



CARTA DE AUTORIZACIÓN

CÓDIGO

AP-BIB-FO-06

VERSIÓN

1

VIGENCIA

2014

PÁGINA

1 de 1

Neiva, 13 de Diciembre de 2019

Señores

CENTRO DE INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN

UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA

Ciudad

El (Los) suscrito(s):

Aralis Falla Fajardo con C.C. No. 33.750.331 de Neiva

Cristian Camilo Calimeño Cuenca, con C.C. No. 1075260706,

Autor(es) de la tesis y/o trabajo de grado o Titulado ANALISIS DE OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL PERIODO 2016 A 2018 EN LA CIUDAD DE NEIVA

Presentado y aprobado en el año 2019 como requisito para optar al título de Especialista en Gestión Financiera;

Autorizo (amos) al CENTRO DE INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN de la Universidad Surcolombiana para que, con fines académicos, muestre al país y el exterior la producción intelectual de la Universidad Surcolombiana, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera:

- Los usuarios puedan consultar el contenido de este trabajo de grado en los sitios web que administra la Universidad, en bases de datos, repositorio digital, catálogos y en otros sitios web, redes y sistemas de información nacionales e internacionales "open access" y en las redes de información con las cuales tenga convenio la Institución.
- Permita la consulta, la reproducción y préstamo a los usuarios interesados en el contenido de este trabajo, para todos los usos que tengan finalidad académica, ya sea en formato Cd-Rom o digital desde internet, intranet, etc., y en general para cualquier formato conocido o por conocer, dentro de los términos establecidos en la Ley 23 de 1982, Ley 44 de 1993, Decisión Andina 351 de 1993, Decreto 460 de 1995 y demás normas generales sobre la materia.
- Continúo conservando los correspondientes derechos sin modificación o restricción alguna; puesto que, de acuerdo con la legislación colombiana aplicable, el presente es un acuerdo jurídico que en ningún caso conlleva la enajenación del derecho de autor y sus conexos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 23 de 1982 y el artículo 11 de la Decisión Andina 351 de 1993, "Los derechos morales sobre el trabajo son propiedad de los autores", los cuales son irrenunciables, imprescriptibles, inembargables e inalienables.

EL AUTOR/ESTUDIANTE:

EL AUTOR/ESTUDIANTE:

Firma: _____

Firma: _____

Vigilada Mineducación



TÍTULO COMPLETO DEL TRABAJO: Análisis de oferta y demanda de vivienda de interés social del periodo 2016 a 2018 en Neiva.

AUTOR O AUTORES:

Primero y Segundo Apellido	Primero y Segundo Nombre
Falla Fajardo	Aralis
Calimeño Cuenca	Christian Camilo

DIRECTOR Y CODIRECTOR TESIS:

Primero y Segundo Apellido	Primero y Segundo Nombre
Manrique Medina	Alfonso

ASESOR (ES):

Primero y Segundo Apellido	Primero y Segundo Nombre
Forero Sanchez	Ferney

PARA OPTAR AL TÍTULO DE: Especialista en Gestión Financiera

FACULTAD: Economía y Administración

PROGRAMA O POSGRADO: Especialización en gestión financiera

CIUDAD: Neiva **AÑO DE PRESENTACIÓN:** 2019 **NÚMERO DE PÁGINAS:**

TIPO DE ILUSTRACIONES (Marcar con una X):

Diagramas___ Fotografías__ Grabaciones en discos___ Ilustraciones en general___ Grabados___ Láminas___
Litografías___ Mapas___ Música impresa___ Planos___ Retratos___ Sin ilustraciones___ Tablas o
Cuadros__

SOFTWARE requerido y/o especializado para la lectura del documento: Ninguno

MATERIAL ANEXO:

PREMIO O DISTINCIÓN (En caso de ser LAUREADAS o Meritoria):



DESCRIPCIÓN DE LA TESIS Y/O TRABAJOS DE GRADO

CÓDIGO	AP-BIB-FO-07	VERSIÓN	1	VIGENCIA	2014	PÁGINA	2 de 3
--------	--------------	---------	---	----------	------	--------	--------

PALABRAS CLAVES EN ESPAÑOL E INGLÉS:

	<u>Español</u>	<u>Inglés</u>		
1.	VIS	VIS	6.	Construcción construction
2.	VIP	VIP	7.	Mi casa ya mi casa ya
3.	CRB	CRB	8.	Edificio building
4.	PROHUILA	PROHUILA		
5.	GORBIRNO NACIONAL	National Government		

RESUMEN DEL CONTENIDO: (Máximo 250 palabras)

EL sector de la construcción genera 167.268 billones de pesos al año y ha incrementado el aporte al PIB en un 2,8% el último año, sin embargo solo el 45,2% de los hogares habitan en vivienda propia. La oferta de viviendas de interés social, se convierte en una solución de vivienda importante para la sociedad, en vista que está dirigida a las personas menos favorecidas de nuestro país y las cuales devengan menos de cuatro (4) SMLMV, las cuales su valor de venta está determinado en salarios; Para las viviendas de interés prioritario (VIP) salarios es de 0 a 70 SMLMV y para las viviendas de interés social (VIS) el rango de 70 a 135 MVLMLV.

En 2016, 2017 y 2018 fue un total de 3.297 unidades cuyas características son edificios de apartamentos de 3 habitaciones, zona de ropa, cocina, servicios públicos, sala comedor, en su mayoría conjuntos cerrados con dotación de zonas comunes, proyectos ubicados en las comunas 1, 2 y 6, aplicando a estratos socioeconómicos 1, 2 y 3 en la ciudad. La demanda de vivienda para estos periodos fue de 1.731 unidades equivalente al 52,50% del total de la oferta, correspondiente a proyectos desarrollados por las constructoras más reconocidas de la región, Este segmento de vivienda tiende al crecimiento, producto de los beneficios que el Gobierno Nacional adjudicado, subsidios de vivienda a través del programa de MI CASA YA, subsidios de caja de compensación, tasas de interés y aumento en el periodo de pago de crédito hipotecario

ABSTRACT: (Máximo 250 palabras)

The construction sector generates 167,268 billion pesos per year and has increased its contribution to the (GDP) by 2.8% last year, however, only 45.2% of the families live in their own homes. The offer of social housing becomes an important housing solution for society, since it is aimed at the least favored people of our country and for those who earn less than 4 SMMLV, whose sale value is determined in salaries; priority interest housing (VIP), the range of salaries is from 0 to 70 SMMLV and for social housing (VIS), the range from 70 to



DESCRIPCIÓN DE LA TESIS Y/O TRABAJOS DE GRADO

CÓDIGO

AP-BIB-FO-07

VERSIÓN

1

VIGENCIA

2014

PÁGINA

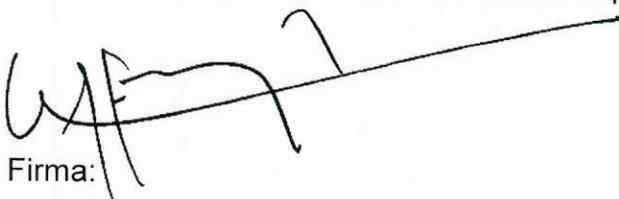
3 de 3

135 SMMLV.

The social housing offered in Neiva by the most recognized construction companies in the region for the years 2016, 2017 and 2018 was a total of 3,297 units whose characteristics are three-bedroom apartment buildings, public services, access roads, dining room and mostly closed residential complexes with endowment of common areas, projects located in townships 1, 2 and 6, applying to socioeconomic strata 1, 2 and 3 in the city. The demand of housing for these periods was 1,731 units equivalent to the 52.50% of the total offered, corresponding to projects developed by the most recognized construction companies in the region, CRB SAS, INVERSIONES DIAZ CONSTRUCTORES, CONSTRUCTORA SANTA LUCIA and PROHUILA. This housing segment tends to growth, as a result of the benefits that the National Government has awarded, such as: housing subsidies through MI CASA YA program, compensation subsidies companies, interest rates and the increase in the period of payment of mortgage loans.

