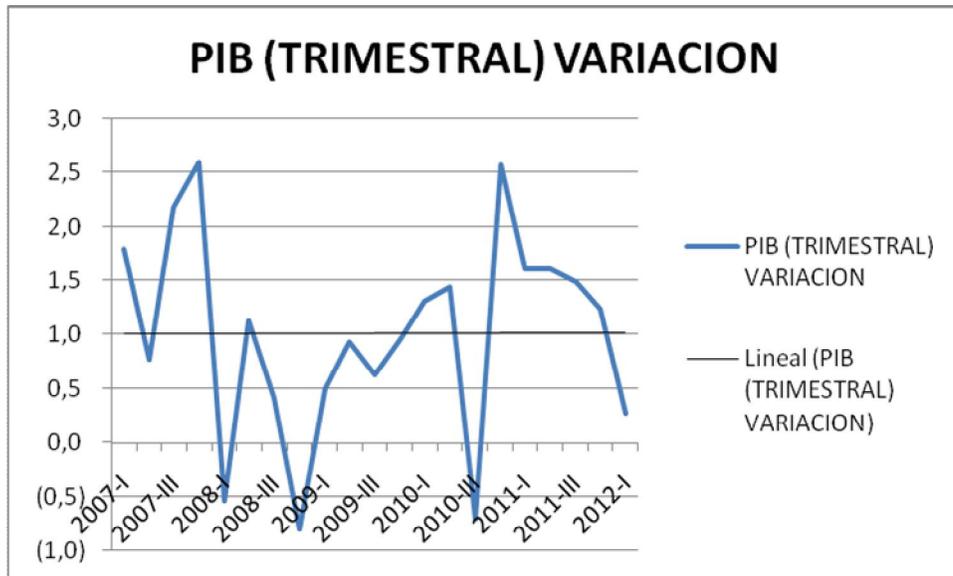
Se evidencia una disminución en la variación de los precios para las 24 ciudades contempladas para el IPC en 2012. Cartagena, la capital de Bolívar, figuró como la tercera ciudad con mayor incremento (3,0%), por debajo de Bucaramanga (3,5%) y Barranquilla (3,0%), todas por encima del nacional (2,4%). El IPC de Cartagena estuvo generalmente arriba del IPC nacional, lo que implicó una mayor presión sobre los precios en la ciudad. No obstante en los años 2009 y 2010 fue equivalente En cuanto a los grupos de gastos, que registraron una mayor variación fueron educación (5,0%), salud (4,6%) y vestuario (3,4%); los de menor incremento fueron diversión (1,1%), seguido de otros gastos (1,5%)

⁹⁰ Banco de la república. Informes de coyuntura económica regional. Departamento de Bolívar 2009. Convenio Interadministrativo No. 111 de abril de 2000. Disponible en: http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/2009_0.pdf

⁹¹ Banco de la república. Informes de coyuntura económica regional. Departamento de Bolívar 2011. Convenio Interadministrativo No. 111 de abril de 2000. Disponible en: http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/icer_bolivar_2011.pdf

y comunicaciones (1,8%). El grupo de gasto con mayor diferencia porcentual respecto a 2011 fue vivienda, que creció 2,3 pp menos en 2012⁹².

Grafica 7: Crecimiento economico 2007-2012



Fuente: DNP- Banco de la República, cálculos de autor.

En cuanto al crecimiento en el segmento de vivienda en Colombia tenemos que la actividad de la construcción (edificaciones y obras civiles), presenta una fuerte dinámica en los últimos años, convirtiéndose en uno de los motores del crecimiento colombiano al presentar una tasa de expansión promedio entre 2002 y 2007 aproximada del 13%. Por otro lado, las edificaciones fueron un importante mecanismo, al crecer en promedio en este mismo periodo 17,8%, logrando recuperarse de la profunda crisis experimentada a finales de los años noventa. La construcción de edificaciones aumentó su participación en el PIB total de la economía, llegando a 3,5% en 2007. Al interior del sector de la construcción, las edificaciones representan cerca del 55% del PIB. Luego de este periodo de 5 a 6 años de recuperación, la actividad inmobiliaria en el país comienza a mostrar

⁹² Banco de la República. Informes de coyuntura económica regional. Departamento de Bolívar 2012. Convenio Interadministrativo No. 111 de abril de 2000. Disponible en: http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/icer_bolivar_2012.pdf

signos de desaceleración. En el 2007 el PIB de edificaciones disminuyó su tasa de crecimiento a 3,2% mientras que en 2006 fue 13,3%. adicionalmente, las edificaciones perdieron peso en el sector de la construcción, ya que su participación se redujo aproximadamente 39%, dando mayor importancia dentro del sector a las obras civiles. Para el primer trimestre del año 2008, el PIB de la construcción, presentó una disminución de 5,7%, que fue causada por la caída de 24,5% en las obras civiles. Por su parte, las edificaciones se aceleraron al crecer 25,4%⁹³. Según el DANE, en 2007 la economía colombiana creció a una tasa anual del 7,52% (con cultivos ilícitos), constituyéndose en el registro más alto desde 1979. El crecimiento económico en 2007 superó las expectativas de analistas internos y externos que percibían una tasa alrededor del 6%, cifra similar al promedio que estimó la CEPAL del 5,6% para el crecimiento de América Latina y el Caribe. La variación del 8,14% en el IV trimestre fue clave para el acumulado del año, ya que a lo largo de los tres primeros trimestres la actividad económica venía desacelerándose. En el primer trimestre creció el 8,29%, en el segundo el 6,85% y 6,81% en el tercero. El panorama de 2007, fue el resultado de la consolidación de la tendencia observada en la economía durante los últimos cinco años⁹⁴

Cabe anotar que el proceso de desaceleración que tuvo la economía impactó directamente la actividad constructora y entre el primer trimestre de 2008 y el primer trimestre de 2009 el sector de la construcción creció en promedio sólo al 2,4% anual.

