

“EFECTOS POST COVID-19 EN
EL SECTOR INMOBILIARIO”

Maria Camila Aristizabal Campos



Universidad[®]
Católica
de Manizales

VIGILADA MINEDUCACIÓN

Facultad de Ingeniería y Arquitectura
Especialización en Gerencia de Proyectos
del Territorio y Valuación Inmobiliaria

DEDICATORIA Y AGRADECIMIENTOS.

La presente monografía la dedico con todo el amor y cariño a mi padre Fernando Javier Aristizabal Giraldo y mi madre Darleny Campos Sogamoso, por siempre creer en mí, por la motivación que continuamente me brindan para alcanzar mis logros y sobre todo por ser un ejemplo para mi vida.

De igual manera agradezco a mi hermana Jenniffer Aristizabal Campos y mi hermano Miguel Ángel Aristizabal Campos, que siempre me ayudaron en todos mis procesos educativos y me apoyaron a creer en mis destrezas y habilidades.

TABLA DE CONTENIDO

TABLA DE CONTENIDO	3
1. INTRODUCCIÓN.	7
2. JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA.	11
3. PREGUNTA.....	14
4. OBJETIVOS.....	14
4.1. Objetivo general.	14
4.2. Objetivos específicos.	14
5. MARCO TEÒRICO o BIBLIOGRÀFICO.	15
6. MARCO NORMATIVO.....	21
7. MARCO CONCEPTUAL.....	25
7.1. Definición de conceptos.....	26
8. MARCO METODOLÒGICO.	28
8.1. Generalidades.....	28
8.2. Diseño de la investigación.	28
8.3. Enfoque de la investigación.	28
8.4. Población.....	29
8.5. Muestra.....	29
8.6. Etapas de las Investigación	29
9. PROCESAMIENTO DE DATOS.....	31
10. CONCLUSIONES	37

11. BIBLIOGRAFÍA.....	38
12. ANEXOS.....	41

RESUMEN.

Palabras claves: COVID-19, sector inmobiliario, pandemia.

El nuevo Coronavirus (COVID-19), ha sido catalogado por la Organización Mundial de la Salud (OMS), como una emergencia en salud pública de importancia nacional (ESPII). Se ha identificado casos en todos los continentes y, el 6 de marzo se confirmó el primer caso en Colombia; posteriormente a la categorización de la pandemia del COVID19, y luego de detectar el primer caso en el país se determina desde el 25 de marzo del 2020, entrada a la fase del aislamiento preventivo obligatorio, ocasionando con esto un cierre de todos los sectores económicos, trayendo con esto afectaciones económicas y sociales.

El objetivo de la presente monografía de investigación es conocer los efectos post COVID-19 en el sector inmobiliario y como se ha ido adaptando dicho sector, a los diferentes decretos expedidos por el gobierno nacional.

El estudio se ha estructurado en tres partes. En primera instancia se hace una recolección y análisis de los datos proporcionados por fuentes como Deloitte, CAMACOL (cámara colombiana de construcción), revista Dinero, Fitch, estas son plataformas con datos diariamente actualizados. En el segundo apartado se realizaron dos casos de estudio; en donde se hace un seguimiento de las fases a las que se enfrentó el sector inmobiliario durante la pandemia; y finalmente en la tercera parte se concluyen las diferentes situaciones evaluadas en el proceso.

ABSTRACT.

Key words: COVID-19, real estate, pandemic.

The new Coronavirus (COVID-19) has been classified by the World Health Organization (WHO) as a public health emergency of national importance (PHEIC). Cases have been identified in all continents and, on March 6, the first case was confirmed in Colombia; after the categorization of the COVID-19 pandemic, and after detecting the first case detected in the country, it is determined from March 25, 2020, entry into the phase of mandatory preventive isolation, causing with this a closure of all economic sectors, bringing with it economic and social affectations.

The objective of this research monograph is to know the post COVID-19 effects on the real estate sector and how this sector has been adapting to the different decrees issued by the national government.

The study has been structured in three parts. First, a collection and analysis of data provided by sources such as Deloitte, CAMACOL (Colombian Chamber of Construction), Dinero magazine, Fitch, these are platforms with daily updated data. In the second section, two case studies were carried out; where a follow-up of the phases faced by the real estate sector during the pandemic is made; and finally, in the third part, the different situations evaluated in the process are concluded.

1. INTRODUCCIÓN.

El impacto súbito y generalizado por la pandemia del Coronavirus COVID-19, y las medidas de suspensión de las actividades económicas que se adaptaron para contenerla, han ocasionado una drástica contracción de la economía mundial, que, según las previsiones del Banco Mundial, se reducirá en un 5,2% para el año 2020; de acuerdo con la edición de junio de 2020 del informe perspectivas económicas mundiales del banco:

[...] Sería la peor la recesión desde la segunda guerra mundial, la primera vez desde 1870 en que tantas economías experimentarían una disminución del producto per cápita [...]

Además la crisis causada por la pandemia de COVID-19 no solo provocó un efecto negativo en la economía mundial, si no también cambios importantes en el estilo de vida de las personas, de igual manera se produjo el aumento en los índices del desempleo:

[...]Según cifras Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE), en septiembre de este año se registró una tasa de desempleo del 15,8%, un aumento del 5,2% puntos porcentuales con respecto al año anterior, que presentó una cifra de 10,2%. [...]

Para tal efecto, las implicaciones que está experimentando la economía actualmente son el resultado de las medidas de confinamiento y distanciamiento social implementadas por el

Gobierno Nacional, tomadas como medidas preventivas para evitar una mayor propagación de la pandemia.

Por tal razón, el enfoque de la política actual es proporcionar ayuda de emergencia en los diferentes sectores económicos, donde se cree que el sector inmobiliario se convertirá en el principal motor de la recuperación económica general, debido a que el sector inmobiliario es una de las industrias más importantes del país, además de generar miles de puestos de trabajo, también se encarga de la creación de viviendas y activos inmobiliarios que son vitales para la sociedad.