APROBACION DE LA TESIS

Nombre Presidente Jurado: Alfonso Manrique


Firma:

Nombre Jurado: Ferney Forero Sánchez


Firma:

**ANALISIS DE OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL
PERIODO 2016 A 2018 EN LA CIUDAD DE NEIVA**

Presentado por:

ARALIS FALLA FAJARDO

CRISTIAN CAMILO CALIMEÑO CUENCA

**UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA
FACULTAD DE ECONOMÍA Y ADMINISTRACIÓN
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN FINANCIERA
NEIVA-HUILA**

2019

**ANALISIS DE OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL
PERIODO 2016 A 2018 EN LA CIUDAD DE NEIVA**

Presentado por:

ARALIS FALLA FAJARDO

CHRISTIAN CAMILO CALIMEÑO CUENCA

**Trabajo de grado presentado como requisito para obtener el título de
Especialista en Gestión Financiera**

FERNEY FORERO SANCHEZ

UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA

FACULTAD DE ECONOMÍA Y ADMINISTRACIÓN

ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA DE MERCADEO ESTRATEGICO

NEIVA-HUILA

2019

Tabla de contenido

1.	Antecedentes.....	7
1.1.	Reseña de modelo de vivienda.....	7
1.2.	Estado del arte de Oferta y demanda de vivienda de interés social a nivel local y nacional.....	9
2.	Justificación.....	16
3.	Objetivos.....	19
3.1.	Objetivo General.....	19
3.2.	Objetivos Específicos.....	19
4.	Marco de Referencia.....	20
4.1.	Marco Legal.....	20
4.2.	Marco Socioeconómico.....	22
4.3.	Marco Conceptual.....	24
4.4.	Análisis del sector.....	25
4.4.1.	Tendencias en la oferta y la demanda.....	25
4.4.2.	Factores macroeconómicos.....	27
5.	Diseño Metodológico.....	29
5.1	Tipo de Investigación.....	29
5.3	Objetivo de la investigación.....	29
5.3	Fuentes de la información.....	29
5.2.1	Fuente primaria.....	29
5.2.2	Fuente secundaria.....	29

5.3.	Técnicas de recolección de información.....	30
6.	Oferta y demanda de VIS en Neiva para el periodo 2016, 2017, 2018.....	31
6.1	Análisis de la oferta VIS en Neiva por el periodo 2016, 2017, 2018.....	31
6.2	Análisis de la demanda VIS en Neiva por el periodo 2016, 2017, 2018.....	33
7.	Situación financiera de empresas constructoras de VIS en Neiva para el periodo 2016, 2017, 2018.....	35
7.1	Estructura financiera.....	35
7.2	Indicadores financieros.....	39
7.3	Análisis comparativo de los indicadores financieros	44
8.	Conclusiones.....	54
9.	Bibliografía.....	56

Resumen ejecutivo

EL sector de la construcción genera 167.268 billones de pesos al año y ha incrementado el aporte al PIB en un 2,8% el último año, sin embargo solo el 45,2% de los hogares habitan en vivienda propia. La oferta de viviendas de interés social, se convierte en una solución de vivienda importante para la sociedad, en vista que está dirigida a las personas menos favorecidas de nuestro país y las cuales devengan menos de cuatro (4) SMLMV, las cuales su valor de venta está determinado en salarios; Para las viviendas de interés prioritario (VIP) el rango de salarios es de 0 a 70 SMLMV y para las viviendas de interés social (VIS) el rango es de 70 a 135 MVLMMV.

La vivienda de interés social ofertada en Neiva por las constructoras más reconocidas de la región para los años 2016, 2017 y 2018 fue un total de 3.297 unidades cuyas características son edificios de apartamentos de 3 habitaciones, zona de ropa, cocina, servicios públicos, baterías sanitarias, vías de acceso, sala comedor, servicios públicos y en su mayoría conjuntos cerrados con dotación de zonas comunes, proyectos ubicados en las comunas 1, 2 y 6, aplicando a estratos socioeconómicos 1, 2 y 3 en la ciudad. La demanda de vivienda para estos periodos fue de 1.731 unidades equivalente al 52,50% del total de la oferta, correspondiente a proyectos desarrollados por las constructoras más reconocidas de la región, CRB SAS, INVERSIONES DIAZ CONSTRUCTORES, CONTRUCTORA SANTA LUCIA y PROHUILA. Este segmento de vivienda tiende al crecimiento, producto de los beneficios que el Gobierno Nacional a adjudicado, como lo son: subsidios de vivienda a través del programa de MI CASA YA, subsidios de caja de compensación, tasas de interés y aumento en el periodo de pago de crédito hipotecarios.

Analizada la información financiera de las constructoras que desarrollan proyectos de vivienda de interés social y de gran trayectoria en la región, se conoció los resultados de las operaciones para los años fiscales 2016, 2017 y 2018, para lo cual, CRB SAS obtuvo un promedio del 9,69% del margen ebitda, el margen neto más representativo de los tres periodos alcanzado fue para CRB SAS el 10,24% para el 2018 y el 11,39% para LEON AGUILERA en el 2018, las empresas analizadas tiene buena liquidez y capacidad de pago con relación a sus obligaciones a corto plazo.

La investigación aplicada fue de tipo explorativa, debido a que el estudio no presenta antecedentes en la región, con el propósito de conocer la prospectiva de la vivienda de interés social en Neiva para los próximos años. Ésta fue aplicada a los gerentes de dos constructoras en este segmento, entre ellos al gerente de la constructora líder de la región como se evidencio en el análisis de la oferta y demanda, determinando que el sector de la construcción está expuesto a principalmente a riesgo legal, de liquidez y operacional; que para la región la VIS tiende a crecer, la cual obedece a los beneficios asignados por el Gobierno Nacional, así mismo, el mercado está demandando viviendas con dotaciones mínimas.

1. Antecedentes

1.1. Reseña del modelo de vivienda y su evolución a nivel nacional e internacional

El desplazamiento de la población hacia la ciudad, ha sido un fenómeno social prominente hace varias décadas, Caicedo J. (2006) menciona que la evolución de la urbanización en América Latina, ha sido resultado de factores como: “El mejoramiento de la calidad de vida en las ciudades, producto del desarrollo de infraestructuras; La urbanización de la economía, desarrollo de actividades secundarias y terciarias en las urbes y a la preservación de la vida” (pag.2.).

