



**Impacto del comportamiento económico en
términos de empleo, inversión y producción del sector
construcción residencial en Bucaramanga posterior a la
pandemia de COVID-19.**

Monografía

MARILYM JULIETH URIBE OSORIO
CC 1.102.392.043

UNIDADES TECNOLÓGICAS DE SANTANDER
Facultad de Ciencias Socioeconómicas y Empresariales.
Tecnología en Contabilidad Financiera Virtual.
Bucaramanga, marzo de 2025.



**Impacto del comportamiento económico en
términos de empleo, inversión y producción del sector
construcción residencial en Bucaramanga posterior a la
pandemia de COVID-19.**

Monografía

MARILYM JULIETH URIBE OSORIO
CC 1.102.392.043

**Trabajo de Grado para optar al título de
Tecnólogo en Contabilidad Financiera**

DIRECTOR
Dedcy Latorre Jácome

Grupo de investigación – **EINNOVARE**

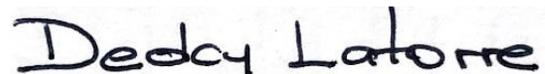
UNIDADES TECNOLÓGICAS DE SANTANDER
Facultad de Ciencias Socioeconómicas y Empresariales.
Tecnología en Contabilidad Financiera Virtual.
Bucaramanga, marzo de 2025.

Nota de Aceptación

Aprobado el cumplimiento de los requisitos exigidos por las Unidades Tecnológicas de Santander para optar por el título de: Tecnólogo en Contabilidad Financiera según acta de comité de trabajos de grado número 04 del 26 de marzo de 2025
Evaluador: Aura Liliana Rueda Herrera



Firma del Evaluador



Firma del Director

DEDICATORIA

Dedico este logro, en primer lugar, a Dios, porque sin Él nada sería posible. Gracias por darme fortaleza, claridad y guía en los momentos más difíciles, así como por llenarme de sabiduría, fe y perseverancia para superar cada desafío. A mis padres, por su amor incondicional, su apoyo constante y sus esfuerzos. Por siempre impulsarme a seguir adelante y ser cada día una mejor persona. A mi hermano menor, por sus palabras de aliento que me motivaron a seguir adelante, siendo él mi mayor inspiración para alcanzar mis sueños y mi ejemplo a seguir. Este logro es fruto de su amor, confianza y apoyo. Con todo mi corazón, les dedico este triunfo.

AGRADECIMIENTOS

Quiero expresar mi más profundo agradecimiento a mis padres, Cesar Augusto Uribe Blanco e Isabel Osorio Guerrero, por su amor incondicional, su apoyo constante y sus sabias enseñanzas. Desde siempre han sido mi ejemplo de esfuerzo, perseverancia y dedicación, su fe en mí ha sido el motor que me permitió completar este camino. Todo lo que soy se lo debo a ellos. A mi hermano Wilson Uribe, por ser mi pilar y mayor motivación para superarme cada día, gracias por la compañía, por estar siempre presente para mí, aunque miles de kilómetros nos separen; pronto nos volveremos a encontrar.

Agradezco a mis amigos y colegas, Yesid Diaz y Tatiana Contreras, por ser ese apoyo en este tiempo, por escucharme, aconsejarme y recordarme una y otra vez que soy capaz de lograr todo lo que me proponga, gracias por su compañía en los momentos de estrés y alegría. Cada uno de ustedes contribuyó a que este proceso fuera más llevadero y significativo. A toda mi familia en general, por estar presente, por creer en mí. Su apoyo, amor y comprensión han sido fundamentales para alcanzar este logro. A quienes, aunque de manera silenciosa, siempre estuvieron presentes en mi vida, su amor y su energía me guiaron durante todo este proceso.

Por último, y no menos importante, gracias a todos los profesores que han sido parte de mi formación académica, pero en especial al profesor Jhon Acevedo, por enseñarme que el fracaso es solo una oportunidad para crecer y avanzar, que no debemos rendirnos ante las dificultades, gracias por enseñarme la importancia de cuestionar y aprender más allá de lo evidente, por compartir sus conocimientos con dedicación y por ser la parte amable y humana dentro de mi formación académica. A mi tutora Dedcy Latorre, gracias por la paciencia y compromiso en este tiempo, los cuales fueron fundamentales para la realización de este trabajo. Su guía no solo me proporcionó claridad académica, sino también motivación en momentos de duda. A todos ustedes, gracias por ser parte de este logro.

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN EJECUTIVO.....	12
INTRODUCCIÓN.....	15
1. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	18
1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	18
1.2. JUSTIFICACIÓN.....	19
1.3. OBJETIVOS.....	21
1.3.1. OBJETIVO GENERAL.....	21
1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	21
2. MARCO REFERENCIAL	22
2.1. MARCO LEGAL	22
2.1.1. ACUERDO N° 005 DEL 28 ABRIL DEL 2015.....	22
2.1.2. ACUERDO N° 011 DEL 21 DE MAYO DEL 2014.....	22
2.1.3. DECRETO N° 1233 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DEL 2020.....	23
2.1.4. DECRETO 1077 DEL 2015.....	23
2.2. MARCO TEÓRICO	23
2.2.1. “ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE BUCARAMANGA, BUSCANDO CONSTRUIR UNA CIUDAD SOSTENIBLE, 2014-2022”.....	24
2.2.2. “EFECTOS DE LA PANDEMIA POR EL COVID -19, EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA 2020 - 2021”.	24
2.2.3. “ROL DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL PROCESO DE REACTIVACIÓN ECONÓMICA DE COLOMBIA”.....	24
2.2.4. “ANÁLISIS DE FLUJOS DE EFECTIVO EN EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN COLOMBIA EN EL PERIODO 2016 – 2021”.	25
2.2.5. “ASPECTOS QUE AFECTAN LA GESTIÓN DEL TALENTO HUMANO EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN COLOMBIA”.	25
2.2.6. “SITUACIÓN DE LAS EMPRESAS DEDICADAS AL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA A RAÍZ DEL COVID-19”.....	25
2.2.7. “IMPACTO DEL SUBSECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL DESARROLLO ECONÓMICO EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER (2009-2019)”.....	26
2.2.8. “CRISIS SANITARIA COVID 19 Y SUS EFECTOS ECONÓMICOS EN LAS MiPYMES DEL MUNICIPIO DE OCAÑA, NORTE DE SANTANDER”.....	26
2.2.9. “RECUPERACIÓN EMPRESARIAL EN COLOMBIA ANTE LA CRISIS COVID-19. UNA APROXIMACIÓN DESDE LOS CAMBIOS EN POLÍTICA SOCIAL, LABORAL E IMPOSITIVA”.....	26

2.2.10.	“LA EXPERIENCIA LABORAL DE COLOMBIA CON EL COVID-19: ANÁLISIS DE LAS MEDIDAS TOMADAS FRENTE A LA CRISIS, LA DIGITALIZACIÓN Y LAS CIFRAS DE EMPLEO EN EL PAÍS”, (MORAD, JIMÉNEZ, & LÓPEZ, 2021).	27
2.3.	MARCO CONCEPTUAL	27
2.3.1.	CADENA DE SUMINISTRO.	27
2.3.2.	ESTADOS FINANCIEROS.	28
2.3.3.	VIS.	28
2.3.4.	PIB	28
2.3.5.	ICC	28
2.3.6.	CIIU	29
2.3.7.	SOLVENCIA.	29
2.3.8.	PRUEBA ÁCIDA.	29
2.3.9.	RAZÓN CORRIENTE.	29
2.3.10.	ROA	29
2.3.11.	ROE	30
3.	<u>DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN</u>	31
3.1.	TIPO DE INVESTIGACIÓN:	31
3.2.	FUENTES DE INFORMACIÓN:	31
3.3.	PROCEDIMIENTOS PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS.	31
4.	<u>DESARROLLO DEL TRABAJO DE GRADO</u>	33
4.1.	RECONOCER LAS PRINCIPALES VARIABLES ECONÓMICAS (EMPLEO, INVERSIÓN Y PRODUCCIÓN) RELACIONADAS CON EL SECTOR CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL EN BUCARAMANGA ANTES Y DESPUÉS DEL 2020, RECOPILANDO DATOS DE FUENTES OFICIALES Y ESTUDIOS SECTORIALES Y SU DESARROLLO.	33
4.2.	IDENTIFICAR LA EVOLUCIÓN DE LAS VARIABLES ECONÓMICAS EN TÉRMINOS DE EMPLEO, INVERSIÓN Y PRODUCCIÓN, UTILIZANDO TÉCNICAS COMPARATIVAS ENTRE LOS PERIODOS PRE Y POST PANDEMIA, PARA DETERMINAR LOS CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL.	35
4.3.	ESTABLECER EL IMPACTO DEL COMPORTAMIENTO ECONÓMICO DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL EN BUCARAMANGA POSTERIOR A LA PANDEMIA DE COVID-19, EN TÉRMINOS DE EMPLEO, INVERSIÓN Y PRODUCCIÓN, PARA PROPONER ESTRATEGIAS DE RECUPERACIÓN Y CRECIMIENTO ECONÓMICO EN EL SECTOR.	37
5.	<u>RESULTADOS</u>	39
5.1.	RECONOCER LAS PRINCIPALES VARIABLES ECONÓMICAS (EMPLEO, INVERSIÓN Y PRODUCCIÓN) RELACIONADAS CON EL SECTOR CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL EN BUCARAMANGA ANTES Y DESPUÉS DEL 2020, RECOPILANDO DATOS DE FUENTES OFICIALES Y ESTUDIOS SECTORIALES.	39
5.1.1.	EMPLEO:	39
5.1.2.	INVERSIÓN:	40