En el Sector inmobiliario se tenía una proyección satisfactoria para el año 2020, ya que para el año 2019 se tuvo un crecimiento positivos en la venta de viviendas, esto generó mayor inversión en el sector por la expectativa que se tenía, sin embargo por la cuarentena y en cumplimiento del Decreto Nacional 457 de 2020: (*“mediante el cual se imparten instrucciones para el cumplimiento del Aislamiento Preventivo Obligatorio”*), el sector inmobiliario tuvo que suspender sus actividades, generando con esto implicaciones económicas, suspensiones de contrato, retrasos de las obras; de igual manera se comenzó a detener la venta de vivienda nueva y usada, debido al cierre de las salas de ventas y el impedimento a mostrar el inmueble; sin embargo esto generó que las constructoras buscaran diferentes alternativas digitales.

No obstante el 27 de abril del 2020 el sector de mano de obra y construcción fue el primero en tener reapertura de las actividades, donde el área administrativa adaptó sus labores a

través del teletrabajo, en cambio los operarios que requiere trabajar en espacios abiertos deben seguir todos los protocolos de bioseguridad expedidos por el Gobierno Nacional, mediante la resolución 899 de 2020: *“por medio de la cual se adaptan protocolos de bioseguridad para el manejo y control del riesgo del Coronavirus COVID-19”*

Según los diferentes análisis, el sector inmobiliario ha generado resultados satisfactorios, ya que según el DANE la tasa del crecimiento de las actividades inmobiliarias en el segundo trimestre del 2020 (abril a junio) fue del 2% (CAMACOL), siendo la actividad económica con mayor crecimiento y estabilidad del país, lo que ha hecho que el Gobierno Nacional suministre subsidios para que más personas accedan a la vivienda propia; cabe resaltar que los precios en el sector inmobiliario no han mostrado un cambio significativo desde la crisis del COVID-19, siendo esto positivo para las personas que desean invertir en el sector.

Por otra parte, en un estudio sobre el comportamiento del mercado inmobiliario en Colombia, que favorece la economía del país y de igual forma la generación de empleo, realizado por Oikos inmobiliaria, menciona que:

“En cuanto a estadísticas del sector inmobiliario, el mercado espera generar la venta de 195.000 unidades, y se espera que las viviendas VIS representan un 14% que el año anterior, 14%, es decir, 145.000 viviendas. El crecimiento del sector también tiene una previsión positiva en la que se esperan 190.000 lanzamientos, lo que mostraría un alza del 4,1%.”

De tal manera la presente Monografía de Investigación pretende analizar el proceso de reactivación económica en el sector constructor mediante la aplicación de los decretos expedidos por el Gobierno Nacional, como lo es la resolución 899 del 2020 por la cual se adaptan los protocolos de bioseguridad; por lo consiguiente el trabajo se pretende desarrollar por medio de un análisis de estudios de casos, en las constructoras ARIA Arquitectura y La Arabia proyectos S.A.S. de la ciudad de Manizales, evaluando los impactos y efectos de los procesos de reapertura del sector inmobiliario y la implementación de las políticas nacionales para estimular la reactivación del sector; proporcionando información que será útil para los vendedores, compradores, inversionistas y constructores del sector inmobiliario para mejorar el conocimiento acerca de los efectos que ha traído la crisis del COVID-19 en el sector inmobiliario.

2. JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA.

El mundo actualmente vive una de las mayores crisis de las últimas décadas ocasionado por el COVID-19 en donde el futuro es incierto y el sector inmobiliario no es ajeno a los efectos de dicha crisis, viéndose gravemente afectada por la situación económica, pues el Banco Mundial proyectaba una caída de la economía Colombiana del -4,9% del 2020, sin embargo para el año 2021 se espera una recuperación del 3,6%; a la actualidad el resultado económico para el año 2020 según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) informó que el PIB de Colombia cayó un 6,8% en 2020, mayor a lo que se tenía proyectado.

De otro modo, en el caso de la actividad edificadora podría decirse que es el sector que más se ha visto afectado por la pandemia, puesto que hubo suspensión de labores desde el 25 de Marzo hasta el 27 de Abril de 2020 decretado por el Gobierno Nacional para controlar la crisis del COVID-19; según CAMACOL para el mes de abril hubo una reducción en los puestos de trabajo de 657 mil y reducción de ventas de viviendas del 21%. Cabe resaltar que para la reactivación de las labores en el sector de la construcción se debe hacer bajo protocolos de bioseguridad, esto ocasiona que no todas las construcciones y personal de trabajo pudieran reanudar las labores de manera inmediata.

Se tienen proyectados diferentes métodos de reactivación económica, siendo el sector edificador el más prometedor, ya que es fundamental para la economía Colombia, puesto que es

un gran generador de empleo y de desarrollo formal. Según la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL):

“La meta para el periodo 2020-2022 será generar 300 mil nuevos puestos de trabajo directos y 420 mil indirectos en la cadena de valor, construir 500 mil viviendas formales y 12 millones de metros cuadrados en proyectos no residenciales y lograr inversiones anuales en el sector equivalentes a 12 puntos porcentuales del Producto Interno Bruto (PIB).” ((Cuadrado, 2020)

De igual modo, para el avance y desarrollo del sector también es importante garantizar la suficiencia de subsidio para la obtención de vivienda VIS, la incorporación de suelo urbanizable y el fortalecimiento de los créditos hipotecarios.

En el año 2021 el Gobierno Nacional ha impulsado al sector inmobiliario a la construcción de vivienda nueva por medio de beneficios para las personas, esto de igual modo favoreciéndolas para la adquisición de vivienda propia, puntos tales como:

- Flexibilización de los préstamos para vivienda (con el concepto de que el plazo máximo de amortización no es inferior a 30 años) y promueve mecanismos de financiación como los préstamos hipotecarios y leasing de viviendas rurales.
- Las familias que recibieron subsidios de mejora también podrán acceder a subsidios para comprar vivienda nueva.

- En los programas para la obtención de vivienda de interés social (VIS y no VIS), el gobierno desarrollará estrategias y acciones para promover el acceso a los jóvenes a vivienda por primera vez, incluso hasta los 35 años.
- Otro punto que favorece al sector inmobiliario es que los municipios podrán habilitar suelo de forma rápida para la construcción de proyectos de vivienda.