En el primer semestre de 2010, la economía colombiana se recuperó más rápido de lo esperado, gracias a un mayor dinamismo de la demanda interna, especialmente del consumo privado y de la inversión pública. Esto fue posible en la medida que los balances de los hogares y las empresas no se vieron seriamente afectados durante el último ciclo. Asimismo, el estímulo monetario permitió reducir la carga financiera de los hogares generando una mayor disposición al endeudamiento para el consumo y la inversión⁹⁵.

En cuanto al panorama económico, el deterioro en las condiciones del mercado laboral se ha comenzado a revertir con el mayor dinamismo de la actividad económica. En lo que

⁹³ Op cit., p. 14

⁹⁴ Op cit., p. 8

⁹⁵ Op cit., p. 13

resta del año, la tasa de desempleo mantendrá una trayectoria descendente, lo cual sumado a la reducción en la carga financiera de los hogares, respaldará la mejora en la confianza de los consumidores. Por su parte, la disposición para la compra de vivienda presenta una evolución positiva desde abril de 2009, ubicándose en los niveles observados en 2005, época en la cual iniciaba el auge inmobiliario que se consolidó en los siguientes años (véase gráfico 1). Lo anterior se ha materializado en un incremento de las ventas de vivienda de 66% en los últimos 12 meses hasta mayo de 2010 (véase gráfico 2), mejorando el indicador de rotación de inventarios⁹⁶.

Por otro lado, el PIB del departamento de Bolívar para el 2006 fue \$9.167.955 millones a precios constantes de 2000, representando el 3,6% del PIB nacional, menor en 0,07 puntos porcentuales al registrado en el 2005. Por actividad económica se destacaron los sectores de la industria con una participación del 20,5%, servicios a las empresas excepto financiero e inmobiliario (6,8%), administración pública (6,0%) y comercio (5,8%). Dentro de la industria, el 91,0% correspondió a industrias diferentes a alimentos y bebidas. Los sectores que más crecieron en el departamento, en el 2006, fueron construcción de edificaciones, minerales no metálicos, energía eléctrica, servicios de transporte por vía aérea y los complementarios y auxiliares al transporte, mientras se presentaron reducciones importantes en productos de la pesca, servicios de asociaciones y esparcimiento y minerales metálicos⁹⁷.

Para el 2007 el PIB de Bolívar ascendió a 9.646,2 miles de millones de pesos, mostrando crecimientos del 8,1% (Cuadro 2.1.1). A partir del 2001 y hasta el 2007, el producto interno bruto de Bolívar ha mostrado crecimientos por debajo del promedio nacional, exceptuando el año 2003 cuando creció en 16,8%, no obstante la tasa de crecimiento promedio en estos siete años fue de 5,9%. Las ramas de actividad con mayores participaciones en Bolívar las registran industria manufacturera; actividades inmobiliarias y de alquiler; transporte almacenamiento y comunicaciones; comercio y reparación de

⁹⁶ Op cit., p.15

⁹⁷ Op cit., p. 12

vehículos; administración pública y defensa; seguridad social; educación; agricultura, ganadería, caza y silvicultura y construcción⁹⁸

En el departamento de Bolívar los crecimientos más altos están registrados en el sector de la construcción con un promedio entre 2006 y 2010 de 21,7%, seguido de la explotación de minas y canteras con 7,6%, y transporte, almacenamiento y comunicaciones de 5,2%. En el año de mayor crecimiento (2007 registró 7,5%) los sectores que tuvieron mayor incremento fueron construcción (26,9%), transporte (10,1%), comercio (6,8%), industria (6,5%) y establecimientos financieros (6,4%). En el año de menor crecimiento (0,2% para 2008), la industria manufacturera fue la que más decreció en 7,6%, seguida de las actividades de servicios sociales, comunales y personales que bajó 1,0% y el servicio de electricidad, gas y agua que decreció 0,2%. Estas cifras indican que la industria determina en gran medida las variaciones del PIB departamental⁹⁹.

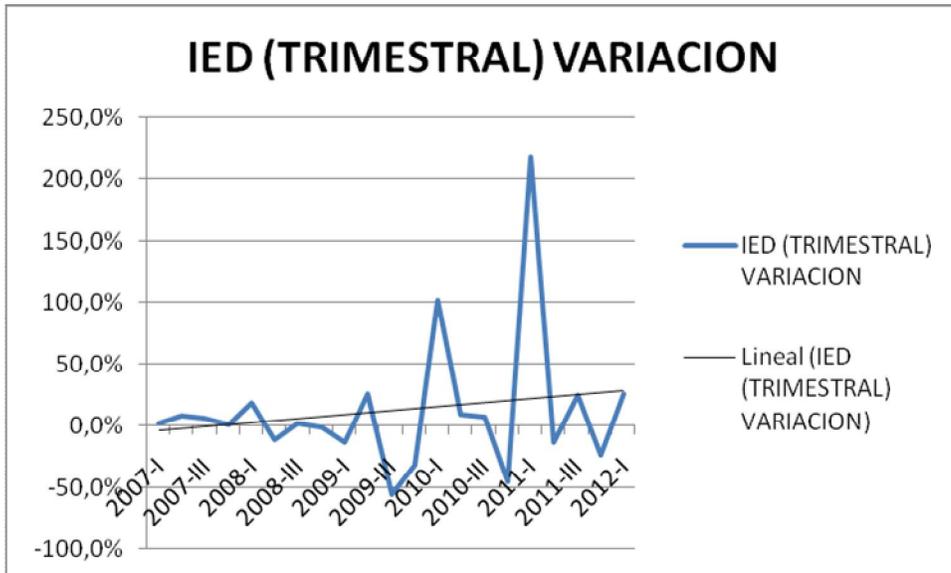
El crecimiento del PIB en Bolívar para 2011 fue de 9,8%, siendo superado únicamente por el de 2003. En el cuadro 2.1.2 (desagregado por ramas de actividad) se observa que el mayor crecimiento en 2011 fue para extracción de petróleo crudo y gas con 26,1%, seguido de actividades de asociaciones, esparcimiento y culturales de mercado con 17,2%, y resto de industria 16,0%. Las actividades con menor variación fueron transporte por vía acuática con -10,0%, extracción de minerales metalíferos con -7,7% y generación, distribución y captación de energía con -6,0%. Las actividades con mayor participación fueron resto de industria (26,2%), seguida de servicios a las empresas excepto financieros e inmobiliarios (5,6%)¹⁰⁰.