5.1.3.	PRODUCCIÓN.....	40
5.2.	IDENTIFICAR LA EVOLUCIÓN DE LAS VARIABLES ECONÓMICAS EN TÉRMINOS DE EMPLEO, INVERSIÓN Y PRODUCCIÓN, UTILIZANDO TÉCNICAS COMPARATIVAS ENTRE LOS PERIODOS PRE Y POST PANDEMIA, PARA DETERMINAR LOS CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL.....	41
5.3.	ESTABLECER EL IMPACTO DEL COMPORTAMIENTO ECONÓMICO DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL EN BUCARAMANGA POSTERIOR A LA PANDEMIA DE COVID-19, EN TÉRMINOS DE EMPLEO, INVERSIÓN Y PRODUCCIÓN, PARA PROPONER ESTRATEGIAS DE RECUPERACIÓN Y CRECIMIENTO ECONÓMICO EN EL SECTOR.	46
5.3.1.	PRODUCCIÓN:.....	48
5.3.2.	EMPLEO.	49
5.3.3.	INVERSIÓN.....	49
6.	<u>CONCLUSIONES</u>	51
7.	<u>RECOMENDACIONES</u>	53
7.1.	ACCIONES GUBERNAMENTALES.....	53
7.2.	OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN.	54
7.3.	ESTRATEGIAS PARA EL SECTOR PRIVADO.....	55
7.4.	PROPUESTAS PARA FUTURA SITUACIÓN DE CONFLICTOS O AMENAZAS A NIVEL MUNDIAL.....	56
8.	<u>BIBLIOGRAFÍA</u>	57

LISTA DE FIGURAS

Ilustración 1. Ventas de vivienda nueva en Santander, enero a junio del 2023.	42
Ilustración 2. Variación del PIB Sector Edificador en Santander 2019 – 2023.....	43
Ilustración 3. Metros cuadrados aprobados para vivienda en Santander 2019 a 2023.....	45

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Principales indicadores del sector edificador por departamento en 2023 (Variación anual, %)	44
Tabla 2. Indicadores económicos comparativos en los periodos 2022 – 2023.	47

RESUMEN EJECUTIVO

En del desarrollo de actividades industriales, comerciales o de servicios en un territorio, existen actividades que resultan más determinantes y de mayor impacto económico que otras, una de estas actividades es la construcción de edificaciones, esto debido a la alta interacción con un amplio número de subsectores, inversionistas, clientes e incluso también la relación con el sector público del país, así mismo, el que sea una actividad tan determinante en las dinámicas económicas de una región, también se le otorga un alto impacto a la generación de empleo y en la calidad de vida para la población de la región donde se desarrollan los proyectos de construcción.

La pandemia por COVID-19 fue un evento que a nivel regional y mundial generó una serie de afectaciones en la salud pública, y que también tuvo repercusiones económicas en diferentes proporciones para cada sector productivo. Mediante la investigación se analiza el subsector construcción residencial en la ciudad de Bucaramanga y su área metropolitana, específicamente buscando identificar variables económicas clave, así como su evolución en el tiempo, tomando como punto de partida un año antes de que ocurriera esta pandemia, lo que permite dimensionar los cambios e impactos que ha sufrido este sector e incluso visionar su comportamiento futuro.

En esta investigación, se empleó una metodología exploratoria y descriptiva, esto implicó la obtención y el análisis de datos previamente recopilados y analizados de forma macro por organismos como la Cámara de Comercio de Bucaramanga, a través de su banco de datos sectoriales, y la Cámara Colombiana de la Construcción, mediante sus diversos informes de productividad e indicadores sectoriales. Estas y otras fuentes de información constituyeron un insumo fundamental para la determinación y el conocimiento de este sector en particular.

La investigación revela que la ciudad de Bucaramanga aún no ha recuperado los niveles de producción y su contribución al Producto Interno Bruto regional previos a la pandemia. El sector ha enfrentado desafíos significativos, como el incremento en los precios de los insumos, la reducción de los aportes del gobierno nacional que ha llevado al decrecimiento del sector de Vivienda de Interés Social VIS, y la disminución de la confianza del consumidor para invertir en estos bienes. En conjunto, estos factores han ralentizado el desarrollo económico del sector; por ello, es indispensable la continuidad de programas como el de "Mi casa Ya" que fomenten la adquisición de vivienda y mejore la dinámica de la construcción residencial, además, es de suma importancia incentivar la participación del sector privado en proyectos VIS, finalmente, la alcaldía de Bucaramanga juega un papel importante y es indispensable que desde su administración se promueva el desarrollo de las zonas menos urbanizadas de tal manera que se incentive la inversión privada.

F-DC-125

INFORME FINAL DE TRABAJO DE GRADO EN MODALIDAD DE
PROYECTO DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO TECNOLÓGICO,
MONOGRAFÍA, EMPRENDIMIENTO Y SEMINARIO

VERSIÓN: 2.0

PALABRAS CLAVE. Inversión, Producción, Empleo, Pandemia, Residencial.

ELABORADO POR:
Docencia

REVISADO POR:
Sistema Integrado de Gestión

APROBADO POR: Líder proceso Sistema Integrado de Gestión
FECHA APROBACIÓN: Octubre de 2023

INTRODUCCIÓN

La construcción abarca un gran número de actividades, desde los diseños, las cadenas de suministro, el transportes y logística del mismo, proveedores de materias primas, encargados de la preparación del suelo, mano de obra directa en los proyectos, mano de obra indirecta mediante la subcontratación para actividades puntuales y por ello es considerada una de las actividades que a nivel mundial más generan empleo. Según la (Organización Internacional Del Trabajo, 2021), antes de la pandemia por COVID 19, la construcción representaba cerca del 7,7% del empleo mundial y se provisionaba un aporte del 13,4% al Producto Interno Bruto (PIB) Mundial, sin embargo, a raíz de dicho brote que se expandió a nivel mundial, las empresas, especialmente las pequeñas empresas (PYMES) empezaron a tener problemas de liquidez, lo que conlleva a que tengan menos capacidad para afrontar gastos y sistemáticamente se presenten restricciones en su funcionamiento afectando las cadenas de suministro y conllevando a retrasos en todo el proceso de abastecimiento, finalmente impactando los tiempos de entregas de las obras como tal. Las demoras en la entrega de las construcciones conllevan a que los inversores perciban una menor rentabilidad por el capital depositado en estos proyectos y genera incertidumbre para continuar depositando su dinero en estas obras, por lo que las políticas públicas de reactivación son imprescindibles para que las dinámicas de mercado se reactiven. Como dichas políticas son independientes en

cada país, las dinámicas de reactivación no han sido lineales, sino que en algunos países ha sido mucho más rápida y han contado con más apoyo del estado.

Las políticas públicas en Latinoamérica han generado afectaciones a este sector, como es el caso de Ecuador, en donde de acuerdo con la investigación de (Muñoz, 2023), a lo largo de la pandemia por COVID 19 se presentó una reducción del número de permisos de construcción de 3874,2 a 3307,85, no obstante, luego de la pandemia se reporta un incremento en los permisos a 3930, lo que en contraste no supone un rápida reactivación de este sector, sumado a esto, dentro de los subsectores, las obras destinadas a vivienda se encuentran en el grupo de las que menor crecimiento han mostrado, siendo prioridad las edificaciones con destinaciones de tipo comercial, industrial, hospitalario, de transporte y comunicaciones, de acuerdo con Muñoz, (2023) “tanto en las edificaciones como en el número de viviendas, en la pandemia se experimentó una contracción con respecto al promedio del año 2019 y el primer trimestre de 2020, de 22,3% y 23,13% respectivamente”, donde se sostiene la hipótesis de afectaciones negativas al desarrollo del sector residencial.