Dentro de este orden de ideas, resulta de gran interés conocer como todo el sector edificador se ha ido adaptando a los decretos que expiden el Gobierno Nacional y los efectos que ha tenido la pandemia del COVID-19 en el sector inmobiliario.

3. PREGUNTA.

¿Qué efectos generó la llegada del covid-19 en el sector inmobiliario?

4. OBJETIVOS.

4.1. Objetivo general.

Identificar los efectos en el sector inmobiliario en la ciudad de Manizales tras la llegada de la pandemia.

4.2. Objetivos específicos.

- Identificar los diferentes escenarios económicos, visualizando los cambios significativos que se están dando en el sector inmobiliario.
- Reconocer las repercusiones económicas que se presentan en el plan de ejecución de reapertura del sector inmobiliario y las implicaciones de las políticas propuestas por el Gobierno Nacional.
- Analizar cómo ha impactado el COVID-19 en el sector económico inmobiliario tomando como casos de estudio las constructoras Aria y La Arabia Proyectos S.A.S.

5. MARCO TEÒRICO o BIBLIOGRÀFICO.

Se puede decir que la economía se ha visto afectada a nivel mundial debido a la pandemia generada por el COVID-19; por lo tanto, existen proyecciones e investigaciones a partir de la reapertura del sector inmobiliario que apoyan el tema de investigación planteado.

Un estudio realizado por Deloitte Colombia, en donde habla sobre el “impacto del COVID-19 en el mercado inmobiliario”, en este se analizaron ocho puntos claves sobre los impactos específicos de la crisis actual ante el sector inmobiliario, además de plantear alguna sugerencia o planes de acción que puedan contener o mitigar estos efectos.

Los 8 puntos que plantea el documento se refieren a diferentes grupos inmobiliarios tales como: residencial, oficinas, retail, industrial y logística, hotelería; de igual modo menciona la actualidad del sector inmobiliario, el mercado de inversiones y las predicciones post COVID-19 para el sector inmobiliario.

Por lo tanto de este documento se resalta el sector residencial ya que se adapta al tema de investigación planteado, puesto que, a través de los diferentes puntos menciona los posibles impactos y cambios que generaría la pandemia del COVID-19 tales como el incremento del desempleo, el cambio de necesidades por parte del usuario, ya que tendrán la necesidad de buscar lugares con espacios para el trabajo en casa, de igual manera la baja de compra de vivienda durante

el aislamiento obligatorio y la necesidad de fortalecer el uso de la tecnología. Con dicho documento, se tiene un acercamiento a los diferentes efectos a los que se enfrentó el sector inmobiliario en la ciudad de Manizales.

En otro aspecto, CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción) en su revista de la construcción sostenible edición 86 (CAMACOL, 2020, pág. 6) , “*El futuro de la construcción hacia una nueva normalidad*” se desarrollan diferentes temas importantes para la reactivación y recuperación del sector inmobiliario en Colombia, pues se resalta que después de tener 2.600 proyectos de construcción desactivados, se cerraron 3.500 salas de venta y se redujeron 465.000 empleo directos en el segundo trimestre, el PIB de la construcción cayó -38,7%; sin embargo actualmente se da un saldo positivo ya que adoptando los protocolos y medidas de bioseguridad, el 99% de proyectos en construcción ya están activos , el 96% de salas de ventas en operación y 14.000 viviendas vendidas a través de canales virtuales, pues según el DANE el sector inmobiliario tuvo la mayor innovación para retomar las actividades.

De igual manera la revista también menciona el cambio de la estructura del mercado inmobiliario ya que la sociedad tiene otras necesidades, siendo oportuna la diversificación del sector inmobiliario, en el artículo CAMACOL en unión con Deloitte realizaron la formulación de un plan de negocio ya que la reciente pandemia causada por COVID-19 requerirá transformaciones de la dinámica económica y social, donde por medio del modelo BTR (construir para alquilar) se pretende explorar otro modelo diferente al sector de la construcción para la adaptación a las nuevas necesidades habitacionales.

En cuanto a las proyecciones que se tienen para el año 2021 CAMACOL en la revista la construcción sostenible edición 86 “Listo el plan para la reactivación económica”, la principal busque para este año será lograr que los proyectos inicien la fase constructiva para que así se potencialice la economía, puesto que se tiene proyectado el inicio de la construcción de 149.700 viviendas para que el PIB del sector crezca en un 8,6% y se creen 150.000 nuevos puestos de trabajo. Cabe resaltar que el sector edificador aporta uno de cada cuatro pesos de la inversión en la económica en Colombia, para el año 2020 la comercialización de vivienda nueva llegó a 194.802 unidades de vivienda representando esto una inversión de los hogares por 37,2 billones, siendo la vivienda la principal inversión para los hogares en Colombia.

La revista con sus diferentes contenidos orientó el tema de investigación planteada, ya que ayudó a analizar y comprender diferentes escenarios a los que se puede enfrentar el sector inmobiliario y sus posibilidades de cambio, además de cómo ha sido hasta el momento la reactivación del sector y como se ha ido recuperado.

En el mismo orden de ideas, CONPES (Consejo Nacional de Política Económica y Social) en el documentó de reactivación económica establece inversiones de 135 billones de pesos para el año 2021 donde será ejecutado en alianza con el sector privado; este plan de reactivación esta denominado “Nuevo compromiso por el futuro de Colombia”:

“Los recursos tendrán como prioridad la financiación de proyectos en los sectores de vivienda, infraestructura vial y de servicios públicos, salud, educación, actividades artísticas, desarrollo agropecuario, desarrollo digital, también se destinarán a la entrega de transferencias

monetarias a los hogares más pobres y vulnerables a través de los diferentes programas”.

(CONPES, 2021).

Con esto se busca reducir la pobreza y la vulnerabilidad económica, de igual manera activar el empleo, apoyar la recuperación de las empresas y avanzar en la edificación de viviendas entre otras diferentes acciones.