En concordancia con lo anterior, Claudio Pellini en su artículo: “*historia y evolución de las viviendas desde la prehistoria*”, afirma que: “desde los años 80 la población empezó a migrar a la ciudad, y a buscar soluciones de vivienda que permitan garantizar un provechoso uso del suelo”, por ejemplo, la construcción de rascacielos, edificios, quienes son usados como viviendas y locales de trabajo. (pag.3).

Lozano (2015) señala que desde la posguerra el modelo de vivienda social ha venido incluyendo aspectos relacionados con el bienestar de la población, como: “la privacidad, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación, calefacción y ventilación dignos”, todo ello a un costo razonable” (pág. 2).

En contexto demográfico, según el DANE en el “*Informe del Censo Nacional de población y vivienda 2018, Colombia*” se presenta el uso de vivienda a nivel nacional, mostrando variaciones relevantes como: la distribución de personas por vivienda, una persona (11.13% en 2015 vs 18,56% en 2018), dos personas (15,17% en 2005 vs 21,77% en 2018), lo cual denota que la población tiende a preferir habitar de manera individual o en grupos pequeños. Respecto

al tipo de vivienda, las personas en Colombia actualmente prefieren vivir en casa (61,53%) seguido de apartamentos (37,75 %).

El diseño de “*casa convencional*” ha venido cambiando en los últimos años. Tochez (2010) en su artículo “*Vivienda. Evolución o transformación*” menciona a manera de ejemplo: “Súper, una propuesta presentada MAD Ltd en la Biennale di Venezia en 2004, es más que una vivienda, es el planteamiento de una ciudad móvil, un “*living in anyplace*“. Aristide Antonas plantea de forma muy novedosa el “Bus hotel”. Los dos proyectos permiten cuestionar/reflexionar de forma creativa el tema del suelo.

Así mismo, Tochez cita la reflexión Armstrong (2009) “la posibilidad de construir arquitecturas con organismos vivos y no únicamente con materiales inertes”. Esto muestra indicios que el modelo de vivienda será muy diferente en el futuro, la vivienda tendrá aplicaciones tecnológicas, sostenibles y adaptables.

Para finalizar, el artículo publicado por la empresa Industrias Químicas IVM S.A., titulado “*La tendencia del modelo de vivienda en los próximos años*” menciona que las tendencias de modelo de vivienda en el futuro serán: “espacios personalizados, las tecnologías estarán presentes en los hogares, el hogar tomara una dimensión cada vez más pública”. El hogar, dejará de ser, progresivamente, la protagonista del tiempo libre, ya que éste se transcurrirá en las infraestructuras urbanas y a los espacios de la ciudad se les exigirá que se transformen en “casas externas” (Pag.2).

1.2. Estado del arte de Oferta y demanda de vivienda de interés social a nivel local y nacional.

En la revisión de la literatura o estado del arte, en particular, de la oferta y demanda de vivienda de interés social VIS, se analiza que los estudios en Colombia se enfocan en: analizar los impactos y efectividad de la política de vivienda VIS, caracterizar los grupos poblacionales, conocer las dificultades de la población para acceder a los beneficios de VIS, y algunos autores proponen alternativas como modelos econométricos que permitan generar un impacto positivo en la demanda de esta solución de vivienda. En el siguiente consolidado se presenta los documentos revisados.

Tabla 1. Consolidado de los artículos revisados.

No.	Título del proyecto	Autores	Año de elaboración	Universidad	Enfoque
1	Análisis de oferta y demanda de vivienda (formal e informal) para la población de bajos recursos en la ciudad de Neiva	María Amelia Ortegón	2013	U. Piloto de Colombia	Caracterizar el desarrollo urbanístico de Neiva e identificar los factores que influyen para que existe alta informalidad en viviendas.
2	Comportamiento de la oferta y la demanda de vivienda nueva de interés social y su relación con los subsidios en el periodo 2010 - 2015. Bogotá	Angie Tatiana Retavisca Gaviria Álvaro Andrés Fuentes Mahecha	2015	Fundación Universitaria Los Libertadores	Analizar las políticas del gobierno que incentivan la adquisición de vivienda nueva en el país, y las razones por las cuales no se materializan la totalidad de los subsidios de vivienda asignados
3	Determinantes de la demanda de vivienda de interés	Ivonne Andrea Caicedo	2015	U. de la Salle	Analizan los factores que afectan en la demanda de la Vivienda

	social (VIS) en la ciudad de Bogotá para el periodo 2002-2012	González Erika Tatiana Rubio Jiménez			de Interés Social en Colombia, Bogotá, además, realizan un análisis de la sensibilidad de las variables económicas que la explican.
4	Determinantes de la demanda de vivienda de interés social (vis) en la ciudad de Medellín período 2001 – 2006	Marcela Giraldo Osorio Juan Esteban Pérez Botero	2006	U. EAFIT	Propone un modelo econométrico para caracterizar las viviendas de interés social en Antioquia e identificar los factores que influyen en la demanda de VIS.
5	Proyectos VIS: análisis de la oferta de vivienda de interés social por parte del Banco BBVA en Bogotá 2016 – 2018	Omar Eduardo Galindo	2018	U. Católica de Colombia	Analiza el comportamiento del negocio hipotecario de viviendas VIS del banco BBVA, tomando en cuenta factores económicos, financieros y sociales, con el propósito de proponer alternativas a la entidad
6	Demanda de vivienda de interés social y efectividad de incentivos de la política de subsidio familiar en Bogotá del 2000 al 2012	Carol Alejandra Bolívar- Silva Pedro Elías Galindo- León	2015	Corporación Universitaria Republicana	Analizar el comportamiento de la demanda de vivienda de interés social y la efectividad de los incentivos de la política, y analiza que el modelo econométrico actual tiene poca efectividad
7	Vivienda social en Colombia: diagnóstico y evolución	Mayra Alejandra Lozano Rodríguez	2015	Universidad Santo Tomás	Realiza una revisión de las investigaciones relacionadas con el diagnóstico y la evolución de la Política de Vivienda de Interés Social en Colombia a partir del año 1991.

8	Vivienda de interés prioritario para población desplazada: problemática, lineamientos, y propuesta de modelo de implementación	Camilo Hernán Díaz Castañeda Gilberto Antonio Castro Escobar	2011	U. Javeriana	Analizar la efectividad de la ley 387 de 1997 y proponen una solución de vivienda prefabricada como alternativa VIS
9	La vivienda de interés social en Colombia, principios y retos	Clemencia Escallón	2012	U. de los Andes	Analizar los cambios en la política de vivienda en los últimos 20 años, su institucionalidad, condiciones técnicas y financiación, luego propone estrategias para mejorar la efectividad de la política de vivienda
10	Análisis de la política de vivienda en Bogotá: un enfoque desde la oferta y la demanda	Milton Camelo Rincón Jacobó Campo Robledo	2016	U. de la Salle	Revisión de antecedentes de vivienda desde 1970 y analizar como la demanda de vivienda ha afectado el desarrollo urbanístico de Bogotá

Fuente: Elaboración propia

A nivel local, se ha estudiado muy poco respecto a las viviendas de interés social VIS. Se encontró la tesis de Ortegón (2013) titulada: “*Análisis de la oferta y la demanda de vivienda (formal e informal) para la población de bajos recursos de la ciudad de Neiva*”, presenta una caracterización del desarrollo urbanístico en Neiva, la problemática analizada hace una aproximación a la realidad de los fenómenos de la oferta formal. La estrategia de investigación

utilizada fue la del estudio de caso, a partir de la cual se generó una comprensión del problema del mercado.