En Colombia, de acuerdo con (Quiroga, 2021), la construcción se divide en dos grandes grupos, la construcción de edificaciones como las obras destinadas a vivienda o urbanización y la construcción de obras civiles, las cuales se dividen en públicas y privadas. Propiamente la venta de vivienda marcó una notable tendencia de incremento a finales del año 2020, lo que pone en manifiesto una recuperación

para este segmento del mercado, impulsado por la disminución de las tasas de interés, así como el otorgamiento de los 100.000 subsidios para compra de vivienda no VIS que fomentó el gobierno nacional mediante el Decreto 1233 del 14 de Septiembre del 2020. Esta reactivación económica a nivel nacional para este fragmento del mercado ha sido positiva, por ello, por medio de un análisis de tipo financiero y de empleabilidad se presentan los datos referentes al comportamiento de la construcción residencial para Bucaramanga, en la que se abarcan algunas cifras de economía y de tendencias de mercado antes, durante y después de la pandemia.

1. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Dentro de la economía regional y a nivel mundial, el sector de la construcción representa una significativa participación e influencia debido a la gran cantidad de empleos que genera de manera directa e indirecta, no obstante, diversos factores han desestabilizado dicha economía y esto han conllevado a una incertidumbre en el sector industrial a nivel mundial, aun así, para Colombia se ha proyectado un crecimiento en este sector (Rojas y Rincón, 2020). El sector de la construcción a su vez tiene subsectores y abarca una amplia cadena de suministros con necesidades variadas, por un lado de mano de obra y por otro, de suministro de materias primas, infraestructura y maquinaria necesaria en el desarrollo del trabajo, esto implica que en la economía Colombiana y en las economías mundiales, la construcción sea considerada una de las actividades que impactan con mayor impacto en la generación de riqueza para las poblaciones.

Una de las causas de la inestabilidad para el sector industrial fue la pandemia por COVID 19, desde que ocurrió en el año 2020, la economía a nivel global se ha visto fuertemente afectada, impactando algunos sectores productivos de forma positiva y en otros sus repercusiones han sido negativas; uno de ellos ha sido la construcción, la recesión económica, la incertidumbre por la inversión extranjera, las pérdidas de empleo, las tasas de interés y otros factores del orden

microeconómico y macroeconómico han llevado a que las dinámicas de mercado afecten este sector. (Organización Internacional del Trabajo, 2021).

La construcción en la última década aporta al Producto Interno Bruto (PIB) del departamento de Santander el 5,7% (Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE, 2022), adicionalmente, de acuerdo con información presentada por el Observatorio de competitividad de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, la construcción aportó al PIB del departamento de Santander para el año 2019 un 9.0% y con ello un incremento del 3,2% con respecto al año 2018, pero, con la llegada de la pandemia, durante el año 2020 este sector fue el de mayor caída en comparación con los demás sectores como el de servicios, la industria, el comercio, la agricultura y la minería, y esta mala racha no logró recuperarse durante el año 2021, solo hasta en el año 2022 se empieza a percibir una leve recuperación y lamentablemente en el año 2023 nuevamente se registra una caída en este sector. Expuesto lo anterior, es importante analizar ¿Cómo ha sido el comportamiento económico en términos de empleo, inversión y producción del sector construcción residencial en Bucaramanga posterior a la pandemia de COVID-19?

1.2. JUSTIFICACIÓN

De acuerdo con consultas realizadas en el registro mercantil de la cámara de comercio las empresas de construcción por actividad, se agrupan en empresas de insumos, transformación ejecución de obra y usos. A lo largo de toda esta

agrupación se genera una gran cantidad de empleos de manera directa e indirecta que impactan la economía regional. De acuerdo con (Departamento Nacional De Planeación - DNP, 2023), la industria, las actividades de construcción y las actividades inmobiliarias, todavía no regresan a sus niveles prepandemia y en su conjunto aún deberían recuperar 141.000 empleos, esta consideración es muy importante y por ello resulta de gran relevancia conocer el comportamiento y la dinámica de crecimiento de este sector, con miras hacia el futuro, para así entender los principales retos y oportunidades que el sector ha enfrentado y continua enfrentando. (Cámara de Comercio de Bucaramanga, Dirección de estudios económicos, 2023).

Uno de los grandes retos que enfrenta la construcción en Bucaramanga y el Departamento de Santander, es el elevado precio de los costos de producción para diferentes insumos necesarios en el desarrollo de la actividad, por otro lado, el censo de edificaciones del DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE, 2022), muestra importantes crecimientos en sectores como la salud y educación y áreas culminadas con destino de oficinas y bodegas, por su parte el sector edificador es el que muestra un menor crecimiento en el año 2022 en perspectiva al crecimiento del año 2021.

1.3. OBJETIVOS

1.3.1. OBJETIVO GENERAL

Analizar mediante un enfoque económico comparativo el comportamiento económico en términos de empleo, inversión y producción del sector construcción residencial en Bucaramanga posterior a la pandemia de COVID-19, comparando los periodos antes y después del 2020.

1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Reconocer las principales variables económicas (empleo, inversión y producción) relacionadas con el sector construcción residencial en Bucaramanga antes y después del 2020, recopilando datos de fuentes oficiales y estudios sectoriales.
- Identificar la evolución de las variables económicas en términos de empleo, inversión y producción, utilizando técnicas comparativas entre los periodos pre y post pandemia, para determinar los cambios significativos en el sector construcción residencial.
- Establecer el impacto del comportamiento económico del sector construcción residencial en Bucaramanga posterior a la pandemia de COVID-19, en términos de empleo, inversión y producción, para proponer estrategias de recuperación y crecimiento económico en el sector.

2. MARCO REFERENCIAL

2.1. Marco Legal

En este marco legal están establecidas las normas aplicables al sector construcción del orden territorial que delimitan y regulan las obras civiles de tipo residencial.

2.1.1. Acuerdo N° 005 del 28 Abril del 2015.

“Por medio del cual se adopta la política pública de vivienda y habitad de Bucaramanga, para superar el riesgo y construir una ciudad sostenible” (Consejo de Bucaramanga, 2015). Por medio de este acuerdo se constituye la herramienta que orienta los planes e iniciativas de la administración municipal frente a las proyecciones territoriales de incentivos e inversión en proyectos de vivienda.

2.1.2. Acuerdo N° 011 del 21 de Mayo del 2014.

“Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2024 – 2027” (Secretaría de Planeación Municipal - Bucaramanga, 2014). Este acuerdo contiene los lineamientos y las distribuciones proyectadas para la progresiva expansión de la ciudad de Bucaramanga e incluso las interacciones en movilidad con los municipios aledaños o de área metropolitana, en él se consolida el proyecto de Urbanización de manera general y este constituye una fuente de cumplimiento para las compañías de construcción que esperan desarrolla proyectos de construcción residencial.

2.1.3. Decreto N° 1233 del 14 de Septiembre del 2020.

“Por el cual se modifica el Decreto 1068 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, en lo relacionado con la cobertura del Programa FRECH NO VIS” (Ministerio de Hacienda y Crédito Público, 2020).

2.1.4. Decreto 1077 del 2015.

“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio” (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015).
Mediante este decreto el gobierno nacional reglamente y establece los lineamientos a considerar para el otorgamiento de subsidios para vivienda a la población nacional, así como los criterios bajo los cuales el gobierno realiza la distribución de los recursos con esta destinación específica.

2.2. Marco Teórico

En este marco se establecen investigaciones previas a la planteada en este documento cuyos objetivos están enfocados en la investigación de cuestiones económicas en el sector construcción.

2.2.1. “Análisis del impacto de la política pública de vivienda y Hábitat de Bucaramanga, buscando construir una ciudad sostenible, 2014-2022”.

Por medio del cual se analiza mediante fuentes de información e imágenes, cómo ha sido el crecimiento Urbano de los últimos años en la ciudad de Bucaramanga. (Ochoa y Diaz, 2023).

2.2.2. “Efectos de la pandemia por el COVID -19, en las empresas del sector de la construcción de la ciudad de Bucaramanga 2020 - 2021”.

Investigación que mediante la recopilación de datos de tipo cuantitativo y cualitativos en la búsqueda de diagnosticar las razones por las cuales llegan al fracaso las empresas de construcción en Bucaramanga. (López y López, 2021)

2.2.3. “Rol de las Empresas del Sector de la Construcción en el Proceso de Reactivación Económica de Colombia”.

En el cual se realiza una investigación sobre el papel que desempeña el sector de la construcción dentro de la economía y explora los cambios que trajo la pandemia, los retos y oportunidades, así como los sectores y subsectores que han tenido afectaciones positivas y negativas para su estabilidad, crecimiento o decrecimiento económico (Cruz, 2021).