Por otra parte, el Banco de la República por medio del Boletín Económico Regional del eje cafetero menciona que la economía de la región cafetera ha disminuido en comparación con el mismo período del año pasado, debido a la reducción de las diversas actividades como consecuencias de las medidas restrictivas tomadas por el COVID-19, de igual manera articulo menciona que:

“El sector de la construcción tuvo un deterioro al contar con menor área en proceso en las tres ciudades, siendo Armenia la de la mayor caída, igualmente retrocedieron los despachos de cemento y el área aprobada. Las ventas de vivienda nueva cayeron a niveles históricos debido a las reducciones en Quindío y Risaralda que no pudieron ser contrarrestadas por el aumento en Caldas.” (Republica, 2020, pág. 3)

El Fondo Monetario Internacional ha ido desarrollando diferentes informes de perspectivas de la economía mundial; en el informe “Una crisis como ninguna otra, una

recuperación incierta” de Junio de 2020 menciona que para este momento el panorama aún es muy incierto, sin embargo, los lugares donde la cuarentena fuera más prolongada, los daños económicos serían mayores, de igual manera los pronósticos del Fondo Monetario Internacional acerca del crecimiento económico mundial lo sitúan en un -4,9% siendo incluso un nivel más bajo que el de La Gran Depresión, también conocida como la Crisis de 1929 ya que por primera vez todos los países están en recesión económica, de este modo, se cree que la recuperación económica será gradual.

En la siguiente grafica el FMI realiza una proyección de los PIB en América Latina y el Caribe donde se analiza una caída del PIB para el año 2020 del -9,4% y se pronostica un crecimiento para el año 2021 del 3,7%.



Fuente: Fondo Monetario Internacional

El confinamiento y el proceso tardío de la reapertura de los diferentes sectores económicos podrían traer consigo consecuencias de desigualdad puesto que las personas que laboran en trabajos informales se verán gravemente perjudicados por los altos índices de desempleo, no obstante, varios países han ido diseñando políticas para la implementación de

energía verde, no solo para reducir las emisiones sino también para impulsar la recuperación económica y a la vez generar empleo.

Posteriormente el Fondo Monetario Internacional en el informe de Abril del año 2021, confirma la caída del PIB mundial en -3,3% 2020 y pronostica una fuerte recuperación de la economía mundial en un 6% en 2021 (un aumento del 0.5 punto porcentual) y 4,4% en el 2022 (un aumento del 0,2 punto porcentual), sin embargo el futuro para la economía sigue siendo incierto puesto que crecen las pérdidas humanas y aún hay una cifra alta de desempleo, de igual modo la recuperación será desigual y se requerirán esfuerzos multilaterales para proteger los logros previos a la pandemia en la reducción de la desigualdad y el alivio de la pobreza.

En el pronóstico de crecimiento del FMI para América Latina y El Caribe el PIB para el año 2020 se proyecta un crecimiento del 4,6% y 3,1% para el año 2022; cabe resaltar que el PIB en el año 2020 tuvo una caída del -7,0%.



Fuente: Fondo Monetario Internacional

6. MARCO NORMATIVO.

Como medida para controlar la propagación del COVID-19 , en primer lugar el Gobierno Nacional expide el Decreto 417 de 2020, el 17 de Marzo de 2020, momento que inicia el brote en Colombia, allí se estableció el estado de emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el país, mediante la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020, el ministro de Salud y Protección Social, declaró el estado de emergencia sanitaria por causa del nuevo coronavirus COVID-19 en todo el país y se adoptaron diferentes medidas para prevención de la propagación del virus, entre esas el cierre temporal de las construcciones.

De allí se impartió el Decreto 457 de 2020 en cual se indican instrucciones para el cumplimiento del aislamiento preventivo obligatorio de todos los habitantes de Colombia, se suspendió temporalmente la ejecución de contratos de construcción, auditorías y la ejecución de algunos contratos y convenios de gestión administrativa y consultoría. Esta medida se basó en gran parte en las recomendaciones epidemiológicas y de salud, según las cuales era necesario "aplanar la curva", pues sin contacto social, la tasa de transmisión de COVID-19 no aumentaría de manera rápida, así el sistema de salud tuviese el tiempo de prepararse y responder adecuadamente.

Desde el momento de la reactivación de los diferentes sectores económicos el gobierno nacional expide diferentes normativas:

Se impartió el Decreto 749 de 2020, donde limita la libre circulación de personas, con la excepción de 43 actividades, buscando garantizar el derecho a la vida, a la salud y la supervivencia de los Colombianos, sin embargo en el primer párrafo del artículo 3 menciona que “las personas que desarrollen las actividades antes mencionadas deberán estar acreditadas o identificadas en el ejercicio de sus funciones” y de igual manera el párrafo cinco señala que las personas que desarrollen alguna de las 43 actividades deberán cumplir con todos los protocolos de bioseguridad establecidos por el Ministerio de Salud, de igual manera se impulsa el ejercicio del teletrabajo en el tiempo que dure la emergencia sanitaria, el artículo 6 menciona que “las entidades del sector público y privado procurarán que sus empleados o contratistas cuya presencia no sea indispensable en la sede de trabajo desarrollen las funciones y obligaciones bajo las modalidades de teletrabajo, trabajo en casa u otras similares”.

Cabe resaltar que el sector inmobiliario hace parte de las 43 actividades que exceptúa el Decreto 749, donde se resalta el artículo 3, siendo de interés directo para el sector:

- Numeral 18: Las actividades del sector de la construcción, ejecución de obras civiles y la remodelación en inmuebles, así como el suministro de materiales e insumos exclusivamente destinados a la ejecución de estas.
- Numeral 27: La prestación de actividades notariales y de registro de instrumentos públicos. (numeral 27).
- Numeral 27: Expedición de licencias urbanísticas.
- Numeral 32: Comercio al por mayor, al por menor, funcionamiento de centros comerciales y actividades inmobiliarias (salas de ventas).

- Numeral 42: Actividades profesionales, técnicas y de servicios en general (oficinas).

Para reanudar las diferentes actividades se implantaron obligaciones de implementar los protocolos de bioseguridad, con los horarios y turnos establecidos para la reactivación de la construcción, esto, desde el día 27 de abril del 2020.