El documento concluye en que los habitantes prefieren tener costos mínimos para acceder a una vivienda, consideran que contar con una vivienda formal requiere de pagar impuestos y mayores costos, por tanto, la informalidad se agudizó entre los años 2000 y 2010. Además, las políticas de vivienda no han sido efectivas para algunos grupos poblacionales de la ciudad.

La tesis de Ratavisca & Fuentes (2017) titulada: “*Comportamiento de la oferta y la demanda de vivienda nueva de interés social y su relación con los subsidios en el periodo 2010 - 2015. Bogotá*”, presenta un análisis de las políticas del gobierno que incentivan la adquisición de vivienda nueva en el país, y de la efectividad para familias con factores socio-económicos que dificultan en adquirir una vivienda. El análisis de la oferta y la demanda generó datos estadísticos que permiten constatar que la relación existente entre las variables es directa. Por último, analiza las razones por las cuales no se materializan la totalidad de los subsidios de vivienda asignados y las dificultades existentes para que los hogares de estratos medios y bajos puedan acceder a una vivienda propia.

Caicedo & Rubio (2015) en el documento: “*Determinantes de la demanda de vivienda de interés social (VIS) en la ciudad de Bogotá para el periodo 2002-2012*” mencionan que en la última década el sector de la construcción de vivienda ha aumentado su contribución al Producto Interno Bruto (PIB) del país, debido al incremento en su demanda. Las autoras señalan que aún no es clara la interpretación y los elementos explicativos de la demanda de la Vivienda de Interés Social (VIS) en Colombia, en particular en la ciudad de Bogotá, además, realizan un análisis de la sensibilidad de cada una de las variables económicas que la explican.

El documento de Giraldo & Perez (2006): “*Determinantes de la demanda de vivienda de interés social (VIS) en la ciudad de Medellín período 2001 – 2006*” presenta la caracterización de las viviendas de interés social en Antioquia y desarrolla un modelo econométrico, el cual pretende mostrar los determinantes de la construcción de vivienda de interés social en Medellín; analiza variables económicas como: tasa de interés, ingresos y precios del mercado.

El documento “Proyectos VIS: análisis de la oferta de vivienda de interés social por parte del Banco BBVA en Bogotá 2016 – 2018” de Galindo (2018), presenta un análisis de la oferta de vivienda de interés social desde el área de negocio hipotecario del banco BBVA, analiza la inflación y otras variables económicas. Concluye en que el nivel de proyectos NO VIS no seguirá siendo prioridad para el banco BBVA, dado que representan una ganancia mínima para la entidad y los desembolsos de proyectos VIS tiene una relación inversa con la tasa de inflación, y al banco no le convendría en un momento de auge inflacionario seguir en este tipo de proyectos.

La tesis de Bolivar & Galindo (2015) titulada: “*Demanda de vivienda de interés social y efectividad de incentivos de la política de subsidio familiar en Bogotá del 2000 al 2012*”, trata acerca de la entrega de subsidios en Bogotá, tiene como objetivo: analizar el comportamiento de la demanda de vivienda de interés social y la efectividad de los incentivos de la política.

Menciona que los indicadores de selección de beneficiarios son: coeficiente de utilización del subsidio de vivienda, tasas de interés para financiar vivienda en valor real UVR, índice de aprobación de créditos hipotecarios, variación del índice de precios de la vivienda nueva y usada, demanda de vivienda no VIS y tasa de desempleo. El documento concluye en que el modelo econométrico, se evidencia que existe poca efectividad del subsidio de vivienda en el dinamismo de la demanda de vis.

Otros documentos, se enfocan en analizar el comportamiento del consumo de la vivienda social c, por ejemplo: Lozano (2015) en su artículo titulado: “*Vivienda social en Colombia: diagnóstico y evolución*”, presenta una revisión de las investigaciones relacionadas con el diagnóstico y la evolución de la Política de Vivienda de Interés Social en Colombia a partir del año 1991. Así mismo, trata la histórica de la evolución de la política, con el propósito de analizar las principales transformaciones y desarrollo en el país.

El documento de Rincon & Jacobo (2016): “*Análisis de la política de vivienda en Bogotá: un enfoque desde la oferta y la demanda*” presenta una revisión de los antecedentes de vivienda desde 1970. Teniendo en cuenta indicadores del sector, el autor sugiere que el enfoque hincado en promover la demanda de vivienda ha generado efectos perjudiciales sobre los precios y el desarrollo urbanístico de Bogotá, el documento concluye con un compendio de obstáculos de la consolidación de una política de vivienda sostenible.

El documento de Diaz & Castro (2011): “*Vivienda de interés prioritario para población desplazada: problemática, lineamientos, y propuesta de modelo de implementación*” muestra un análisis de la efectividad ley 387 de 1997, argumenta que la implementación de esta política no ha sido suficiente para atender la población desplazada, debido a factores que influyen en la capacidad de proporcionar unidades de vivienda son la falta de recursos, la escasez de suelo habilitado y los riesgos de financiación que implica esta población para el sector financiero formal. También se evalúa un sistema prefabricado e industrializado que permita ajustarse a las condiciones exigidas por la ley y pueda contribuir, siendo una alternativa de bajo costo, en la solución de la problemática habitacional.

Respecto a los principios y retos de la vivienda Escallon (2012) en su artículo “*La vivienda de interés social en Colombia, principios y retos*” analiza los cambios en la política de vivienda en

los últimos 20 años, su institucionalidad, condiciones técnicas y financiación. Propone cuatro retos; la vivienda diversa y flexible; la vivienda suficiente y con calidad; la vivienda que construye ciudad y la gestión integral, articulada y diversa. Finalmente propone estrategias relacionadas con: equitativa financiación, nuevas soluciones de vivienda y el cuidado del suelo.

2. Justificación

En Colombia, según CAMACOL en el informe *“Tendencias de la construcción economía y coyuntura sectorial”* señala que: “el sector de la construcción genera 17.268 billones de pesos al año y ha incrementado el aporte al PIB en un 2.8% el último año”. (pág. 40). En el *“Foro Sectorial Construyendo Colombia, 2018”* CAMACOL afirmó que: “el sector de la construcción genera 1.8 billones de empleo”. Sin duda es uno de los sectores más dinámicos en los últimos años e un impulsor de la economía nacional. También ha promovido cambios positivos para la cultura y ha mejorado la calidad de vida de los colombianos.