2.2.4. “Análisis de flujos de efectivo en empresas del sector construcción en Colombia en el periodo 2016 – 2021”.

Investigación cuyo objetivo es el análisis los flujos de efectivo de empresas del sector construcción y con ello caracterizar el impacto de cuestiones macroeconómicas en estos indicadores, (Cano, 2023).

2.2.5. “Aspectos que afectan la gestión del talento humano en el sector construcción en Colombia”.

La investigación mediante la aplicación de un instrumento tipo encuesta, busca describir los principales problemas en la gestión y administración de personal en las diferentes obras de construcción en Colombia, (Torres, 2018).

2.2.6. “Situación de las empresas dedicadas al sector construcción en la ciudad de Bucaramanga a raíz del covid-19”.

Proyecto enfocado en la identificación de situaciones dentro del sector construcción en Bucaramanga, por medio de la aplicación de un instrumento tipo entrevista a representantes legales de compañías pertenecientes a este sector, también por medio del análisis financiero a los informes de estas empresas, al concluir el análisis se brindaron estrategias de mejora a las empresas objeto de dicho análisis, (Forero, 2021)

2.2.7. “Impacto del Subsector de la Construcción en el Desarrollo Económico en el Departamento de Santander (2009-2019)”.

Monografía por medio de la cual se buscó identificar el aporte económico del sector construcción al desarrollo económico del departamento de Santander mediante la aplicación de una metodología descriptiva mediante el análisis de investigaciones que soportan las variables más importantes que impactan en el desarrollo, posicionamiento y potencial de este sector en el departamento, (Becerra, 2020).

2.2.8. “Crisis sanitaria Covid 19 y sus efectos económicos en las MiPymes del Municipio de Ocaña, Norte de Santander”.

Investigación desarrollada para analizar los efectos económicos que trajo y dejó la pandemia por Covid 19 en el municipio de Ocaña, Norte de Santander en la economía regional, especialmente en las pequeñas y medianas empresas, (Ascanio, 2021).

2.2.9. “Recuperación empresarial en Colombia ante la crisis covid-19. una aproximación desde los cambios en política social, laboral e impositiva”.

Artículo de revista de investigación cuyo objetivo es indagar en los cambios en políticas de tipo social laboral y de impuestos en Colombia por la apuesta a la recuperación empresarial post pandemia por el Covid 19 y la crisis que este generó en las economías mundiales y locales, (Dela Hoz et al., 2021).

2.2.10. “La experiencia laboral de Colombia con el covid-19: análisis de las medidas tomadas frente a la crisis, la digitalización y las cifras de empleo en el país”, (Morad, et al., 2021).

Publicación en la Revista de Ciencias Jurídicas mediante la cual se aborda la difícil situación del entorno laboral en Colombia con la presencia el Covid 19, los retos a los que el mercado laboral se ha enfrentado y cómo el gobierno nacional busca hacer frente a la problemática de salud pública al mismo tiempo que diseña medidas de beneficios económicos para la población más vulnerable. La transformación con el uso de tecnologías ha llegado para dinamizar las metodologías de los empleos, y esto puede ser una alternativa para que algunos negocios superen esta crisis, sin embargo, algunos sectores de la economía, entre ellos la industria, en los que el factor humano es de suma importancia, se han visto profundamente afectados por las políticas de aislamiento y puntualizando en el sector construcción, por las bajas de personal en la ejecución de las obras.

2.3. Marco Conceptual.

2.3.1. Cadena de Suministro.

Diversas empresas, como proveedores, fabricantes, distribuidores y minoristas, colaboran para formar la cadena de suministro, cuyo objetivo es responder a las demandas del mercado y entregar valor a los clientes, (Jiménez y Hernández, 2002).

2.3.2. Estados Financieros.

Los estados financieros reflejan los efectos de las transacciones y otros hechos económicos en el flujo operativos de las organizaciones. Los componentes relacionados directamente con la situación financiera son los activos, los pasivos y el patrimonio. Los rubros asociados al rendimiento financiero son los ingresos, los gastos y los costos (International Accounting Standards Board, 2013).

2.3.3. VIS.

Vivienda de interés social; se refieren a aquellas construcciones destinadas a las clases sociales de escasos recursos, habitualmente las cajas de compensación las agrupa de acuerdo a la cantidad de salarios mínimos percibidos por hogar, siendo el de primera categoría el hogar que devengas hasta dos salarios mnimos, (Bedoya, 2011).

2.3.4. PIB

Producto Interno Bruto. Se refiere al valor monetario de los bienes o servicios que se producen dentro de una territorialidad en un determinado periodo de tiempo, es útil como fuente de información comparativa entre sectores económicos dentro de una misa región o para comparar entre países u otras regiones de manera global.

2.3.5. ICC

El índice de confianza del consumidor (ICC), resume la percepción y la confianza de los consumidores sobre la economía del país y del hogar, así como la disposición de la población para gastar en bienes muebles, (Banco de la República de Colombia, s.f.).

2.3.6. CIIU

La sigla CIIU corresponde a la Clasificación Industrial Internacional Uniforme De Todas Las Actividades Económicas, la cual mediante una codificación específica segmenta las diferentes actividades económicas, enmarcadas principalmente en tres grandes grupos los cuales son Industrial, comercial y de servicios.

2.3.7. Solvencia.

Mide la capacidad de las empresas para saldar sus deudas y obligaciones con los bienes y recursos que posee, al dividir los activos de la empresa en sus pasivos.

2.3.8. Prueba Acida.

Se usa como medida para calcular la capacidad de las empresas de pagar las deudas a corto plazo, sin tener que disponer del inventario, por ello, para calcularlo se toma restando el inventario al activo corriente y luego dividir el resultado con el pasivo corriente.

2.3.9. Razón corriente

Mide la capacidad que tienen los entes económicos para cubrir sus obligaciones a corto plazo con el uso de su activo corriente, por esto, para calcularlo se debe dividir el activo corriente en el pasivo corriente.

2.3.10. ROA

Este indicador se usa para medir la rentabilidad de los activos, para calcularlo se divide la utilidad neta en el activo neto, su resultado se expresa porcentualmente.

2.3.11. ROE

Indicador financiero que mide la rentabilidad de las empresas en relación al capital depositado por los accionistas.

3. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de investigación:

La investigación es de tipo exploratorio y descriptivo, cuyo objetivo es el análisis del comportamiento económico de las empresas de sector construcción residencial frente al reto económico y laboral que trajo consigo el Covid 19.

3.2. Fuentes de información:

Información estadística y sectorial de carácter pública por el Centro de Información Empresarial (CIE), así como informes presentados por La Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) para el departamento de Santander y la ciudad de Bucaramanga, informes de desarrollo económico presentados por la Cámara de Comercio de Bucaramanga. Conjuntamente, se estudiará la información financiera de las empresas seleccionadas en la muestra, junto con sus notas explicativas, mediante el conocimiento de estas cifras se analizará las dinámicas de crecimiento financiero y los impactos a la generación de empleo de dichas compañías.

3.3. Procedimientos para la recolección de datos.

Se estudiará la información consultada y consolidada de forma estadística y financiera en el banco de datos sectoriales que consolida la cámara de comercio de Bucaramanga, la Superintendencia de Sociedades, La Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) , así como aquella información que de manera voluntaria

puedan suministrar las empresas seleccionadas en la muestra; también, mediante la indagación de fuentes públicas de información para la selección de una muestra empresarial dedicada a la construcción residencial en Bucaramanga y así cuantificar y analizar en cifras los impactos y la forma como se han recuperado económicamente las organizaciones luego de la pandemia por el virus SARS-CoV-2 conocido como Covid 19.

4. DESARROLLO DEL TRABAJO DE GRADO

4.1. Reconocer las principales variables económicas (empleo, inversión y producción) relacionadas con el sector construcción residencial en Bucaramanga antes y después del 2020, recopilando datos de fuentes oficiales y estudios sectoriales y su desarrollo.

Para lograr la identificación de las variables económicas principales a las que se está haciendo mención, lo primero es un reconocimiento del sector, para ello se investigara y consultaran fuentes de información de carácter público que permitan conocer entre otras cosas el comportamiento del sector, la correlación con otros sectores de la economía regional de la ciudad de Bucaramanga, la dependencia con factores macroeconómicos y de las políticas públicas, la disponibilidad de insumos y su estabilidad en los precios, la disponibilidad de mano de obra calificada en el sector, el tipo de formación requerida en los diferentes niveles para la ocupación de personal en los distintos procesos y desde luego el conocimiento del subsector residencial en la construcción.