Debido a esto el Ministerio de Salud y Protección Social expidió la resolución 899 de 2020 “Por medio de la cual se adoptan protocolos de bioseguridad para el manejo y control del riesgo del coronavirus COVID-19”, allí se menciona las medidas generales de bioseguridad donde indica la adecuación del lugar de trabajo para que haya distanciamiento social, la dotación de alcohol y demás elementos, tales como:

- Se prohíbe la entrada a personas con alguno de los siguientes síntomas: fiebre superior o igual a 38 ° C, tos, dificultad para respirar, dolor de garganta o fatiga, si tiene gripe, tos, fiebre.
- Según la cantidad de personal y visitantes, el baño en el área de trabajo debe estar constantemente equipado con papel higiénico y agua potable, dispensador de jabón antibacteriano y toallas desechables para el lavado constante de manos.
- En cualquier área del trabajo, disponer de alcohol glicerinado mínimo al 60%, de utilidad para los empleados y para el público.

De tal manera, el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, Ministerio de Salud y Protección Social y Ministerio de Trabajo impartieron protocolos de protección para el personal del sector de la construcción mediante la circular conjunta 001 del 11 de abril de 2020 para reducir el riesgo de contagio del Coronavirus; en especial, la circular imparte medidas para la limpieza y desinfección dentro de la obra, la manipulación de los equipos y la cadena de producción.

Además, se debe implementar un Plan de Aplicación del Protocolo Sanitario para la Obra (PAPSO), que delinea estrategias, alternativas y actividades para minimizar la propagación del COVID-19 en esta situación, manera de garantizar la protección de los trabajadores de la construcción; adicionalmente se debe crear un espacio dentro de la obra para cuidar la salud de los empleados que puedan presentar algún síntoma. Este espacio debe tener al menos un lugar para sentarse, mascarillas desechables, gel antibacteriano y alcohol, e incluir botiquines de primeros auxilios para identificar y prestar atención a los síntomas.

Finalmente, cada proyecto debe adaptar su propio protocolo de bioseguridad y prevención del COVID-19, los cuales deberán ser comunicados al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, hasta el 30 de abril del 2020.

Por otra parte, en pro de fortalecer el sector inmobiliario y dinamizar el sector de la construcción se expidió el Decreto 1233 del 14 de septiembre del 2020 donde se habilitan 100.000 subsidios para la compra de vivienda nueva no VIS (Vivienda de Interés Social) de hasta 500 salarios mínimos (\$438 millones).

7. MARCO CONCEPTUAL.

Para los vendedores, compradores, inversionistas y constructores del sector inmobiliario existen diferentes aspectos de preocupación ante la crisis del COVID-19 ya que se presentaron diversos impactos e implicaciones legales durante la reapertura de dicho sector, pues mediante el Decreto 417 de 2020 se estableció el estado de emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el país, a partir de esto el Gobierno Nacional impartió por medio del Decreto 749 la reanudación de 43 actividades, por la cual se resalta el artículo 3 numeral 18 :” *Las actividades del sector de la construcción, ejecución de obras civiles y la remodelación en inmuebles, así como el suministro de materiales e insumos exclusivamente destinados a la ejecución de las mismas*”; posteriormente se implantaron obligaciones de protocolos de bioseguridad, con los horarios y turnos establecidos para la reactivación de la construcción.

Es importante destacar que el sector de la construcción es uno de los mercados más importantes para la economía pues representa el 15 % del PIB del país, teniendo en cuenta que también es un generador de empleo. La economía se ha visto afectada en gran parte por el cierre de actividades de obra que se dio en abril, sin embargo, al comenzar a trabajar y reactivar las actividades de proyectos en el proceso de construcción, se puede observar una tendencia favorable, Así mismo, la presidenta ejecutiva de CAMACOL, Sandra Forero Ramírez, manifestó que:

“para el sector edificador y su cadena de valor, es fundamental que además de la recuperación de actividades de obra y comercialización, se pongan rápidamente en marcha acciones que permitan darle celeridad al

desarrollo de los proyectos, pero que además creen condiciones favorables para la inversión y el acceso de los hogares a la vivienda nueva, como los subsidios a la social y los estímulos a la del segmento medio y sobre todo, desarrollar un mecanismo que garantice el acceso al crédito para los compradores como fuente de inversión, para lo cual desde el Gremio hemos propuesto garantías crediticias a través del Fondo Nacional de Garantías”. (Siglo, 2020)

7.1. Definición de conceptos.

Sector inmobiliario:

Según Realía inmobiliaria menciona que el sector inmobiliario es “el conjunto de las acciones de oferta y demanda de bienes inmuebles. La naturaleza de estos bienes puede ser muy distinta, diferenciándose entre bienes de naturaleza residencial, comercial, industrial, urbano, etc. Todas las operaciones que se produzcan relacionadas con la compra y venta de este tipo de inmuebles forman el sector inmobiliario, esencial para el desarrollo de una economía sostenible de un país.” (Realía, s.f.)

COVID-19:

“Los coronavirus (CoV) son virus que surgen periódicamente en diferentes áreas del mundo y que causan Infección Respiratoria Aguda (IRA), es decir gripa, que pueden llegar a ser leve, moderada o grave. El nuevo Coronavirus (COVID-19) ha sido catalogado por la Organización Mundial de la Salud como una emergencia en salud pública de importancia internacional (ESPII). Se han identificado casos en todos los continentes y, el 6 de marzo se confirmó el primer caso en Colombia. La infección se produce cuando una persona enferma tose

o estornuda y expulsa partículas del virus que entran en contacto con otras personas.” (Social, s.f.)

Reactivación económica:

“Se denomina reactivación económica al proceso mediante el cual se busca lograr que la economía de un país o de un lugar determinado tome buenos rumbos después de haberse sumergido en una crisis que afecta a la mayoría de la población.” (Colombia, s.f.) Esto significa que debido al estancamiento económico, el nivel de producción de las empresas es muy bajo, lo que significa que no se contratan trabajadores, por lo que el desempleo aumenta y la gente tiene pocos ingresos para el consumo. Al no haber demanda de bienes y servicios, sus precios bajarán o se mantendrán estables, lo que no suele traer buenos resultados a las personas, empresas, países ni a toda la economía.