⁹⁸ Op cit., p.14

⁹⁹ Op cit., p.13

¹⁰⁰ Op cit., p. 16

Grafica 8: Inversion Extranjera Directa 2007-2012



Fuente: DNP- Banco de la República, cálculos de autor.

Según los datos del Banco de la República, la IED en Colombia alcanzó en el año 2007 una cifra de 9.049 millones de dólares, registrando un incremento de 40% frente a la obtenida en el año 2006, que se ubicó en 6.656 millones de dólares. Con relación a los flujos de capital, los sectores petrolero, minero y comercial concentraron el 49,57% de los recursos.

Al realizar análisis sectorial de la IED recibida por el país en el año 2007, el sector petrolero tuvo la mayor participación, con un 38%, equivalente a 3.428 millones de dólares, cifra que incrementó un 90% frente al 2006, la cual se ubicaba en 1.802 millones de dólares. Le sigue el sector manufacturero, con 1.516 millones, equivalentes al 17% del total, presentando un incremento aproximado del 90% respecto al 2006; reflejando casos como el de Acerías Paz del Río, quien vendió el 52% de las acciones al Grupo Votorantim. El tercer sector de mayor importancia durante el 2007 fue el de los establecimientos financieros con una participación de 13%, y creciendo un 158% frente al año 2006; como fue el caso de Colpatria, que tiene como nuevo socio a GE Money¹⁰¹.

¹⁰¹ RAMIREZ Molinares, Carlos Vicente. LA INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA EN COLOMBIA. AÑOS 1990 – 2009. Disponible en: dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3997306.pdf

Según reportes del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo entre enero y septiembre de 2008 la Inversión Extranjera Directa (medida por balanza cambiaria doméstica) creció 26% frente al mismo período de 2007, situándose en US\$6.545,5 millones. En el primer semestre de 2008 la IED en Colombia ascendió a US 5.429 millones, lo que representa un incremento de 27% frente a la cifra registrada en el mismo período de 2007.

La Universidad ICESI, manifiesta que dentro de los países que escogieron a Colombia como destino de sus inversiones podemos nombrar en primer lugar a Estados Unidos con US\$769,2 millones, este país fue la principal fuente de inversión extranjera en el primer semestre de 2008, participando en 29% del subtotal sin reinversión de utilidades ni sector petrolero. Anguilla figura como el segundo país emisor de capital extranjero en Colombia con 25% de la inversión analizada, al alcanzar un monto de US\$674,9 millones en 2008, seguido por España que participó en 16% del total de la inversión extranjera captada por el país en el primer semestre de 2008, al registrar US\$424,2 millones, 300% más que el mismo período del año anterior cuando realizaron inversiones por US\$96,7 millones y en menor cuantía se destacan Panamá con un total de US\$188,1 millones y México con un total de US\$92,3 millones que junto con Estados Unidos se destacan como inversores importantes en América. Al final del año 2008, según el Banco de la Republica la IED en Colombia, alcanzó la suma de 10.596 millones de dólares¹⁰².

Así mismo, según la balanza de pagos, el consolidado de la IED en Colombia para el año 2009 llegó a 7.169 millones de dólares, cifra que, si bien registró una reducción de 32% frente a la de 2008, año en que logró niveles sin precedentes en la historia del país, supera ampliamente los montos registrados en 2002, 2003 y 2004, cuando la inversión en Colombia llegó a 2.115 millones de dólares, 1.800 millones de dólares y 3.116 millones de dólares respectivamente. A pesar de la reducción, esta cifra ratifica un comportamiento positivo comparado con la situación de otros países latinoamericanos que, por la recesión internacional, mostraron un menor desempeño en este indicador (Ver gráfico No 2). El 38% de la Inversión Extranjera Directa llegada al país en 2009 corresponde al sector Minas y Canteras, que incluye el carbón, mientras que el petróleo atrajo el 32% de los flujos. El 30% se distribuyó entre los sectores: comercio, restaurantes y hoteles con 8%; establecimientos financieros, 7%; actividades manufactureras, 7%; transportes,

¹⁰² Ibid., p.14

almacenamiento y comunicaciones, 4%; construcción 3%, y otros sectores el 1%. El sector más dinámico y que aparece con una variación de 72% fue Minas y Canteras, que incluye carbón, al llegar a 3.094 millones de dólares en 2009 frente a 1.798 millones de dólares de 2008. El flujo de Inversión Extranjera Directa, por balanza de pagos, tiene a Estados Unidos como el primer inversor con 2.313,6 millones de dólares en 2009, frente a 1.741,6 millones de dólares en 2008¹⁰³.

Asimismo, los mayores crecimientos de inversión en Colombia provinieron de Luxemburgo, que pasó de 2,5 millones de dólares en 2008 a 99,6 millones de dólares en 2009, y Bermudas, de 31,4 a 287,1 millones de dólares. Otros países que registraron crecimiento fueron: Inglaterra, cuyo monto ascendió a 385,6 millones de dólares, para una variación de 93 por ciento; Bermudas, el cual pasó de 31,4 millones de dólares a 287,1 millones de dólares; Luxemburgo que aparece con un aumento de 3.889 por ciento. De igual manera, en el reporte aparecen Canadá y Suiza con un crecimiento en los flujos de inversión de 51 y 16%, respectivamente¹⁰⁴.