Una vez se han identificado los factores que de manera dinámica interactúan con el sector construcción, el paso a seguir es profundizar en el subsector construcción residencial para así delimitar los enfoques de las obras en edificaciones de tipo interés social (VIS), de medio y alto estrato. Debido a que en los proyectos VIS se encuentra implícita la participación gubernamental mediante el fomento de vivienda digna en la población nacional, es necesario considerar los

aspectos relacionados con las políticas de otorgamiento de subsidios gubernamentales a la población.

Teniendo reconocidos los factores económicos y delimitado el sector construcción residencial, es indispensable el análisis de su comportamiento, abarcando un antes y un después a la pandemia que se dio en el año 2020, se hace necesaria la recopilación de datos económicos e informes de gestión sectorial en años anteriores y posteriores a la pandemia por Covid 19, se analizaran factores que en conjunto han ocasionado las fluctuaciones en el comportamiento económico del sector construcción en la región.

Durante la transición de la pandemia año 2020, pese a los ya mencionados requerimientos de mano de obra en sitio, la construcción en Santander se posicionó como el cuarto sector de mayor reapertura económica en Bucaramanga, las zonas de la ciudad con los mejores indicadores de reapertura fueron: la comuna 15 (Centro), la comuna 13 (Oriental), y la comuna 12 (Cabecera del llano), estas edificaciones tienen un enfoque mixto es decir que, dadas las condiciones de uso de suelo, las obras se enfocan en comercio, industria y parcialmente residencial, en contraste las comunas 7 y 3 (La ciudadela y San Francisco), enfocadas a urbanización solo crecieron un 12.5% y 8.6% respectivamente.

Por su parte, en las comunas 1 y 2 ubicadas al norte de la ciudad se han desarrollado los proyectos de mayor inversión de recursos públicos por parte del municipio, este esfuerzo de la administración municipal demuestra las intenciones

de mejoras en la capacidad instalada con enfoque público como escuelas, carreteras, parques y demás zonas de beneficio a la comunidad, estas inversiones en su conjunto buscan atraer la inversión del sector privado al notar el potencial de desarrollo en estas zonas de la ciudad.

4.2. Identificar la evolución de las variables económicas en términos de empleo, inversión y producción, utilizando técnicas comparativas entre los periodos pre y post pandemia, para determinar los cambios significativos en el sector construcción residencial.

Para el desarrollo de este objetivo se recompilan datos de fuentes públicas de información, cómo lo es la cámara de comercio de Bucaramanga, la información de la Cámara colombiana de la construcción (Camacol) y, otras fuentes públicas de información, como lo es el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, (DANE), informes de entidades de financiamiento e inversión en proyectos estratégicos como lo es la industria y la construcción en el territorio nacional, dentro de los que se resaltan entidades del sector financiero, entre ellas Corficolombiana. Siguiendo este mismo enfoque, también se consultarán investigaciones académicas con enfoques similares.

Una vez se ha recopilado esta información la principal variable que hay que analizar es la del crecimiento y aporte del sector puesto que esta es un referente esencial del comportamiento de estos dos, la producción se encuentra condicionada

por la inversión y estas dos son las generadoras de empleo, por ello a mayor producción mayor será la mano de obra ocupada en los proyectos.

Pese a que se está analizando la información del departamento de Santander, puntualmente la ciudad de Bucaramanga y su área metropolitana, se hace necesario considerar vistas comparativas para así entender el posicionamiento de esta región en relación con otros departamentos, es necesario comprender el contexto nacional de este sector y los retos que enfrenta a nivel general.

Camacol presenta informes parciales en los que consolida información histórica del sector edificador, esto constituye una fuente de información muy importante al permitir el estudio comparativo y la evolución de este sector a través del tiempo y también permite comparar entre regiones. Pese a que Bucaramanga no es considerada una de las ciudades más grandes de Colombia, esta es una ciudad con un potencial de crecimiento importante y con mucho atractivo para la industria y la manufactura, también es un destino apetecido para la adquisición de propiedades.

La Cámara de comercio de Bucaramanga, genera informes anuales sobre el PIB Departamental y lo fracciona por sectores, esta información al ser consultada en un rango de tiempo establecido, que para el caso fue del año 2029 a 2023, analizando comparativamente y de forma lineal el flujo del tiempo, podemos notar las fluctuaciones del sector, estas fluctuaciones son justificadas en un contexto

macroeconómico donde se están considerando otros aspectos como el empleo, tasas de interés, subsidios de vivienda y enfoque del sector privado al construir.

4.3. Establecer el impacto del comportamiento económico del sector construcción residencial en Bucaramanga posterior a la pandemia de COVID-19, en términos de empleo, inversión y producción, para proponer estrategias de recuperación y crecimiento económico en el sector.

Para esta evaluación se usará como referencia los informes financieros de una muestra de empresas ubicadas en la ciudad de Bucaramanga que se dedique a la construcción residencial. De sus informes financieros se hará un análisis comparativo horizontal para conocer los cambios y las fluctuaciones económicas en estas empresas durante los años posteriores a la pandemia hasta el año 2023, la fuente de información que se usará es la consulta pública de información financiera de la superintendencia de sociedades.

La construcción se considera una actividad productiva en la que uno de los recursos más importantes es la mano de obra, a diferencia de otros sectores donde el factor humano ha llegado a ser reemplazado por la tecnología, en la construcción es indispensable contar con mano de obra que opere en las máquinas, que diseñe y verifique los planos, que pegue los bloques, organice las tuberías e instalaciones eléctricas, que se encargue de los acabados y remueva el material sobrante. Por ello, se debe considerar las afectaciones económicas implícitas en el

comportamiento del sector construcción al interior de las familias bumanguesas que dependen de esta actividad y como el crecimiento o decrecimiento pueden mejorar o disminuir su calidad de vida.

5. RESULTADOS

5.1. Reconocer las principales variables económicas (empleo, inversión y producción) relacionadas con el sector construcción residencial en Bucaramanga antes y después del 2020, recopilando datos de fuentes oficiales y estudios sectoriales.

5.1.1. Empleo:

Esta variable impacta económicamente por su influencia directa en la calidad de vida que puede darse la comunidad Bumanguesa en relación a la cantidad de ingresos que perciben. El subsector de edificaciones en Colombia representa el 4,5% de la ocupación nacional para el año 2023, adicionalmente durante lo comprendido entre el primer trimestre del año 2020 y el primer trimestre del año 2023, el sector de la construcción a aumentado y fortalecido la creación de empleo en un 3.8% (Variación absoluta de ocupación por sector) en Santander, proporcionado por Dane-GEIH, Cálculos: DNP-DEE. Los efectos de la pandemia se vieron reflejados en la estadística de desempleo que, al ser comparado el primer trimestre del año 2020 con el año anterior, se observa un aumento, pasando del 11.4% al 11.8% y la reactivación económica llego primero a otros sectores como el hotelero, turismo, restaurantes e industria manufacturera, la construcción es un sector que saliendo de pandemia tubo una reactivación lenta.

5.1.2. Inversión:

Para cuantificar la inversión como medida económica se deben considerar el crecimiento en indicadores tales como las ventas, los lanzamientos e iniciaciones de proyectos, el área causada y el empleo generado por la actividad de construcción residencial. En el año 2022, en los periodos comprendidos de Enero a Septiembre, la cantidad de metros cuadrados se redujo un 4,1%, en comparación al mismo periodo del año 2021, lo que debería estar relacionado a las ventas de viviendas.

El índice de confianza del consumidor tubo la caída más abrupta de los últimos años en Marzo del 2020 y esta reacción en la demanda también conllevó a que las ofertas adoptaran patrones más conservadores, por lo que, especialmente se dio continuidad a los proyectos en marcha, y los nuevos proyectos se desarrollaron con una postura de poca inversión, principalmente si se habla de proyectos de vivienda de Interés social, en los que también han desempeñado una parte importante las Cajas de Compensación Familiar.

5.1.3. Producción.

En el año 2021 la licencias para construir en Santander crecieron un 27.5% comparado con el año anterior, esta dinámica muestra un comportamiento positivo de crecimiento en Santander, sumado a los incentivos del gobierno nacional y al sector financiero, la dinámica de crecimiento en el sector residencial se ha fortalecido, de acuerdo con Camacol los créditos de vivienda entre el año 2020 y 2021 aumentaron un 47,3% y pasaron de \$243.076 millones en el 2020 a \$358.046 millones en el 2021.