Políticas Públicas:

“Las políticas públicas son el conjunto de acciones planeadas y ejecutadas, adoptadas por el Estado en concertación con la sociedad civil, encaminadas a mejorar las condiciones de vida de la población, con énfasis en los grupos más vulnerables excluidos de los beneficios del desarrollo.” (Parra, 2012).

8. MARCO METODOLÓGICO.

8.1. Generalidades.

Según Balestrini el marco metodológico “Es el conjunto de procedimientos lógicos, tecno-operacionales implícitos en todo proceso de investigación, con el objeto de ponerlos de manifiesto y sistematizarlos; a propósito de permitir descubrir y analizar los supuestos del estudio y de reconstruir los datos, a partir de los conceptos teóricos convencionalmente operacionalizados”. (Acuña, 2006, pág. 125), es decir, el propósito básico del marco del método es especificar los métodos, técnicas, estrategias, procedimientos y medios utilizados por los investigadores para lograr sus objetivos a través de un lenguaje claro y simple.

8.2. Diseño de la investigación.

Dado que el objetivo de estudio es identificar los efectos post COVID-19 en el sector inmobiliario, se optó por utilizar un diseño no experimental ya que se observaron los efectos tal y como se dan en el contexto natural y se aplicó de manera transversal, de este modo conocer a detalle los efectos de la pandemia en el sector inmobiliario.

8.3. Enfoque de la investigación.

El trabajo de investigación se realizará bajo el planteamiento metodológico del enfoque cuantitativo puesto que este es el que mejor se adapta a las características y necesidades de la investigación.

El enfoque cuantitativo se refiere a la recopilación y análisis de datos para responder preguntas de investigación y probar hipótesis previamente establecidas con base en la medición numérica, estadísticas etc.

Del enfoque cuantitativo se tomara la técnica de estudios de caso de estudio por medio de la constructora ARIA Arquitectura y La Arabia Proyectos S.A.S de la ciudad de Manizales para la recopilación de datos y como se fueron adaptando a los diferentes decretos expedidos por el Gobierno Nacional, analizando los efectos causados por la crisis de la pandemia del COVID-19.

8.4. Población.

Constructora ARIA Arquitectura y La Arabia Proyectos S.A.S

8.5. Muestra.

Se analizaron los datos brindados por las constructoras ARIA Arquitectura y La Arabia Proyectos S.A.S, en los cuales se identificaron los efectos en el sector inmobiliario en la ciudad de Manizales tras la llegada de la pandemia; esto se realizó por medio de entrevistas con preguntas abiertas.

8.6. Etapas de las Investigación

1. Selección del lugar para el estudio de caso el cual se realizará por medio de la constructora ARIA Arquitectura y la constructora La Arabia Proyecto S.A.S en la ciudad de Manizales, ya que tienen la disposición de brindar la información requerida para dicha investigación.

2. Selección de las personas que participaran en el estudio de caso brindando la información requerida para el tema de investigación; de este modo se pretende realizar la investigación con el personal que labore en el área de costos.

3. Definición de los proyectos con los que se va a trabajar para realizar la investigación de los costos operacionales, para tener claridad del campo de trabajo y así abordar adecuadamente el tema de investigación.

4. Preparar los instrumentos necesarios para alcanzar la información y los datos oportunos a la investigación; se plantearán una lista de categorías necesarias para la investigación para que así el personal del área de costos pueda brindar la información pertinente.

5. Representación por medio de un diagrama los diferentes momentos y decretos expedidos por el gobierno nacional para la reapertura del sector inmobiliario y como la constructora se ha ido adaptando a cada uno de ellos y análisis de los resultados obtenidos por medio de una matriz comparativa para concluir de manera efectiva la investigación.



9. PROCESAMIENTO DE DATOS.

La pandemia del COVID-19 tuvo un impacto en las diferentes actividades económicas donde es necesario analizar el efecto que ha generado esto en el sector de la construcción y conocer la valoración del impacto que hacen profesionales en el sector inmobiliario; de manera que, se ha recolectado en la presente monografía la respuesta de la constructora La Arabia proyectos S.A.S. en el proyecto Parque residencial Calamar ubicado en Villamaría-sector Turín y la constructora ARIA Arquitectura en los proyectos Reserva del Cerro y Puertas del Sol ubicados en la ciudad de Manizales.

En el momento que se impartió el Decreto 457 de aislamiento obligatorio la constructora La Arabia proyectos S.A.S. se encontraba construyendo 2 edificios de 36 apartamentos cada uno VIS, 36 casas NO VIS y el urbanismo correspondiente y en ese momento tenían 120 colaboradores; por otro lado la constructora ARIA Arquitectura en dicho momento estaba construyendo una torre de 54 apartamentos donde laboraban 45 colaboradores y en Puertas del Sol que es un proyecto VIS de 80 apartamentos laboraban 95 personas; ante el Decreto expedido por el Gobierno Nacional, las constructoras tomaron medidas inmediatas ante dicho Decreto, suspendiendo temporalmente las obras, esto afectando la dinámica y actividad del sector inmobiliario.

Durante el aislamiento obligatorio, en el sector inmobiliario se tuvo incertidumbre por parte de los inversionistas por falta de liquidez, desempleo y la pausa en las construcciones, a causa de esto, se reconsidero los métodos comerciales y la necesidad de comenzar a planificar cómo continuar con los negocios teniendo en cuenta el cierre de las salas de ventas. Las dos constructoras caso de estudio coincidieron en que la tecnología debe utilizarse más que nunca en el sector, ya que se esta vivienda una era más digital y asequible a gran parte de la población; por tal razón las constructoras fortalecieron el tema de las redes sociales, la publicidad pagada y la atención al cliente.

No obstante, cabe resaltar la disminución de ventas de vivienda mientras estuvo la cuarentena obligatoria en la cual ninguna actividad económica podía laborar, en ese momento según indicadores económicos del portal de la revista Dinero, se registró una disminución en las ventas de vivienda del 79,2%, esto como consecuencia a la perdida de trabajos, también a la

disposición de asistir a sala de ventas presenciales y tasas de desistimiento de compra por parte de los clientes y solo en septiembre se volvió a nivelar dicho valor.