De esta forma, el flujo de IED por porcentaje de participación por países en 2009 lo encabezó Estados Unidos con el 47%; seguido de Anguilla con 13%; Inglaterra con 8%; Panamá, 7%, Bermudas, 6%; México, 4%; Francia y Luxemburgo, 2%, y Canadá con 1%.

La Inversión Extranjera Directa e Colombia continuo creciendo en el año 2010, impulsada por factores como la firma del Tratado de Libre Comercio con Estados Unidos, las privatizaciones y los nuevos proyectos que el gobierno; Razones por las que Colombia representa un destino atractivo para que grandes inversionistas hagan uso de las ventajas competitivas que ofrece el país¹⁰⁵. Finalmente se tiene que para el 2012 los flujos provenientes de inversión extranjera totalizaron US\$23.179 m, de los cuales el 68,3% correspondieron a inversión directa y el 31,7% a inversión de portafolio¹⁰⁶.

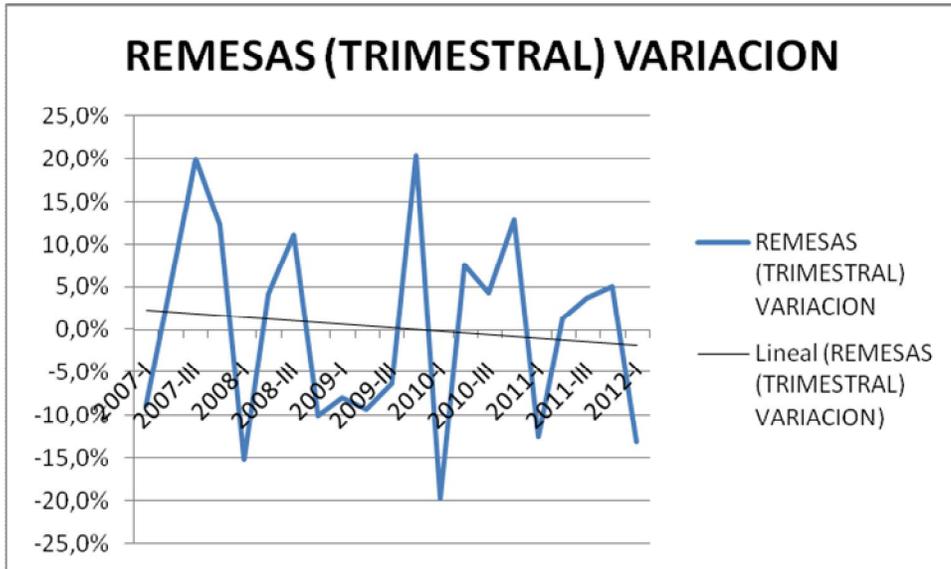
¹⁰³ El espectador.com. Economía. Entre enero y abril el país recibió US\$2.385 millones de inversión extranjera. Mayo 2010. ponible en: <http://www.elspectador.com/articulo201850-entre-enero-y-abril-el-pais-recibio-us2385-millones-de-inversion-extranjera>

¹⁰⁴ Ibid., p. 2

¹⁰⁵ Ibid., p. 16

¹⁰⁶ Op cit., p. 12

Grafica 9: Remesas 2007-2012



Fuente: DNP- Banco de la República, cálculos de autor.

El envío de dinero a la familia constituye la motivación de muchos proyectos migratorios. Las remesas, nombre con el que se conocen los recursos enviados por los migrantes a sus familias han sufrido en los últimos años un significativo incremento a través de infinidad de corredores que unen origen y destino de los giradores. En la presente década las remesas de trabajadores señalan un crecimiento continuo y en 2007, según estimación del Banco de la República, exhiben el registro más alto al sumar US\$ 4.493 millones. Con excepción de las ventas de petróleo, esta cifra supera los valores vendidos de los principales productos de exportación en Colombia¹⁰⁷

En el caso colombiano, durante el 2008 se alcanzó la cifra record de 4842.4 millones de dólares las cuales disminuyeron en 2009 influenciado por la crisis económica global, presentando una disminución de 14,4% con respecto al 2008 ya que para el 2009 entraron 4.145 millones.

¹⁰⁷ Op cit., p. 9

Con respecto a 2010 se tiene que al país llegaron recursos por 4.023 millones de dólares frente a los 4.145 millones del 2009 por lo que se experimentó para el 2010 un decrecimiento en las reservas de 2,9%. Si bien la comparación de estas cifras de año completo representa el descenso ya mencionado del 2,9 por ciento, cabe destacar que desde mediados del 2010 esa tendencia se revirtió y, mes a mes, el comportamiento fue mejor ya que para el 2011 las remesas que los colombianos residentes en el exterior enviaron al país comenzaron el 2011 con un alto crecimiento¹⁰⁸.

Según el primer reporte del Banco de la República del 2011, en enero pasado llegaron a Colombia remesas por 306,9 millones de dólares frente a los 265,8 millones registrados en el mismo mes del 2010, es decir, un crecimiento del 15,5 por ciento. Para lo corrido del 2011 se tiene que las remesas en 2011 tuvieron una tasa de crecimiento de 6 por ciento en comparación con el año anterior, la mayor registrada en los últimos cuatro años, aunque inferior al promedio pre-crisis de 17 por ciento entre 2002 y 2008. De acuerdo con el informe que publica anualmente el Fomin (fondo multilateral de inversiones) para el 2011 a Colombia entraron remesas por un monto de US\$4.168 millones¹⁰⁹.