Sin embargo, no todas las familias colombianas poseen los mismos ingresos ni oportunidades para acceder a la vivienda. Según el DANE en las infografías del *“Censo Nacional de Población y Vivienda, 2018”* solo el “45,2% de los hogares habitan en una vivienda propia, respecto a los servicios públicos solo el 84,4% tiene un acueducto, el 76,6% alcantarillado, el 66,8 gas natural y solo un 43,4 tiene internet. En el país 762.494 hogares no tienen vivienda” (Pag.1).

La oferta de viviendas de interés social, se convierte en una solución de vivienda importante para la sociedad, en vista que está dirigida a las personas menos favorecidas de nuestro país y las cuales devengan menos de cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes. En 2018, CAMACOL en el informe *“Tendencias de la construcción economía y coyuntura sectorial”* registró: “101.142 viviendas de interés social vendidas, lo que significó un incremento de 2,6% anual. Respecto a la demanda se redujo en 10,7% anual ubicándose en 88.475 unidades”. Por tanto, los índices de comercialización se mantienen altos y superiores a los de 2016 en el segmento VIS, pero la generación de la oferta se contrae de manera importante.

El informe *“Tendencias de la construcción economía y coyuntura sectorial”* también analiza: “La oferta presenta una reducción de 7,3% en comparación con el periodo anterior (\$34,3

billones). Mostrando una tendencia decreciente en la medida que el stock ha llegado a 126.361 unidades, mostrando una reducción de 14.376 unidades en comparación con el periodo anterior”. (CAMACOL, 2018). Mientras el comportamiento en el segmento tope VIS presenta niveles de comercialización y de generación de oferta elevados en comparación con años anteriores.

Debido a que el panorama no ha sido el mejor, de acuerdo con Rodríguez (2015) en su Tesis: *“El derecho a la vivienda de interés social en Colombia, su desarrollo alcance y vigencia, una perspectiva desde el derecho a la seguridad social”*, argumenta que las políticas de vivienda, han sido definidas con unos “objetivos no orientados a satisfacer de manera efectiva una necesidad básica, como lo es el derecho a la vivienda, están orientados a satisfacer necesidades de algunos grupos de presión como el sector financiero y las constructoras particulares” (Pág. 93).

Además, resulta curioso analizar el bajo nivel de presión que ejerce el gobierno a los terratenientes de enajenar sus tierras para generar proyectos urbanísticos. Lo cual ha generado que desarrollen proyectos en zonas de alto riesgo y marginales que no cuentan con estándares de una vivienda adecuada y digna. Por ejemplo, en 2011, “21 proyectos urbanísticos de Bogotá no cumplían con los estándares de calidad” (Espectador, 2011).

Respecto a la financiación de viviendas VIS, la revista Dinero en la publicación *“Nuevas líneas de créditos para construir viviendas, 2019”* señaló que el gobierno nacional, con el objetivo de impulsar sectores de importancia para la economía y movilizar las inversiones en el país “lanzaron tres líneas de crédito por 600 mil millones de pesos para financiar la construcción de vivienda de interés social (VIS), mediante las líneas: Especial Constructor, Reactiva Construcción VIS Sostenible y Reactiva Construcción VIS”.

No obstante, ingresar al sistema financiero no es fácil, según Nudelman, (2011) en su artículo: *“El derecho fundamental a la vivienda digna en Colombia: atributos y características”* uno de

los problemas grandes en cuanto a la asignación de subsidio familiar para vivienda “es tener aprobado un crédito bancario para financiar el excedente del costo de la vivienda de interés social o prioritaria” (pág. 36).

Las personas que no tienen ingresos o un empleo estable sencillamente no pueden acceder a los beneficios “los programas de vivienda en el sistema financiero son más conocidos como un mecanismo de ahorro” (Higuera, 2019). Como consecuencia, el bajo riesgo de crédito asumido por las entidades bancarias, funda pocas oportunidades para el constructor y/o usuario de vivienda de bajos recursos, situación que también conlleva a un rezago en el sector de la construcción.

Lo cierto es que existen riesgos para las entidades financieras al ofertar créditos hipotecarios como: riesgo crediticio, riesgo de solvencia, factores macroeconómicos como la devaluación, entre otros. Situación que conlleva a las entidades financieras a diseñar políticas de créditos pocos flexibles e inclusivos. Además, al haber disponible poca información sobre la vivienda VIS en Neiva, Huila, se hace complicado estructurar políticas de vivienda idóneas para toda la población. Este estudio podrá constituirse en un insumo o base para la estructuración de productos financieros en sectores privados o para el mejoramiento de la política pública.

Por lo anterior se hace necesario resolver la siguiente pregunta de investigación: ¿Cuál fue el comportamiento de la oferta y la demanda de las viviendas de interés social por el periodo 2016, 2017 y 2018 en la ciudad de Neiva?

3. Objetivos

3.1. Objetivo General

Caracterizar el sector de la construcción de viviendas de interés social para el periodo 2016, 2017 y 2018 en la ciudad de Neiva

3.2. Objetivos Específicos

- ❖ Analizar el comportamiento de la oferta y demanda de la vivienda de interés social durante los periodos 2016, 2017 y 2018 en Neiva.
- ❖ Evaluar el comportamiento financiero de las constructoras de la región.
- ❖ Identificar la prospectiva del sector de la construcción de vivienda de interés social en el corto plazo y sus oportunidades de mejora.

4. Marco de Referencia

4.1. Marco Legal.

La normatividad respecto a las viviendas de interés social está directamente relacionadas con el gobierno de cada país y siempre están inmersas en el Plan Nacional de Desarrollo de cada mandato. En Colombia, no es ajena la situación, y al ser las VIS destinatarias de fondos y recursos del Estado, estas están regidas y supervisadas bajo una serie de leyes y decretos formulados para llevar a cabo una gestión transparente y coherente con el objetivo principal que tienen las viviendas de interés social.

En la tabla 2 se mencionan y describen las leyes y decretos principales en el ámbito de la vivienda en Colombia, con el fin de conocer conceptos, reglamentaciones, condiciones, restricciones, requisitos y demás factores que definen la naturaleza de las viviendas VIS en el país.