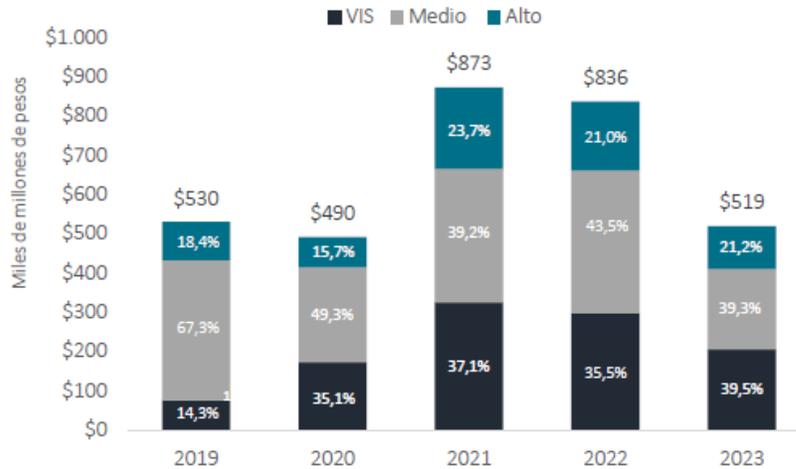
El DANE, a través de su encuesta de calidad de vida anualmente estudia las condiciones en las que viven los colombianos, y teniendo en cuenta el resultado de estas encuestas, se ha determinado que para el año 2023 el 28.9% de la población nacional está en déficit habitacional. Por su parte, el modelo de subsidios de vivienda establecido por las cajas de compensación familiar, indican que pueden ser beneficiarios los hogares que reciben ingresos entre uno y cuatro salarios mínimos legales vigentes, de acuerdo con un boletín publicado por Asocajas, a 2024 el 90% de los aportantes afiliados pueden aplicar a este tipo de subsidios.

5.2. Identificar la evolución de las variables económicas en términos de empleo, inversión y producción, utilizando técnicas comparativas entre los periodos pre y post pandemia, para determinar los cambios significativos en el sector construcción residencial

La ilustración 1 presenta información comparativa en el tiempo sobre la venta de viviendas desde el año 2019 hasta el año 2022 y el periodo parcial de enero a junio del 2023 expresando cifras en miles de millones de pesos, de igual manera mediante el uso de barras apiladas, al interior de cada año, se está fraccionando y añadiendo la participación sobre el total de ventas para las agrupaciones realizadas por enfoque de las viviendas vendidas, en las que se tienen, las viviendas de interés social, viviendas con enfoque de estrato medio y viviendas de estrato alto.

Ilustración 1. Ventas de vivienda nueva en Santander, enero a junio del 2023.

Ventas (\$) de vivienda nueva en Santander, enero - junio de 2023

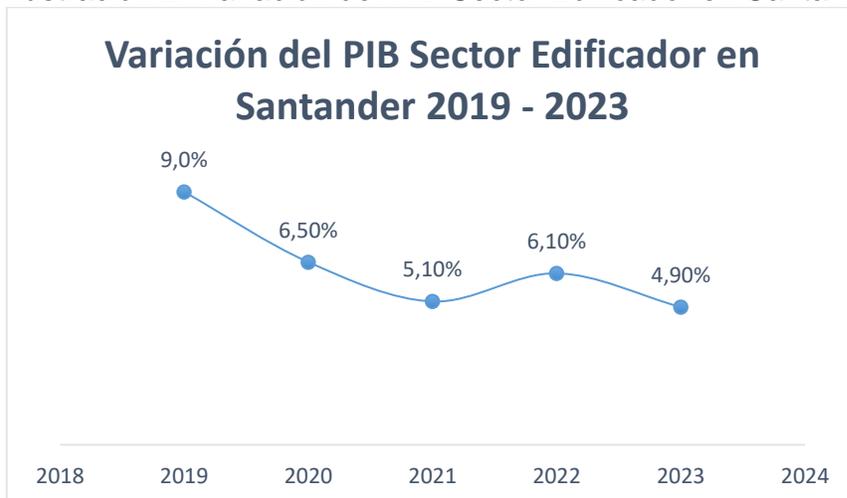


*Fuente: Coordinada Urbana – CAMACOL Santander. *Santander incluye Bucaramanga A.M., Barrancabermeja y San Gil. Valores a precios constantes, periodo base diciembre 2018.*

Como se evidencia en la gráfica, las ventas en estratos medio y alto representan un mayor porcentaje de ventas, lo que en contraparte permite determinar el alto grado de importancia de la continuidad de proyectos de subsidios a las viviendas de Interés social, esto se ve claramente reflejado en el año 2021 en donde de acuerdo con un artículo publicado por la Radio Nacional de Colombia, en 2021 Colombia alcanzó un récord por la asignación de subsidios, (Radio Nacional de Colombia, 2021).

La participación del sector construcción en la producción departamental ha estado por debajo del porcentaje con el que se cerró el año 2019, año previo a que ocurriera la pandemia. De Acuerdo al indicador del Producto Interno Bruto (PIB), en el departamento de Santander el aporte del sector construcción fue el siguiente:

Ilustración 2. Variación del PIB Sector Edificador en Santander 2019 – 2023.



Fuente: Elaboración propia con datos recopilados en publicaciones de Producto Interno Bruto de la Cámara de Comercio de Bucaramanga.

Tal como se observa la anterior ilustración, el sector construcción ha reducido su aporte al PIB en comparación a los niveles previos a la pandemia por Covid 19, lo que significa afectaciones a la producción departamental y una marcada recesión económica para esta porción del mercado departamental. De acuerdo con Fedesarrollo, durante el año 2022, en Bucaramanga, la percepción de adquisición de vivienda estuvo en un punto negativo en comparación con el año 2021, el cual fue del -14,7%, la construcción residencial ha sido uno de los sectores en los cuales la confianza del consumidor ha estado en una constante incertidumbre y se ve afectada por otros factores económicos como las tasas de interés. De acuerdo con Microdato GEIH 2019 – DANE, en Santander para el año 2019 más del cincuenta por ciento de la población vive en arriendo.

En el departamento de Santander, es preocupante el decrecimiento en el indicador de iniciación de nuevos proyectos, principalmente los proyectos no VIS, sin embargo, en cuanto al fomento del empleo, durante el año 2023 se evidencia un crecimiento considerable en este sector, pese a que otros indicadores de crecimiento sectorial han permanecido en cifras negativas y debido a esta proyección, lo que se estima es que para el año 2024 tanto la actividad de la construcción como los empleos que esta genera decaigan a lo largo del año.

Tabla 1 Principales indicadores del sector edificador por departamento en 2023 (Variación anual, %)

Departamento	Ventas	Lanzamientos	Iniciaciones	Área causada	Empleo
Antioquia	-36,8	-33,3	-8,1	8,6	5,2
Atlántico	-58,7	-59,0	-18,5	-12,2	2,1
Bogotá*	-28,5	-37,9	-31,5	-0,4	6,1
Bolívar	-35,9	-13,4	-33,0	-1,3	-8,9
Santander	-27,0	-12,9	-34,1	-4,2	12,1
Valle	-65,0	-61,2	-20,8	-12,1	-4,2
Resto	-37,2	-30,0	-28,0	-4,5	-0,4
Total	-40,0	-38,9	-26,2	-3,3	1,0

Fuente: Camacol y DANE, Elaborado por Corficolombiana, adaptación propia

La tabla muestra variaciones porcentuales al comparar el año 2023 con el año inmediatamente anterior en términos de Ventas de vivienda, lanzamientos de nuevos proyectos, iniciación de dichos proyectos, proyecciones de áreas causadas y la generación de empleo de este sector en los departamentos objeto del estudio. Es de resaltar que, en el departamento de Santander la caída en lanzamientos e

iniciaciones se ha enmarcado principalmente en los proyectos de vivienda No VIS y VIS y esta tendencia se ha mantenido en el tiempo, de acuerdo con CAMACOL, a Febrero del año 2024 la variación anual de iniciaciones en el departamento de Santander cayó un 61.1% en proyectos VIS y un -23.9% en proyectos No VIS.

Ilustración 3. Metros cuadrados aprobados para vivienda en Santander 2019 a 2023



Fuente: Balance de la construcción en Santander 2023, CAMACOL SANTANDER, adaptación propia, *Santander incluye Bucaramanga A.M., Barrancabermeja y San Gil. Los datos del año 2023 corresponden al periodo enero – junio.

Esta ilustración comparativa de áreas nos muestra el comportamiento en el otorgamiento de espacios para la construcción que va en línea con las proyecciones de crecimiento en un contexto de salud pública y de reactivación económica en el departamento de Santander, por ello, en el año 2020 fue el año con menos aprobación debido a la limitación de trabajo por cuarentena, por otro lado, durante el año 2022 se evidenció un crecimiento positivo que incluso impacto en la

recuperación de participación al PIB departamental, no obstante, tal como lo mencionamos anteriormente, los proyectos de VIS y No VIS han ido en declive, por lo que podemos inferir que gran parte de estas áreas se han destinado a la edificaciones vivienda de alto estrato.