Las remesas que los colombianos residentes en el exterior envían al país comenzaron el 2011 con un alto crecimiento, confirmando la tendencia a la recuperación que muestran desde mediados del año pasado. Según el primer reporte del Banco de la República del 2011, en enero pasado llegaron a Colombia remesas por 306,9 millones de dólares frente a los 265,8 millones registrados en el mismo mes del 2010, es decir, un crecimiento del 15,5 por ciento. Para todo el 2010, al país llegaron recursos de ese tipo por 4.023 millones de dólares frente a los 4.145 millones del 2009¹¹⁰. Para el 2012 los ingresos por remesas siguieron siendo importantes al contabilizar US\$4.074 m, cercano al promedio de los últimos cinco años (US\$4.334 m)¹¹¹

¹⁰⁸ Grupo de movilidad humana del alma mater. Observatorio distrital de migraciones. Encuesta nacional 2008-2009. Resultados generales de migraciones internacionales y remesas. Disponible en: http://observatoriodemigraciones.org/apc-aa-files/978114ef12e0ae35eb1362da1a8ce38f/Analisis_Encuesta.pdf

¹⁰⁹ El tiempo.com. Bienestar. Remesas arrancaron el 2011 en alza. Noviembre 2013. Disponible en: http://www.eltiempo.com/economia/bienestar/ARTICULO-WEB-NEW_NOTA_INTERIOR-8924463.html

¹¹⁰ CASTRO Alexandra, HERNANDEZ Carolina y HERRERA William. Migración y Estado en la Región Andina. ISBN: 978-958-97407-8-1. Primera edición: Enero, 2013. Disponible en: http://observatoriodemigraciones.org/apc-aa-files/fbc4cb636ce13c91cc0dd2afe4bd3f2a/libro_migracion_y_estado_2012_FINAL.pdf

¹¹¹ Op cit., p. 13

13. CONCLUSIONES

Capítulo I: Análisis descriptivo del sector inmobiliario para Colombia y Cartagena.

En los últimos años la economía Colombiana ha tenido un crecimiento constante y esto se ve reflejado en el crecimiento de varios sectores como lo son el sector de la construcción. Si bien es cierto que para los años 2008 y 2009 hubo una mínima desaceleración con respecto de los años 2002 a 2007 que tuvo un crecimiento superior promedio de 17.8%;y que inició su recuperación en el segundo semestre de 2010 apoyado con el dinamismo y la evolución positiva de la vivienda de interés social y la vivienda interés prioritario, sin dejar de mencionar las construcciones con destinaciones a oficinas, bodegas, locales comerciales, hoteles, hospitales, etc.

A pesar del crecimiento, desarrollo y oferta de unidades habitacionales disponibles en todos los estratos (mas en altos que bajos) el precio por metro cuadrado construido no ha disminuido más bien se ha incrementado; esto debido a la dificultad y poca tierra disponible para urbanizar en las grandes ciudades y en algunas ciudades donde las hay los propietarios de estas las quieren vender a precios irrisorio haciendo que esto contribuya a incrementar el precio de venta por metro cuadrado construido .

Durante los últimos seis años (2007 – 2012) un conjunto de variables han evolucionado positivamente para que el sector inmobiliario tenga el crecimiento que hoy por podemos observar a nivel nacional.

El crecimiento positivo del sector de la construcción ha impactado favorablemente el PIB, haciendo que la demanda de vivienda en Colombia en los últimos años se halla dinamizado por las bajas tasas de interés, el impacto positivo de la baja inflación sobre el costo de los créditos hipotecarios, la cobertura a la tasa de interés ofrecida por el gobierno para la compra de vivienda nueva y mayor ingreso en los hogares colombianos.

El incremento en las ventas de vivienda estuvo acompañado de una aceleración en la cartera hipotecaria, en los últimos seis años, reduciéndose el crédito hipotecario en tasa variable (UVR) y siendo sustituido por los créditos en tasa fija.

A pesar del crecimiento del sector edificador y la construcción de miles de unidades habitacionales no ha sido posible responder al déficit habitacional que hay en Colombia, se estima que la necesidad de vivienda nueva para los próximos años se ubique por encima de

300 mil unidades anuales, de esta forma, el déficit habitacional total calculado en 4,5 millones en 2010, seguiría ampliándose en el mediano plazo, aunque a un ritmo menor; debido a lo anterior el Gobierno se ha propuesto promover la construcción de un millón de viviendas en los cuatro años siguientes, de las cuales el 70% servirán para suplir los rangos bajos de precios (VIP y VIS).

Debido al alto crecimiento del sector de la construcción, Cartagena se ha convertido en la ciudad que mas ventas a generado a nivel nacional(después de Bogotá), donde se venden los proyectos en plano más rápido (menos de 6 meses) y donde el metro cuadrado construido para la venta es el más costoso del país(\$6.000.000 mts).

El auge de la construcción no solo está dado en unidades habitacionales, también los destinos Comerciales, Bodegas, Oficinas, y hasta los Hoteles que se han ubicado en el Centro Histórico de la Ciudad, Centro médicos y educativos. Todo esto esta generalizado en la valorización (entre 20 y 27% anual) que obtiene quien compra el inmueble.

Hay gran preocupación por la Vivienda de Interés Social (Aquí también se incluye la Vivienda de Interés Prioritario) en Cartagena y Colombia por la lentitud en que se mueve la oferta de este tipo de Vivienda; puesto que los proyectos que hay actualmente no tienen la cantidad suficiente para satisfacer una demanda tan afanada de conseguir su propia vivienda.

Capítulo II: Análisis descriptivo de la valorización y tipos de precios por vivienda y por sectores en Cartagena.

El auge de la inversión extranjera y de propios han hecho de Cartagena una de las ciudades en donde el metro cuadrado es más costoso que el resto del país.

La valorización que ha tenido Cartagena en los últimos años ha conllevado a que muchos empresarios y Colombianos de todo tipo la vean como uno de las ciudades más interesantes del mundo, es por eso que no solo se construyen muchos edificios para

unidades habitacionales, sino centro comerciales de alta envergadura y desarrollo de zona industrial de mamonal.