Tabla 2. Decretos del Ministerio de Vivienda expedidos entre 2009 y 2019

Nombre	Descripción
2328 - 2013	Disposiciones respecto a la liquidación del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, INURBE, en Liquidación.
1464 - 2013	Disposiciones para los notarios y registradores de instrumentos públicos en el marco del Programa de Vivienda Gratuita.
0156 - 2013	Valor del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social para Áreas Urbanas y se dictan otras disposiciones.
0075 - 2013	Reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo

	destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones.	
2729 - 2012	Reglamenta el párrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 relativo al anuncio de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social.	
1310 - 2012	Reglamenta parcialmente la ley 1469 de 2011 en lo relacionado con los Macroproyectos de Interés Social Nacional.	
0900 - 2012	Por el cual se modifican los Decretos No. 2675 de 2005 y 1160 de 2010 y se dictan otras disposiciones en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural.	
4825 - 2011	Transferencia gratuita de bienes fiscales urbanos para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y se dictan otras disposiciones.	20/12/2011
4821 - 2010	Garantiza la existencia de suelo urbanizable para los proyectos de construcción de vivienda y reubicación de asentamientos humanos para atender la situación de desastre nacional y de emergencia económica, social y ecológica nacional.	29/12/2010
2190 - 2009	Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas.	12/06/2009
0729 - 2017	Definición de las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya	
0412 - 2016	Monto del subsidio familiar de vivienda que otorgan las Cajas de	

Compensación Familiar y se dictan otras disposiciones

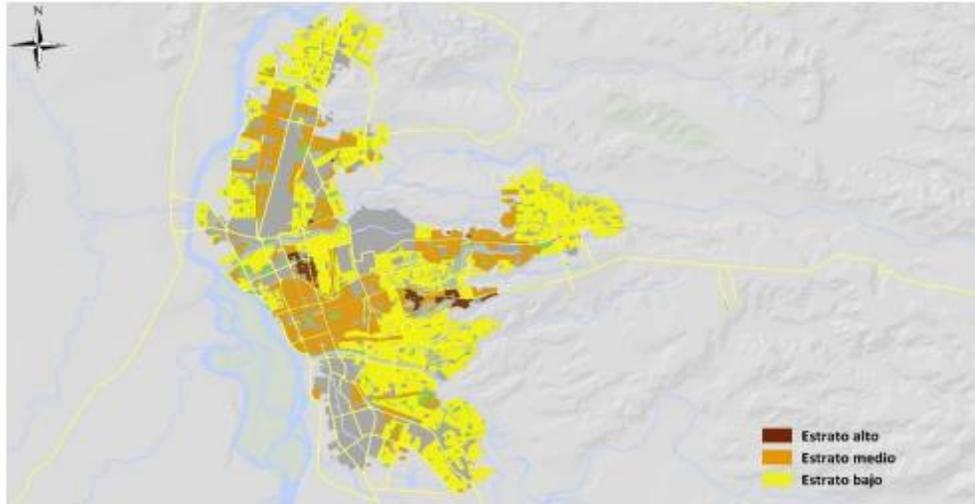
1581 - 2015	Cobertura de tasa de interés para los potenciales deudores del crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa de Promoción de –Acceso a la Vivienda de Interés Social – Mi Casa Ya
0428 - 2015	Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social- "Mi Casa Ya"

Fuente: Ministerio de Vivienda, Colombia. Decretos del Ministerio de Vivienda expedidos entre 2009 y 2019

4.2. **Marco Socioeconómico.**

Según la Alcaldía de Neiva, en su página web titulada: “Información del municipio”, La división política y administrativa de la ciudad de Neiva se segmenta en: 10 comunas con 117 barrios, en la zona urbana 377 sectores y en la zona rural 21 sectores, 61 veredas y 8 corregimientos, cada zona con un área estimada de 4.594 y 150.706 hectáreas, respectivamente. Respecto a la estratificación, según “*El estudio de Crecimiento Urbano, 2019*” realizado por la Alcaldía de Neiva muestra que: la mayoría de los habitantes con estrato alto se encuentran localizados en el centro de la ciudad. Las personas con estrato socioeconómico medio se localizan principalmente en los alrededores del centro fundacional. La población con estrato bajo se localizan, principalmente en las zonas periféricas de la ciudad, zonas caracterizadas por su alto riesgo, vulnerabilidad y exclusión.

Ilustración 1. Distribución de estratos socioeconómicos en Neiva



Fuente: Estudios Base para la ciudad de Neiva. Grafico 120 “*Distribución de estratos socioeconómicos en Neiva*” pag.115

En cuanto al desarrollo económico y social, según el DANE en el informe: “*Resultados de gestión, 2017*” señala que Neiva tuvo una participación en el Producto Interno Bruto de Departamento del 36,5%. En cuanto a la pobreza se evidencia un 23,3% de pobreza monetaria, 4,7 puntos por debajo del porcentaje nacional, por el lado de la pobreza monetaria extrema, el porcentaje de población en estas condiciones en la ciudad es de 5,6%, 2,9 puntos por debajo del porcentaje total nacional (pags 1-3).

Al igual que en el resto del país, la tasa de desempleo en Neiva aumentó. De acuerdo con el DANE (2019) en su boletín titulado “*Boletín económico Regional*” indica que en Neiva: en el segundo trimestre del año 2019 la tasa de desempleo nacional fue de 11,3%, mientras que la municipal fue de 13,2%, ubicándose por encima de la media nacional, en comparación con el año inmediatamente anterior, la tasa creció 2,1% (págs. 10-23).

4.3. Marco Conceptual. Presenta definiciones y análisis de conceptos entorno a las viviendas de interés social VIS.

4.3.1. Vivienda. Según Romero Navarrete, Lourdes; Hernández Rodríguez, Mauricio; Acevedo Dávila (2005) en su artículo para la revista Frontera “*Vivienda y autoconstrucción. Participación femenina en un proyecto asistido*”, la vivienda es: “el espacio donde la interacción familiar construye afectos, dirime conflictos y elabora identidades individuales y colectivas, de ahí que familia y vivienda formen un binomio propicio para la construcción de capital social...”.

Por otra parte, en el “Manual para la evaluación del impacto socioeconómico y ambiental de los desastres” de la CEPAL define la vivienda como cualquier edificación o construcción con fines habitacionales que esté creada con el fin de albergar personas o familias.

4.3.2. Vivienda de interés social. El artículo 44 de la Ley 9 de 1989, subrogado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, define como viviendas de interés social a: “aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos”.

Bejarano; Peñarete & Rios (2017) en el documento: “*Propuesta de un modelo de vivienda de interés social (VIS) para población desplazada en la ciudad de Bogotá, D.C.*” definen las VIS como una acción que ayuda a garantizar el derecho a la vivienda de familias pertenecientes a hogares de pocos recursos y menos favorecidas, por ejemplo, los desplazados por la violencia, u otros casos como los desastres o calamidad pública.

Por otro lado, el Ministerio de Vivienda define las viviendas de interés social como: “*aquellas que reúnen los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM)*”.

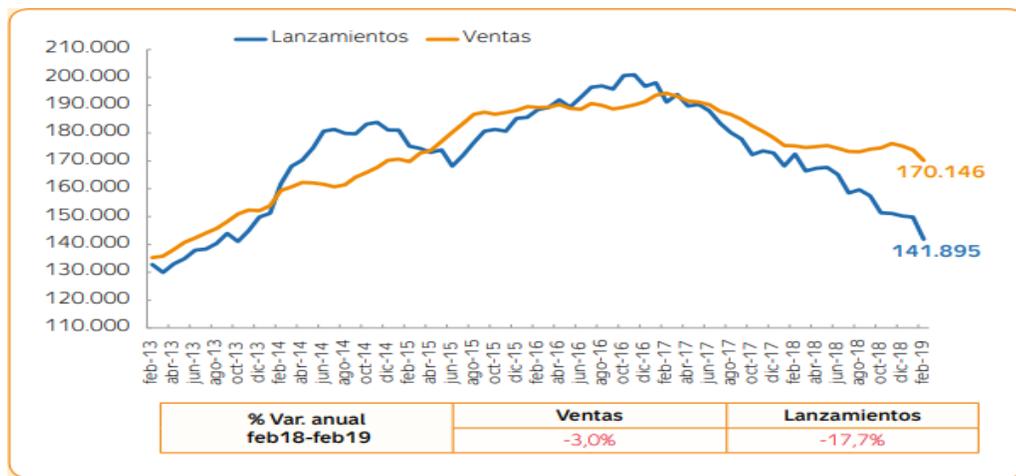
4.4. Análisis del sector.