5.3. Establecer el impacto del comportamiento económico del sector construcción residencial en Bucaramanga posterior a la pandemia de COVID-19, en términos de empleo, inversión y producción, para proponer estrategias de recuperación y crecimiento económico en el sector.

Se ha seleccionado una muestra de empresas localizadas en Bucaramanga para presentar algunos indicadores financieros que dan evidencia del comportamiento financiero de las mismas, esta muestra ha sido tomada considerando las compañías cuya actividad principal de acuerdo a la codificación CIUU es 4111 la cual corresponde a la construcción de edificios residenciales. Las empresas seleccionadas son las siguientes:

1. CONSTRUCTORA MARDEL S.A. NIT – 800.055.084-7
2. INVERSIONES LA PENINSULA SAS NIT – 800.149.556-6
3. GARCIA PEÑARANDA Y CIA S.A.S. NIT – 804.003.382-9
4. MARVAL S.A.S. NIT – 890.205.645-0
5. FENIX CONSTRUCCIONES S.A. NIT – 800.222.937-0

Los indicadores que se van a analizar son la Solvencia, Prueba acida, la Razón corriente y Roa para los periodos comparativos 2022 a 2023.

Tabla 2. Indicadores económicos comparativos en los periodos 2022 – 2023.

Entidad	Solvencia		Prueba Acida		Razón Corriente		Roa	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
CONSTRUCTORA MARDEL S.A	1,52	1,52	0,09	0,12	2,26	2,22	2,49%	1,58%
INVERSIONES LA PENINSULA SAS	1,08	1,16	0,09	0,11	0,89	0,95	-5,31%	6,65%
GARCIA PEÑARANDA Y CIA S.A.S.	1,5	1,68	3,79	2,5	4,5	4,04	1,74%	2,83%
MARVAL S.A.S.	1,62	1,55	0,46	0,31	2,08	2,09	6,44%	4,64%
FENIX CONSTRUCCIONES	1,5	1,49	0,09	0,1	1,52	1,81	0,00%	-0,09%

Fuente: Creación propia en base a la información que reportan las empresas a la superintendencia de sociedades.

Para las cinco empresas objeto de estudio, los niveles de solvencia en general son saludables, esto quiere decir que tienen la capacidad para cubrir sus obligaciones, usando como ejemplo a la interpretación de este indicador, la empresa Marval S.A.S. A 2023, Por cada peso adeudado, contaba con 1,55 pesos para respaldar y pagar esa deuda. Por su parte, al continuar usando como ejemplo la misma empresa, la capacidad para pagar deudas sin recurrir a los inventarios es muy baja y es comprensible debido al objeto social del que se habla, cuyo inventario fácilmente representa una de las fracciones más altas de total de los activos, para tener una referencia de este indicador, el resultado debería estar por encima de uno; la razón corriente muestra estados saludables en casi toda la muestra exceptuando a Inversiones la Península SAS, el indicador de razón corriente por encima de uno muestra la capacidad para cubrir los pasivos corrientes mediante el uso de activos corrientes.

En el sector de la construcción, los proyectos de inversión no son realizables en lo que contable y fiscalmente se entiende como un periodo, por ello la estructura financiera enmarca las obligaciones y deudas a largo plazo, debido a que éstas no serán saldadas en solo un año, por ello la razón corriente es un indicador sano y significativamente mucho más positivo que la prueba de solvencia y prueba ácida.

Finalmente, del grupo de empresas evaluadas, el indicador de Retornos sobre Activos (ROA) por su sigla en inglés, nos permite identificar que el retorno de las inversiones para la producción de beneficios está siendo bajo en toda la muestra, siendo el más alto para la empresa Inversiones la Península, pero es de resaltar que en el año 2022 en esta misma empresa se presentó el indicador en negativo, por lo que en términos de estabilidad la de mejor desempeño es Marval.

5.3.1. Producción:

De las cinco empresas seleccionadas para la muestra, tres de ellas mostraron disminución en el indicador ROA, se interpreta como disminución de la capacidad de los activos de estas compañías para producir ganancias. Este sector ha presentado incertidumbre y la razón es que los costos de producción han mostrado incrementos significativos, la continuidad de programas de gobierno también juegan un papel importante, al igual que la asignación de permisos de construcción por parte de las entidades territoriales.

5.3.2. Empleo.

Tal como se mostró en la tabla 1, el empleo en el sector para el departamento de Santander y puntualmente para la ciudad de Bucaramanga ha mostrado un comportamiento positivos, esto por la reactivación económica que se ha venido buscando desde el año 2021 y que progresivamente por sectores ha mostrado mejoría, la construcción residencial muestra crecimientos y también importantes inversiones, pero, para que esta pueda mostrar dinámicas de crecimiento constante, es necesario que los proyectos de interés social sean igual de atractivos para las constructoras, como lo son los proyectos de medio y alto estrato socioeconómico, por esta diversificación sectorial en los niveles sociales es que se han visto dinámicas positivas de crecimiento, lo que no significa disminución de la pobreza o un alto índice de confianza para adquirir deudas en la población, solamente apunta a que el sector continúa la marcha y algunos sectores sociales muestran actividades de inversión y confianza de compra.

5.3.3. Inversión.

La inversión se continúa fortaleciendo a medida que fluctúan otros sectores como el financiero y las importaciones, sectores que generan ganancias a posibles compradores, de ahí que los indicadores de razón corriente en la mayoría de los casos son buenos, en las compañías se cuenta con capital para trabajar y no poseen un alto nivel de endeudamiento, sin embargo estos indicadores también permiten visualizar que la construcción linealmente puede presentar turbulencia, en muchos casos por los largos periodos de tiempo para ejecutar proyectos de

inversión, en los cuales se pueden encontrar frente a cambios que no han sido cuantificados con precisión en la proyección de inversiones y la ejecución de proyectos y presupuestos, como ya se había mencionado, los costos en el sector producción son un factor determinante para el éxito y la rentabilidad de las inversiones.

6. CONCLUSIONES

El sector de la construcción en Santander, en Bucaramanga y su área metropolitana ha reducido su aporte al Producto Interno Bruto del departamento de Santander en comparación a los niveles previos a la pandemia.

La construcción residencial aporta a la economía regional a lo largo de toda una cadena de suministros para la producción de obras terminadas, variables como la empleabilidad, la inversión al sector, la iniciación de nuevos proyectos, los tiempos de ejecución y la terminación de proyectos condicionan de manera directa e indirecta la economía de la población de la ciudad de Bucaramanga.

En la ciudad de Bucaramanga y su área metropolitana, no se han logrado recuperar la dinámica económica que el sector de la construcción aportaba en el departamento, esto no constituye un comportamiento aislado en el departamento de Santander, sino que por el contrario, a nivel Nacional e incluso internacional ha sido altamente afectado este sector, sumado a esto, el sector construcción residencial, especialmente las obras destinadas a Viviendas de Interés Social, están sumamente condicionadas a la política pública de gobierno al respecto, los apoyos que este genere y la participación del sector financiero con sus tasas de interés, por ello, la evolución de este sector ha presentado muchos altibajos y al cierre del año 2024 ha generado mucha incertidumbre y desconfianza por la continuidad de los programas de gobierno que brindan subsidios para adquirir vivienda.

En términos económicos, el sector constructor es uno de los que mayor aporte tienen dentro de Bucaramanga y su área metropolitana, la generación de empleos de este sector beneficia a las comunidades, especialmente a comunidades de bajos recursos y poca formación técnica o profesional, por lo que constituye una actividad con altas necesidades de mano de obra calificada y no calificada; adicionalmente; su interacción con otros sectores, como el transporte, la metalurgia e industria, la electricidad, entre otros, dinamizan positivamente la economía en general, la atracción que puede generar la ciudad a inversionistas sobre este sector puede determinar reducciones en indicadores de desempleo dentro de la misma, por ello el impacto de este sector puede ser muy positivo y de mucho aporte, o muy pasivo y generar incertidumbre, dependiendo del panorama general en el que se encuentre. Para el cierre del año 2023 el sub sector construcción residencial en términos de empleo muestra tendencias positivas, pero con una gran incertidumbre en la evolución futura de los proyectos.

7. RECOMENDACIONES

7.1. Acciones gubernamentales

La continuidad de programas como el de “Mi casa ya” el cual se encuentra reglamentado mediante el Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones posteriores en cuanto a las características de programas de promoción y acceso a vivienda para la población nacional incluyendo los subsidios de vivienda deben ser considerados por todas las partes Interésadas, siendo tanto el productor como el comprador, así como los Interésados en la inversión y el financiamiento.