Desde los estratos bajos a los más altos se ve el cambio de la estructura urbana con la construcción de edificios de 3,4, 5 pisos y mas, todo esto con el fin de brindar ofertas inmobiliarias para la gran cantidad de demandantes que están ansiosos por comprar. El impacto que ha tenido la valorización en Cartagena ha contribuido a que el sector de la construcción siga en crecimiento y la población tenga gran confianza para comprar. La economía ha tenido gran desarrollo ya que este sector jalona todos los demás sectores de la economía, generando empleo de mano de obra calificada y no calificada. A pesar de la incertidumbre económica de EE.UU y Europa, esto no ha afectado el sector de la construcción en la ciudad, ya que el aumento de la licencias de construcción sigue en crecimiento y se siguen construyendo mas edificios generando así mas unidades habitacionales disponibles para venta, pero esto no es suficiente para cubrir la alta demanda que hay, sobre todo para los sectores de estrato 1,2 y 3, ya que su ingresos máximo alcanzan para comprar vivienda de unos 120 salarios mínimos mensuales y no hay muchos proyectos que saquen unidades que cubran estas expectativas. Se espera que con el programa del gobierno se pueda contribuir a satisfacer una gran parte de la población que requiere de este tipo de inmuebles.

Capítulo III: Ventas mi inmobiliaria, crédito hipotecario y tasa de interés.

En cuanto a Cartagena los precios por metro cuadrado construido varían en gran proporción debido al barrio donde se encuentre el edificio o proyecto, como es el caso del Centro histórico que está dividido en dos zonas una es la que se conoce como el corralito de piedra que abarca los barrios de San Diego y Centro; y la Matuna que separa e Corralito de Piedra de Getsemaní y Getsemaní. En Getsemaní se dispararon los precios desde el año 2005 donde iniciaron con valores de 1.0 a 1.2 millones hasta la fecha de 2012 donde se consiguen en 4.0 y 5.0 millones, valorizando las propiedades en más de 400% anual (esto incluye precio restaurado y sin restaurar). En el Corralito de Piedra el metro cuadrado es más costoso allí se encuentra desde 7.0 millones hasta 11.0 y por metro cuadrado para vivienda nueva, en el usado se pueden conseguir propiedades entre 5.5 y 6.5 millones de pesos por metro cuadrado, en esta zona la valorización también a sobre pasado los estándares ya que llego a generara más del 100% de valorización anual

en los inmuebles. En Bocagrande y Castillogrande los precios son muy similares, allí se consigue el metro cuadrado desde 3.5 hasta 6.0 millones para vivienda nueva, en la usada es de 3.1 a 3.3 millones de pesos el metro cuadrado, en estos barrios la que al igual que el Centro son de estrato 6 y su valorización ha sido de menor impacto con un 44% aproximadamente de valorización anual. En los barrios de Laguito, Manga, Popa, Marbella, Cabrero y Crespo, el costo de metro cuadrado nuevo va desde 2.5 a 3.8 millones de pesos, y el usado desde 2.0 a 3.2 ,millones de pesos; la valorización en estos barrios ha sido de 18% anual aproximadamente. La Zona Norte que abarca los barrios de Cielo Mar, Boquilla hacia Manzanillo del Mar, tiene unos precios de 1.8 a 5.0 millones. La valorización ha sobrepasado un 20% anual. El costo del metro cuadrado usado esta alrededor de 1.5 a 3.5 millones el metro cuadrado.

Los estratos dos y tres no han sido ajenos a estos incrementos de precios en los metros cuadrados actualmente no es raro conseguir un inmueble nuevo donde el metro cuadrado tenga un costo de 2.0 millones de pesos. Cada día los precios siguen al alza en todos los estratos.

Debido a la alta valorización del estrato 6 sobre todo el Centro Histórico la evolución de las ventas de Mi Inmobiliaria tuvieron variación significativa en los años 2007(200%), 2008 (200%) y 2010 (400, acá se puede determinar, cómo la valorización en un lugar influye en la ventas de Mi Inmobiliaria.

Así como el sector de la construcción ha crecido en los últimos años, esto tampoco ha sido ajeno al crédito hipotecario, ya que un alto porcentaje de la población Colombiana ha recurrido a esta opción para la adquisición de inmuebles; de esta manera se ve puede observar que actualmente hay una reciprocidad entre el crecimiento en las ventas de inmuebles al aumento de los créditos hipotecarios. De igual manera la tasa de interés en Colombia no ha sido objeto de negatividad para el sector, para los años de 2007 y 2008 las tasas de interés estaban alrededor de un 12 a 14% E.A para los créditos hipotecarios, variando según el tipo (UVR o en Pesos), para con el fin de darle un dinamismo a sector de la construcción el gobierno impulso el programa de cobertura a la tasa de interés para compra de vivienda en varios puntos, esto tuvo un gran impacto ya que las tasas de interés se reducían en más de 3 puntos porcentuales, generando así una mayor capacidad de pago en los hogares Colombiano e impulsando la compra de vivienda. Es

así que el programa de cobertura sacó 80.000 cupos durante 7 años y los bancos actualmente lo cubren por 8 años más, para que así los compradores tengan la cobertura durante todo el crédito, si lo realizan a 15 años y no a 20 años.

Teniendo en cuenta los cambios dados en la facilidad de crédito hipotecarios y la reducción de la tasa de interés, se puede determinar que esto afecta directamente las ventas de Mi Inmobiliaria, ya que su enfoque de venta está dado en los estratos más altos de la ciudad con predominación en el Centro Histórico de Cartagena. El costo de los inmuebles que se venden en este estrato superan los \$350.000.000 dado en este contexto alguien que quiera adquirir un inmueble con este valor puede requerir de un crédito hipotecario de \$245.000.000 donde pagaría una cuota mensual de \$2.695.000 con la cobertura que da el gobierno esta valor se reduciría significativamente, proporcionando así una mayor facilidad para quien lo paga. De esta manera se puede determinar que después de la reducción de la tasa de interés por la cobertura del gobierno Mi Inmobiliaria pudo incrementar sus ventas en el estrato 6 de la Ciudad de Cartagena.