4.4.1. Tendencias en la oferta y la demanda.

- Nivel nacional.

Vivienda nueva: La oferta y la demanda de vivienda nueva en Colombia continúan con una tendencia decreciente.

Grafica 1. Tendencias de oferta y demanda-Total mercado (2013-2019)



Fuente: Camacol, Coordinada Urbana - Cálculos: Jefatura de Estudios Económicos “Gráfico 1.1 Tendencias de oferta y demanda-Total mercado (Unidades de vivienda – Acumulado 12 meses 2013-2019)” pag.44.

De acuerdo con CAMACOL (2019) en el informe “*Tendencias de la construcción economía y coyuntura sectorial*”. Los datos expuestos permiten analizar:

- *Vivienda de interés social VIS.* la demanda presenta un crecimiento de 2,6% (2019) debido a que se vendieron 101.142 unidades de vivienda, respecto a la oferta se redujo en 10,7% anual ubicándose en 88.475 unidades. Entonces, los índices de comercialización se mantienen altos y superiores a los de 2016 en el segmento VIS, pero la oferta se contrae de manera importante.

- *Vivienda de Interés Prioritario (VIP)*: este segmento presenta una caída en las ventas en 14,3% en 2019, con un total de 8.208 unidades vendidas. Respecto a la oferta se presenta un incremento de 21,3%, es decir, se lanzaron 8.516 unidades.

- *Segmento VIS tope (70 a 135 SMMLV)*: respecto a las ventas presenta un crecimiento de 4,4%, con un total de 92.934 unidades, mientras la oferta disminuyó en 13,1% con un total de 79.959 unidades habitacionales. En este segmento el nivel de comercialización y de generación de oferta continúan siendo elevados si se les compara con anualidades anteriores al 2017.

Según lo anterior, se evidencia un bajo dinamismo de actividad económica del sector edificador, debido a que en el último año, el deterioro en los indicadores de rotación y de acumulación de oferta terminada ha sido lenta, principalmente en los segmentos No VIS.

A nivel regional, el informe de CAMACOL (2019) “*Tendencias de la construcción economía y coyuntura sectorial*” se deduce:

- A nivel de demanda, de los 18 departamentos analizados 12 registraron reducciones anuales en el volumen de ventas, siendo el departamento del Huila uno de los que tuvo menor crecimiento (-25,9%).

- Respecto a la oferta, solo Tolima y Meta presenta un crecimiento positivo, 16 departamentos que suman el 93,2% del país, mostraron disminuciones anuales en los lanzamientos de vivienda nueva. Para el caso del Huila, corresponde a una contracción del -34%.

- Finalmente, respecto a la Inversión en vivienda, en 2019 se invirtió \$31,7 billones para el 2019 en vivienda. Se ha presentado contracciones en los valores a través de los años, las cual se debe a factores sociodemográficos e indicadores económicos como la inflación. Para el caso del

Huila, el crecimiento de la inversión ha estado entre 0% y 12%, es uno de los pocos departamentos que ha logrado mantener esa constante.

4.4.2. Factores macroeconómicos

- *Inversión extranjera.* El Banco de la Republica en el informe “*En el primer semestre de 2019, la Inversión Extranjera Directa (IED) registra su mayor nivel desde 2016*” menciona que: “el flujo de Inversión Extranjera Directa fue de US\$7.273 millones en el primer semestre de este año, US\$1.425 millones (24,4%) más comparado con lo recibido en igual periodo de 2018 y el más alto para este periodo desde 2016”, lo cual indica que este indicador se torna positivo para la economía colombiana.
- *PIB en el sector de la construcción y viviendas de interés social.* En el segundo trimestre de 2019, según el DANE en el informe: “*Indicadores alrededor de la construcción*” muestra que el producto interno bruto del sector de la construcción crece 0,6% en su serie original, comparado con el mismo periodo de 2018. Esta dinámica se explica por los siguiente variables: Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales: -5,6%, Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil: 13,9% (pág. 1).
- *Inflación.* Según el DANE (2019) en el Boletín Técnico: “*Índice de precios al consumidor IPC*” el país tiene este indicador en 3,25%, aunque tuvo un incremento de 0,12 puntos con respecto al año anterior, aun esta por debajo del 10%; Esto muestra que Colombia está empleando una política monetaria efectiva y esto refleja a los inversionistas un ambiente de tranquilidad y seguridad para realizar negocios tanto a corto como a largo plazo.

Con este indicador por debajo del 10%, Colombia está mostrando una política monetaria efectiva; por tanto, permite que los inversionistas tengan la tranquilidad para planificar a corto y largo plazo.

- *Tasa de interés.* De acuerdo con el Banco de la República (2019) en el “*Boletín de Indicadores Económicos*” se observa que desde 2016 la tasa tuvo una tendencia a disminuir y en los últimos años se ha estabilizado.

- *Nivel de empleo y desempleo en Colombia.* De acuerdo con el DANE (2019) “*Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción IEAC*” La Construcción, en el primer trimestre (enero-marzo) de 2019, tuvo una participación del 6,4% en el total de personas ocupadas del país, que fueron 21.945 miles de personas. En comparación con el año anterior, en el mismo trimestre, los empleos en el sector de la construcción aumentaron en un 10,5% (pag.6).

5. Diseño Metodológico

5.1 Tipo de Investigación

Esta investigación se estructura de forma cuantitativa y cualitativa, con el propósito de caracterizar la oferta de Vivienda de Interés Social en la ciudad de Neiva por el periodo 2016-2018. La investigación es de tipo exploratoria, debido a que el objeto del estudio no presenta antecedentes en la región, con el propósito de identificar la demanda del mercado de vivienda de interés social en Neiva.

5.2 Objetivo de la investigación

Esta investigación tiene como objetivo conocer para el periodo 2016, 2017 y 2018 el impacto financiero, riesgos y oportunidades que enfrentan las organizaciones al momento de ofertar viviendas de interés social en la ciudad de Neiva, buscando de esta manera identificar la tendencia de viviendas y las necesidades del mercado local para los próximos años.

5.3 Fuentes de la información.

5.3.1 Fuente primaria

La fuente primaria de la información son los resultados de la entrevista denominada “Entrevista, oferta y demanda de vivienda de interés social en Neiva” aplicada a líderes de la construcción en la región.

5.3.2 Fuente secundaria

Esta fuente proviene del análisis realizado a la oferta y demanda de vivienda de interés social de la región, tomado de informe general de CAMACOL, como el marco de referencia del presente estudio.