La pandemia por Covid 19 a nivel global ha generado perturbaciones en la economía, sin embargo, ahora cinco años después con políticas de trabajo presencial normalizadas, sin restricciones de proximidad y con baterías de riesgos Psicosociales actualizadas, este enfoque de salud pública no es un parámetro altamente determinante en los impactos económicos. La problemática es mucho más profunda, por lo que es posible explorar más enfoques y posibles causas y consecuencias para un análisis mucho más actualizado a la situación actual del sector, dentro de ellos la influencia del Gobierno Nacional y de las entidades territoriales y estadísticamente se debe considerar que porcentaje de la población que vive en arriendo corresponde a población migrante.

Evaluar las condiciones para la aplicación a subsidios de vivienda por parte del Gobierno nacional, así como por las cajas de compensación nacional con el

objetivo de estar capacitados y de esa manera proyectar un plan de ahorro y de fomento a la adquisición de vivienda en el alto porcentaje de la población que actualmente vive en condiciones poco saludables en cuando a la vivienda y la asignación se refiere.

Desde la alcaldía de Bucaramanga se deben continuar desarrollando proyectos que beneficien y que geográficamente se ubiquen no solamente en las regiones centrales y de mayor desarrollo social, regiones como el norte de la ciudad deben ser tenidas en cuenta para el fomento de proyectos de vivienda y de expansión horizontal de la ciudad, si bien es cierto, el crecimiento vertical ha conseguido que los inversionistas coloquen su mirada en la ciudad bonita, es necesario recordar las condiciones geográficas de la ciudad y toda la normativa aplicable, como por ejemplo aquellas normas referentes a la protección del microclima de la ciudad, con esto se garantiza que desde la alcaldía se fomente una igualdad territorial y de crecimiento en equidad.

7.2. Oportunidades de inversión.

La segmentación en subsectores del mercado es muy indispensable a la hora de abordar alternativas de inversión, puesto que este nos permite saber que en el departamento de Santander el crecimiento del sector residencial ha sido positivo, en comparación a otros subsectores, también que resulta de mayor atractivo y con mejores indicadores de crecimiento para los inversionistas depositar sus recursos en proyectos dirigidos a estratos altos.

Cuando se habla de inversión no necesariamente se hace referencia a grandes corporaciones que financian megaproyectos para obras civiles, hablamos de microfinanciamiento, cada persona que tenga un plan de ahorro programado y que como hogares tengan la capacidad de planificar sus finanzas, pueden formar parte de estos proyectos, es de vital importancia mantenerse informado de los nuevos lanzamientos, de su enfoque en cuanto a estrato social, las proyecciones de entrega, las facilidades de acceso, los subsidios a los que se puede aplicar e incluso las tasas de Interés que se están manejando en el sector financiero, pues de esta manera, se puede ser partícipe de un sector económico que impulsa el desarrollo y la calidad de vida de la población Bumanguesa y Santandereana en general.

7.3. Estrategias para el sector privado.

El sector privado debe continuar siendo resiliente ante la incertidumbre que ha venido representando, adicionalmente en la medida en que se asumen compromisos sociales, se hace necesario recalcar la participación del sector privado en el desarrollo de proyectos VIS que beneficien a la población de bajo estrato de la ciudad de Bucaramanga, no se puede manejar este tipo de segregación preferencial solo a proyectos de alto estrato, el sector privado debe contribuir a este tipo de proyectos dentro de los que se destaca la participación de las cajas de compensación familiar.

7.4. Propuesta para futura situación de conflictos o amenazas a nivel mundial.

Es indispensable que las compañías e incluso la población en general que vivimos la pandemia del año 2020, lo asimilemos como una oportunidad de seguir adelante, de con humildad reconocer la vulnerabilidad que tenemos frentes a estas situaciones y de contemplar un escenario más amplio de amenazas, debilidades, oportunidades y fortalezas con las que se hace necesario plantear acciones de mejora, proyectos de transformación en el desempeño de actividades, uso de herramienta, mejoras en las condiciones de trabajo, capacitaciones, y todas aquellas medidas que nos permitan estar preparados frente a esta realidad en la que las oportunidades se presentan en un entorno global al igual que las amenazas.

8. Bibliografía

- Ascanio, E. (2021). *Crisis sanitaria Covid 19 y sus efectos económicos en las MiPymes del Municipio de Ocaña, Norte de Santander*. Ocaña, Colombi.
- Asocajas, Asociación Nacional de Cajas de Compensación Familiar. (2024). Boletín de Vivienda .
- Banco de la República de Colombia. (s.f.). *Una descomposición histórica del índice de confianza del consumidor en Colombia*. Obtenido de <https://www.banrep.gov.co>:
<https://www.banrep.gov.co/es/recuadro-1-descomposicion-historica-del-indice-confianza-del-consumidor-colombia>
- Becerra, J. (2020). *Impacto del Subsector de la Construcción en el Desarrollo Económico en el Departamento de Santander (2009-2019)*. Bucaramanga.
- Bedoya, C. M. (2011). *Viviendas de Interés Social y Prioritario Sostenibles en Colombia – VISS y VIPS –*. Revista Internacional de Sostenibilidad, Tecnología y Humanismo.
- Cano, J. (2023). *Análisis de flujos de efectivo en empresas del sector construcción en Colombia en el periodo 2016 – 2021*. Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar.
- Carreño, A. J. (2020). *Cadena de Suministro y Logística*. Lima, Perú: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Consejo de Bucaramanga. (2015). *Acuerdo N° 005 del 28 de Abril*.
- Corficolombiana, Investigaciones Económicas. (2024). *Perspectiva Sectorial: Edificaciones*.
- Cruz, E. L. (2021). *Rol de las Empresas del Sector de la Construcción en el Proceso de Reactivación Económica de Colombia*. Bogotá.

- Dela Hoz, A., Cantillo, J., y Arís, J. (2021). *Recuperación Empresarial en Colombia Ante la Crisis por COVID-19. Una Aproximación Desde Los Cambios en Políticas Social, Laboral e Impositiva*. Revista Publicando.
- Forero, B. (2021). *Situación de las empresas dedicadas al sector construcción en la ciudad de Bucaramanga a raíz del COVID-19*.
- International Accounting Standards Board. (2013). *Marco Conceptual Para La Preparación y Presentación de Información Financiera*.
- Jiménez, J. E., y Hernández, S. (2002). Marco Conceptual de la Cadena de Suministro un Nuevo Enfoque Logístico.
- López, A. J., y López, I. M. (2021). *Efectos de la pandemia por el COVID -19, en las empresas del sector de la construcción de la ciudad de Bucaramanga 2020 - 2021*.
- Ministerio de Hacienda y Crédito Público. (2020). *Decreto N° 1233*.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2015). *Decreto 1077*.
- Morad, J., Jiménez, I., y López, J. P. (2021). *La experiencia laboral de colombia con el covid-19: análisis de las medidas tomadas frente a la crisis, la digitalización y las cifras de empleo en el país*. Revista De Ciencias Jurídicas, 154, 77–126.
doi:<https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/view/45899>
- Muñoz, D. D. (2023). *Sector Construcción en Ecuador: Un Análisis en el Contexto de Pandemia Por COVID 19*. Riobamba, Ecuador: Revista de Ciencias Económicas jurídicas y administrativas.
- Organización Internacional Del Trabajo. (2021). *El impacto de la COVID-19 en el sector de la construcción*. Ginebra - Suiza.

Quiroga, E. L. (2021). *Rol de las Empresas del Sector de la Construcción en el Proceso de Reactivación Económica de Colombia*. Bogotá.

Radio Nacional de Colombia. (23 de 12 de 2021). *Colombia alcanzó récord en asignación de subsidios para vivienda en 2021*. Obtenido de Radio Nacional de Colombia: <https://www.radionacional.co/actualidad/entrega-subsudios-vivienda-alcanzo-cifra-record-2021>

Rincón, N. J., y Díaz, C. A. (2023). *Análisis del impacto de la política pública de vivienda y Hábitat de Bucaramanga, buscando construir una ciudad sostenible, 2014-2022*.

Rojas, J., y Rincón, C. (2020). *Análisis Del Impacto Del Sector De La Construcción En La Economía Colombiana*.

Secretaría de Planeación Municipal - Bucaramanga. (2014). *Acuerdo 011 del 21 de Mayo*.

Torres, E. Y. (2018). *Aspectos que afectan la gestión del talento humano en el sector construcción en Colombia*. Obtenido de <https://doi.org/10.15332/s2145-1389.2018.0002.06>