Capítulo IV: Tasa de cambio, Inflación, Crecimiento económico, Inversión extranjera directa y Remesas.

Debido al manejo de un alto porcentaje de clientes extranjeros por parte de Mi Inmobiliaria, el crecimiento económico genera seguridad en este tipo de clientes, pero la incertidumbre de la crisis hipotecaria internacional freno las ventas de Mi Inmobiliaria, pero para el año de 2010, estas aumentaron en un 400% debido a que encontraron en Colombia una opción de inversión que les permitiera tener la seguridad de una rentabilidad ya que el mercado internacional inmobiliario no era seguro. Es así que las políticas macroeconómicas que implemento Colombia sirvió para que el sector inmobiliario no fuera afectado y siguiera con el crecimiento que venía desarrollando. De esta manera las inmobiliarias a nivel nacional lograron seguir con sus ventas, pero Mi Inmobiliaria redujo las suyas para los periodos de 2011 y 2012, ya que el dólar se sigue devaluado con respecto al peso.

14. RECOMENDACIONES

En Colombia existen muchas ventajas a la hora de invertir con respecto a otros países, es así que en la actualidad, la política de gobierno se ha enfocado en abrir espacios de tratados comerciales con el fin de hacer una economía sólida y segura para todo aquel que desee invertir en nuestro país. Sin embargo es necesario realizar varios cambios en la estructura macroeconómica con el fin de que Colombia se convierta en un país que genere gran desarrollo y no perciban como otro más que hace parte del gran listado de países en vía de desarrollo.

Por lo antes expuesto y analizado a lo largo de esta investigación se pueden determinar las siguientes recomendaciones:

- Hay una gran deficiencia en unidades habitacionales para los estratos de nivel bajo como son 1,2 y 3; para darle parte de solución a este factor, es necesario que el gobierno central con alcaldes y gobernadores gestionen planes de ordenamiento territorial que permitan que grandes áreas de terreno tanto privadas como públicas destinen un porcentaje de estas para desarrollar proyectos de vivienda de interés social. Una vez se tengan las áreas de tierra disponibles para urbanizar y organizar los planes económicos y de desarrollo para llevar a cabo la construcción de estas.
- El Banco de la República como ente central del sector financiero, deberá diseñar políticas financieras y económicas con el fin de mantener o reducir las tasas de interés, para que así mas hogares colombianos puedan acceder a créditos hipotecarios como una herramienta de financiación en la compra de sus viviendas.
- El sector de la construcción es un gran jalonador de la economía en general y aporta en gran manera al crecimiento del PIB; debido a estos aspectos se hace necesario que haya un mayor apoyo financiero a los pequeños constructores que hoy por hoy están construyendo pequeños proyectos de vivienda que dan solución a muchas familias y además están generando empleo.
- Actualmente un alto porcentaje de la población colombiana de estratos 1, 2 y 3 viven arrendados, además de esto no tienen trabajo fijo mas sin embargo cumplen

con sus obligaciones de cancelar los respectivos arriendos; es necesario que a este sector de la población los bancos le permitan acceder fácilmente a créditos hipotecarios con el fin de darle solución a la falta de vivienda. Esto conllevaría a un crecimiento en el desembolso de créditos hipotecarios y a la reducción en el inventario de unidades de vivienda.

15. BIBLIOGRAFÍA

- ARTLE, R. Y VARAIYA, P. (1978), Life cycle consumption and homeownership, Journal of Economic Theory, 18, pp. 38-58.
- Banco de la república. Informes de coyuntura económica regional. Departamento de Bolívar 2007. Convenio Interadministrativo No. 111 de abril de 2000. Fecha de consulta Junio 20 de 2013. Disponible en: http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/2007_4.pdf
- Banco de la república. Informes de coyuntura económica regional. Departamento de Bolívar 2008. Convenio Interadministrativo No. 111 de abril de 2000. Fecha de consulta Junio 20 de 2013. Disponible en: http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/2008_2_6.pdf
- Banco de la república. Informes de coyuntura económica regional. Departamento de Bolívar 2009. Convenio Interadministrativo No. 111 de abril de 2000. Fecha de consulta Junio 21 de 2013. Disponible en: http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/2009_0.pdf
- Banco de la república. Informes de coyuntura económica regional. Departamento de Bolívar 2011. Convenio Interadministrativo No. 111 de abril de 2000. Fecha de consulta Junio 21 de 2013. Disponible en: http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/icer_bolivar_2011.pdf
- Banco de la república. Informes de coyuntura económica regional. Departamento de Bolívar 2012. Convenio Interadministrativo No. 111 de abril de 2000. Fecha de consulta Junio 23 de 2013. Disponible en: http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/icer_bolivar_2012.pdf

- BARRIOS, J. A. Y RODRÍGUEZ, J. E. (2004a), User cost changes, unemployment and homeownership: Evidence from Spain, *Urban Studies*, 41 (3), pp. 563-578.
- CHIRIVI B Edwin., GARCÍA J.David y MONTOYA N Vanesa. La vivienda 2011 - 2014: "El gran salto" en la producción habitacional. 2010 issn 2011-7442. Fecha de consulta Junio 14 de 2011. Disponible en:
http://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/EE_Coy20100921091641.p
- CLAVIJO Sergio, JANNA Michel y MUÑOZ Santiago. La vivienda en Colombia: sus determinantes socioeconómicos y financieros. 2005. Disponible en. Fecha de consulta Agosto 24 de 2011.
http://www.doteccolombia.org/index.php?option=com_content&task=view&id=3100&Itemid=15
- COLOM ANDRÉS M. Consuelo y MOLÉS MACHÍ M. Cruz. Un análisis sobre el régimen de tenencia y el tipo de edificio en las ciudades españolas. 2000. Fecha de consulta Julio 10 de 2011. Disponible en:
<http://www.asepelt.org/ficheros/File/Anales/2000%20%20Oviedo/Trabajos/PDF/263.pdf>
- EILBOTT, P. Y BINKOWSKI, E. S. (1985), The determinants of SMSA homeownership rates, *Journal of Urban Economics*, 17, pp. 293-304.
- FRIEDMAN, M. (1957), A theory of the consumption function, Princeton University Press, Princeton.
- GÓMEZ, Iván. Acelerado crecimiento de la construcción, refleja nuevo censo catastral en Cartagena [online]. Caracol radio. Diciembre 30 de 2009. Fecha de consulta Septiembre 17 de 2010. Disponible en:
<http://www.caracol.com.co/nota.aspx?id=931099>
- GOODMAN, A. C. Y KAWAI, M. (1982), Permanent income, hedonic price, and demand for housing: new evidence, *Journal of Urban Economics*, 12, pp. 214-237.