En el momento que se impartió el decreto 749 de 2020, donde el Gobierno Nacional limita la libre circulación de personas, con la excepción de 43 actividades, entre esas el sector de la construcción, La Arabia proyectos S.A.S y ARIA iniciaron la compra para la dotación de todos los protocolos de bioseguridad, además, la implementación del Plan de Aplicación del Protocolo Sanitario para la Obra (PAPSO), que delinea estrategias, alternativas y actividades para minimizar la propagación del COVID-19 para así garantizar la protección de los trabajadores de la construcción, de igual modo cada proyecto adapto su propio protocolo de bioseguridad y prevención del COVID-19, los cuales fueron enviados al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, teniendo un plazo hasta el 30 de abril del 2020, para de esta manera, poder así reanudar laborales el día 27 de Abril de 2020 en el momento inmediato que el Gobierno Nacional lo había permitido; las dos constructoras resaltan el beneficio de que el sector de la construcción fuera una de las primeras actividades económicas en retomar labores pues esto contribuye a que la recuperación del sector inmobiliario sea más pronta.

Sin embargo se menciona que se ha tenido un sobrecosto en las inversiones no contempladas, es decir, en la implementación de los protocolos de bioseguridad, puesto que las constructoras coinciden en que se debe invierte \$150.000 aproximadamente por colaborador; en el caso de la constructora La Arabia proyectos S.A.S. en este momento cuenta con 90 empleados, donde dicha disminución no se debe a un efecto de la crisis del COVID-19, si no por

lo contrario a que se ha tenido un buen rendimiento en las obras, ya que se cumplieron a cabalidad las programaciones que tenían, lo que conlleva a una disminución del trabajo a realizar; teniendo en cuenta los valores anterior se proyecta que dicha inversión equivale a un total de \$13.500.000 aproximadamente mensual.

Por otro lado, la constructora ARIA Arquitectura, conservo el mismo número de empleados, lo que equivale a una inversión en el proyecto Reservas del Cerro de \$6.750.000 aproximadamente y en el proyecto de Puertas del Sol es de \$14.250.000 Aproximadamente. Sin embargo, después de un año de la pandemia, para el mes de abril del 2021 esas inversiones no contempladas serian menores, ya que para este momento se invierte 15.000 pesos por colaborador

Teniendo en cuenta esto, es importante mencionar que las inversiones no contempladas como lo fue la dotación para los protocolos de bioseguridad se verán reflejadas en una baja de la utilidad que según las constructoras caso de estudio seria de un 2%.

No obstante, para el mes de Septiembre del 2020, a pesar de la coyuntura, se presentaron ventas históricas mejorando mucho la condición del sector inmobiliario, afirmándolo así la constructora La Arabia Proyectos S.A.S; este factor se dio ya que para este momento se expide el Decreto 1233 de 2020 en el cual Se habilitan 100.000 subsidios para la compra de vivienda nueva no VIS y 100.000 subsidios para la compra de vivienda nueva VIS, con dicha ayuda para el mes de Septiembre hubo unas ventas, según la Revista Semana de 20.361 unidades de viviendas. De igual modo esto beneficio a los constructoras casos de estudio no solo por el mayor número de ventas si no también los impulso a la generación de mas proyectos de vivienda.

Para el cierre del año 2020, aunque el panorama para el sector edificador todavía era incierto, se tenía hasta el momento un buen panorama debido a los 200.000 subsidios que otorgó el Gobierno Nacional para vivienda VIS y no VIS, de igual modo se tiene presente el contexto de financiación ya que se presentan las tasa de interés más bajas de la historia, siendo esto un gran indicador para invertir; de tal manera la constructora ARIA Arquitectura y La Arabia Proyectos S.A.S afirman que esto es un gran impulsador para la realización de nuevos proyectos.

Adicionalmente la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL) prevé que se venderán más de 195.000 unidades nuevas de vivienda, lo que indica un 7,5% más que el año 2020 y entre ese total de viviendas nuevas 140.000 serán para Vivienda de Interés Social (VIS), un 10% más que en el año 2020.

Finalmente, se pudo analizar que el COVID-19 para el sector inmobiliario ha sido un camino de retos que pueden ser tomados como oportunidades, pues desde el inicio de la pandemia hasta ahora el sector ya ha tenido cambios, tal como lo mencionaban las constructoras ARIA Arquitectura y LA Arabia Proyectos S.A.S casos de estudio, al inicio de la pandemia la disminución de ventas fue notable, pero a finales del año 2020 ya había una recuperación muy reconfortante para el sector.

De igual manera, se visualiza un gran desarrollo para el sector inmobiliario especialmente para el residencial, en primer lugar, por todos los subsidios que está otorgando el

Gobierno Nacional y el gran impulso que se le está dando a la vivienda VIS y a la vivienda media, teniendo cuenta la situación económica por la que atraviesa el país y en segundo lugar porque la pandemia ha hecho notar la importancia del espacio donde se habita, esto ha incrementado la demanda, siendo de gran beneficio para el sector constructor.

10. CONCLUSIONES

- Se puede observar que para el primer semestre de la pandemia (2020) se evidencia un claro rezago en el sector inmobiliario, específicamente hablando en su parte económica. Sin embargo, para el segundo periodo de la pandemia se puede evidenciar un efecto rebote que impulsó la misma.
- Los Decretos impartidos por el Gobierno Nacional trajeron consigo una serie de reacciones en función del crecimiento del sector inmobiliario, pues generaron un reavivamiento de este al expedir normativas que garantizan ayudas, y estas se ven evidenciadas en el positivo balance obtenido a finales del 2020 y a inicios del 2021.
- La tendencia que marcaron los casos de estudio respecto a los sobrecostos y a diversos gastos fueron en relativo descenso, pues se empezaron acotar los protocolos y a tener un conocimiento mayor del comportamiento COVID-19.
- El proceso de adaptación de las constructoras respecto al COVID-19 está fielmente vinculado a procesos sociales y políticos que rigen las tendencias y el movimiento de su económica.

11. BIBLIOGRAFÍA.

Acuña, M. B. (2006). *Como se elabora el proyecto de investigación*. Caracas: BL Consultores Asociados.

CAMACOL. (Julio-Septiembre de 2020). *Revista de la Construcción Sostenible Edición 86*.

Obtenido de Revista de la Construcción Sostenible Edición 86: <https://camacol.co/revista-urbana/86/mobile/index.html>

Colombia, R. C. (s.f.). *Banrepcultural Red Cultural del Banco de la República de Colombia*.

Obtenido de Banrepcultural Red Cultural del Banco de la República de Colombia:

https://enciclopedia.banrepcultural.org/index.php?title=Reactivaci%C3%B3n_econ%C3%B3mica#:~:text=Se%20denomina%20reactivaci%C3%B3n%20econ%C3%B3mica%20al,la%20mayor%20de%20la%20poblaci%C3%B3n.

CONPES. (11 de Febrero de 2021). *DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN* .

Obtenido de DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN :

[https://www.dnp.gov.co/Paginas/Aprueban-CONPES-de-reactivacion-economica-y-empleo-por-mas-de-\\$135-billones.aspx](https://www.dnp.gov.co/Paginas/Aprueban-CONPES-de-reactivacion-economica-y-empleo-por-mas-de-$135-billones.aspx)

Construcción, C. C. (Julio-Septiembre 2020). *El futuro de la construcción hacia la nueva normalidad. Urbana revista de la construcción sostenible edición 86*, 6-15 28-48.

Cuadrado, M. (9 de Julio de 2020). *Metro Cuadrado*. Obtenido de Metro Cuadrado:

<https://www.metrocuadrado.com/noticias/actualidad/las-diez-iniciativas-de-camacol-para-la-reactivacion-economica-del-pais-4001>

Deloitte. (2020). *Impactos del COVID-19 en el mercado inmobiliario*. Bogotá: Deloitte S-Latam,S.C.

Gascó, T. (25 de Septiembre de 2019). *Numdea*. Obtenido de Numdea:

<https://numdea.com/costo-operacional.html>

Internacional, F. M. (Junio de 2020). *PERSPECTIVAS DE LA ECONOMÍA MUNDIAL*. Obtenido de PERSPECTIVAS DE LA ECONOMÍA MUNDIAL:

<https://www.imf.org/es/Publications/WEO/Issues/2020/06/24/WEOUpdateJune2020>

Internacional, F. M. (18 de Marzo de 2021). *Actualización de las perspectivas de la economía mundial*. Obtenido de Actualización de las perspectivas de la economía mundial:

<https://www.imf.org/es/Publications/WEO/Issues/2021/03/23/world-economic-outlook-april-2021>

Parra, C. (3 de Mayo de 2012). *Asuntos legales*. Obtenido de Asuntos legales:

[https://www.asuntoslegales.com.co/actualidad/elementos-de-las-politicas-publicas-en-colombia-](https://www.asuntoslegales.com.co/actualidad/elementos-de-las-politicas-publicas-en-colombia-2009287#:~:text=Las%20pol%C3%ADticas%20p%C3%ABlicas%20son%20el,de%20los%20beneficios%20del%20desarrollo.)

[2009287#:~:text=Las%20pol%C3%ADticas%20p%C3%ABlicas%20son%20el,de%20los%20beneficios%20del%20desarrollo.](https://www.asuntoslegales.com.co/actualidad/elementos-de-las-politicas-publicas-en-colombia-2009287#:~:text=Las%20pol%C3%ADticas%20p%C3%ABlicas%20son%20el,de%20los%20beneficios%20del%20desarrollo.)

Realia. (s.f.). *Realia*. Obtenido de Realia: [https://www.realia.es/que-es-mercado-](https://www.realia.es/que-es-mercado-inmobiliario#:~:text=El%20mercado%20inmobiliario%20es%20el,y%20demanda%20de)

[inmobiliario#:~:text=El%20mercado%20inmobiliario%20es%20el,y%20demanda%20de](https://www.realia.es/que-es-mercado-inmobiliario#:~:text=El%20mercado%20inmobiliario%20es%20el,y%20demanda%20de)

%20bienes%20inmuebles.&text=Todas%20las%20operaciones%20que%20se,econom%
C3%ADa%20sostenible%20de%20un%20pa%C3%ADs.

Republica, B. d. (7 de Septiembre de 2020). *Boletin Economico Regional Eje Cafetero* . Obtenido de Banco de la epublica:

https://repositorio.banrep.gov.co/bitstream/handle/20.500.12134/9908/ber_Eje_Cafetero_II_trim_2020.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Siglo, E. N. (17 de Agosto de 2020). *El Nuevo Siglo*. Obtenido de El Nuevo Siglo:

<https://www.elnuevosiglo.com.co/articulos/08-2020-construccion-sera-eje-de-recuperacion-economica>

Social, M. d. (s.f.). *Minsalud*. Obtenido de Minsalud:

https://www.minsalud.gov.co/salud/publica/PET/Paginas/Covid-19_copia.aspx

TIEMPO, E. (21 de Abril de 2020). *EL TIEMPO*. Obtenido de Así será el retorno de la industria y la construcción a la actividad: <https://www.eltiempo.com/economia/sectores/asi-sera-el-retorno-de-la-industria-y-la-construccion-a-la-actividad-486818>

12.ANEXOS

Preguntas entrevistas:

1. ¿Que estaba ocurriendo en su empresa en el momento que se expide el decreto 457 de aislamiento obligatorio? ¿Tomaron medidas inmediatas?
2. ¿Su empresa accedió a los préstamos de alivio de nómina?
3. ¿Qué efectos considera que ha tenido el coronavirus en su empresa?
4. ¿Cuáles fueron los efectos de su constructora en la implementación de las políticas propuestas por el Gobierno Nacional?
5. ¿Han cuantificado cuanto es el sobre costo de las inversiones no contempladas en el proyecto (protocolos de bioseguridad)?
6. ¿Cómo se va a sufragar ese sobre costo o habrá menos utilidad?
7. En la política de los subsidios para vivienda VIS como influye en su empresa.