- GUANA ROMERO, Laura. Metrocuadrado.com. invertir en Cartagena si es un buen negocio. Fecha de consulta Septiembre 10 de 2011. Disponible en: http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/datosotroasciud_m2/datotr_car/archivocartagena/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDIM2-4098474.html
- HAURIN, D.R Y CHUNG , E. (1998). The demand for owner –occupied housing: implications from intertemporal analysis, *Journal Economics*, 7, pp. 46-68.
- HENDERSON, J. V. y IOANNIDES, Y. M. (1983). Un modelo de elección de tenencia de vivienda. (A model of housing tenure choice)" , *American Economic Review*. p.73.
- HENDERSHOTT, P. H. Y SHILLING, J. D. (1982), The economics of tenure choice, 1955-1979, en Sirmans, C. F. (Ed.), *Research in Real Estate*, Vol. I, Jai Press, Norwich, pp. 105-133.
- HERNÁNDEZ SAMPIERI, Roberto, FERNANDEZ COLLADO, Carlos, BAPTISTA LUCIO, Pilar. *Metodología de la investigación*. Quinta edición. México D F, Jesús Mares Chacón, 2010. 613 p.
- J. GITMAN, Lawrence. *Principios de administración financiera*. Décima primera edición. México D F, Pablo Miguel guerrero Rosas, 2007. 688 p.
- LINNEMAN, P.D (1985). An economic analysis of the homeownership decision, *journal of urban economics*, 17, pp.230-246.
- Metro cuadrado.com. Cartagena en el horizonte inmobiliario [online]. Metro cuadrado. Noviembre 2008. Fecha de consulta Septiembre 16 de 2010. Disponible en: http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/datosotroasciud_m2/archivociudades/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDIM2-3986141.html

- Metro cuadrado.com. Constructora Spazio. Invertir en finca raíz Cartagena si es un buen negocio. Datos 2012. Fecha de consulta Octubre 15 de 2013. Disponible en:
http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/datosotroasciud_m2/datotr_car/archivocartagena/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDIM2-2036995.html
- Metro cuadrado.com. Flavio Romero Frieri. Presidente de la Sociedad Colombiana de Arquitectos de Bolívar. Cartagena, oferta de altura. Vivienda el tiempo. Fecha de consulta Agosto 12 de 2013. Disponible en:
http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/datosotroasciud_m2/datotr_car/archivocartagena/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDIM2-3534842.html
- Metro cuadrado .com. Guillermo Mendoza . Asesor de la Curaduría Urbana No. 2. Oferta inmobiliaria en Cartagena, viento en popa. Finca raíz 2006. Fecha de consulta Octubre 7 de 2013. Disponible en:
http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/datosotroasciud_m2/datotr_car/archivocartagena/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDIM2-2715301.html
- MORA Ingrid. Cartagena precio de oro [online]. El tiempo, redacción de economía y negocios. Cartagena. Fecha de consulta Noviembre 9 de 2007. Fecha de consulta Septiembre 17 de 2010. Disponible en:
http://www.camacol.org.co/adminSite/Archivos/EE_Coy20100818120231.pdf
- REY Manuel, ROBLEDO María Paula y TELLEZ Juana. Situación inmobiliaria Colombia. Servicios de estudios económicos. Septiembre 2009. Fecha de consulta Julio 18 de 2013. Disponible en:
http://serviciodeestudios.bbva.com/KETD/fbin/mult/090929_SitInmobiliariaColombia_tcm346-202095.pdf?ts=21102013

- RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ, José Enrique y BARRIOS GARCÍA Javier A. Un modelo logit mixto de tenencia de vivienda en canarias. Dpto. de Economía Aplicada. Universidad de La Laguna, 2008 p 2.
- RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ, JOSÉ ENRIQUE. Análisis de las decisiones de tenencia y demanda de vivienda en España. Curso 2005/06. Fecha de consulta Septiembre 20 de 2011. Disponible en: <ftp://tesis.bbtk.ull.es/ccssyhum/cs221.pdf>
- ROSEN, H. S., ROSEN, K. T. Y HOLTZ-EAKIN, D. (1984), Housing tenure, uncertainty, and taxation, The Review of Economics And Statistics, 66 (3), pp. 405-416.
- TEJADA, Mauricio y VIDAURRE, Rafael. ¿Comprar o arrendar una vivienda?: Una aplicación para el caso de la ciudad de La Paz. 2007. Fecha de consulta Septiembre 12 de 2011. Disponible en: <http://www.asepelt.org/ficheros/File/Anales/2000%20%20Oviedo/Trabajos/PDF/263.pdf>
- TELLEZ Juana, NIGRINIS Mario y SANTAELLA Alberto. Situación inmobiliaria Colombia. Servicios de estudios económicos. Agosto 2008. Fecha de consulta Septiembre 24 de 2013 Disponible en: http://serviciodeestudios.bbva.com/KETD/fbin/mult/ESACO_080820_SitInmobiliariaColombia_tcm346-189677.pdf?ts=22102013