5.4. Técnicas de recolección de información

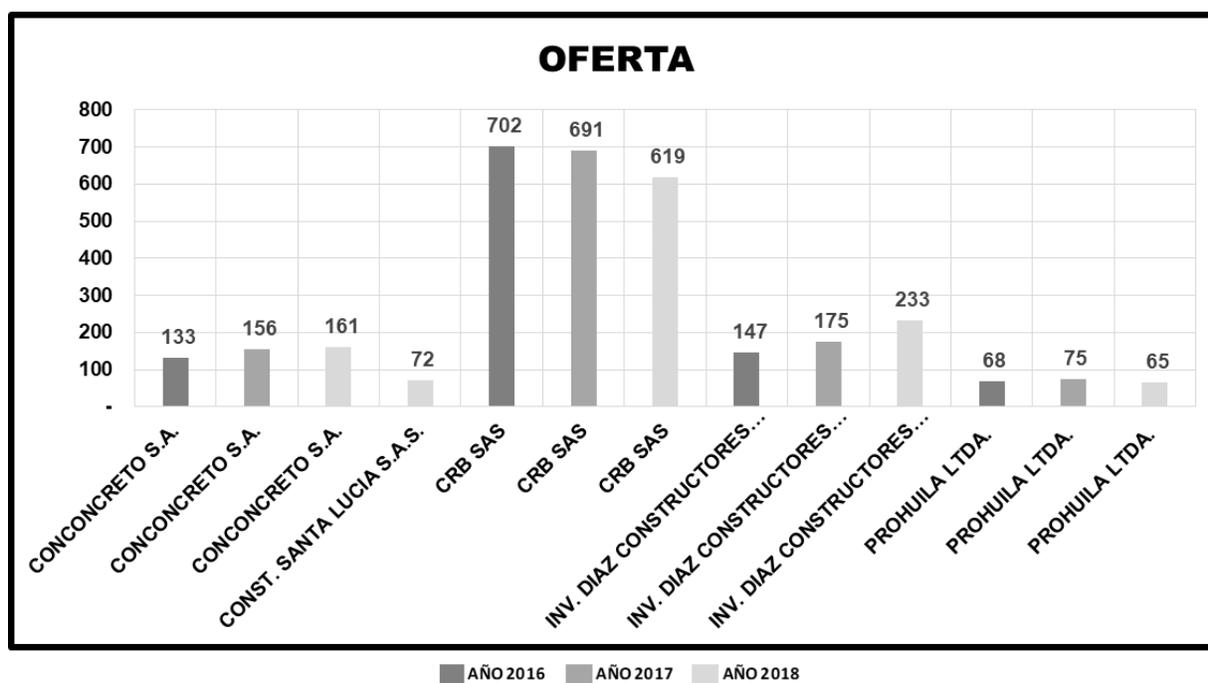
Investigación de forma cualitativa y cuantitativa, específicamente realizada a los gerentes de dos organizaciones reconocidas de la región, entre éstas, la constructora líder en mayor oferta y demanda en los últimos tres años en la ciudad de Neiva.

6. Oferta y demanda de VIS en Neiva para el periodo 2016, 2017 y 2018.

Vivienda de interés social (VIS) y la vivienda de interés prioritario (VIP) es aquella vivienda digna dirigida a la población menos favorecida, para lo cual, el Gobierno Nacional establece el número de SMLMV que determinan el valor de la vivienda, y el área la establece el desarrollador de acuerdo al mercado.

RANGO SMLMV	VIP	VIS
	0 - 70	70 - 135

6.1 Análisis de la oferta VIS en Neiva por el periodo 2016, 2017 y 2018

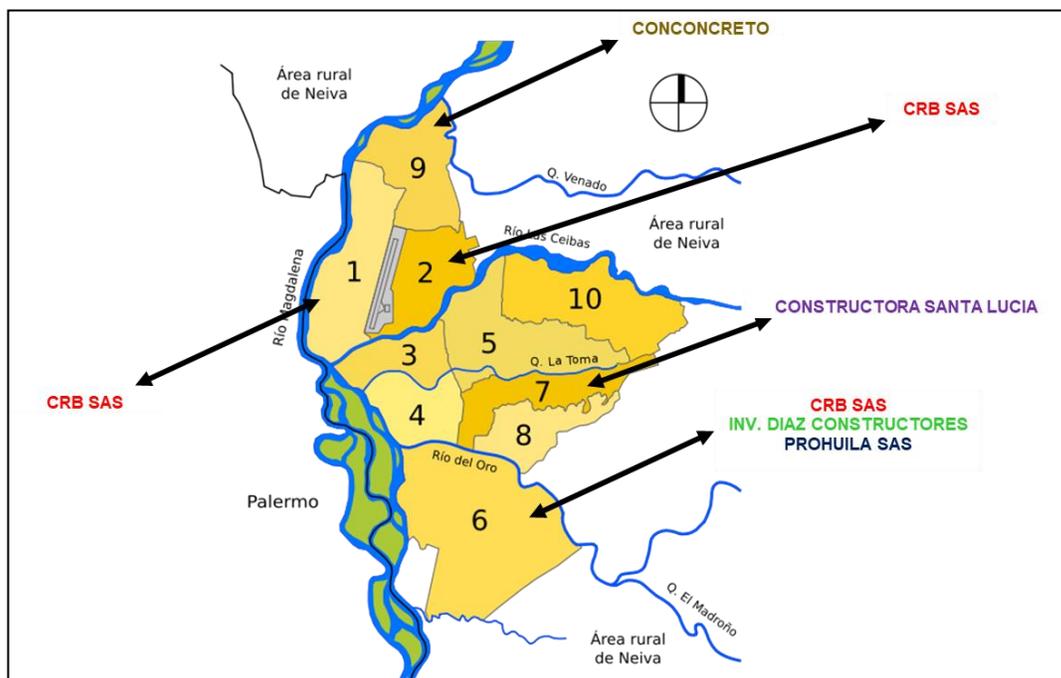


Fuente: Elaboración propia – Comportamiento de la oferta VIS para 2016, 2017 y 2018

La vivienda de interés social ofertada en Neiva por las constructoras más reconocidas de la región para los años 2016, 2017 y 2018 fue un total de 3.297 unidades cuyas características son edificios de apartamentos de 3 habitaciones, zona de ropa, cocina, servicios públicos, baterías

sanitarias, vías de acceso, sala comedor, servicios públicos y en su mayoría conjuntos cerrados con dotación de zonas comunes, producto de unidades disponibles y lanzamiento de nuevos proyectos, representadas así: el 2% Constructora Santa Lucia, el 6% Prohuila Ltda, el 14% Conconcreto S.A, EL 17% Inversiones Díaz y el 61% Constructora Rodríguez Briñez SAS; del total de las unidades ofertadas en estos periodos, el 31,85% corresponde al año 2016, el 33,27% al año 2017 y el 33,88% al año 2018, es decir, con este comportamiento, la tendencia de la oferta de VIS es de crecimiento para los próximos años, apoyados en los beneficios de la política de vivienda decretada por el Estado.

Ilustración 2. Oferta VIS en Neiva

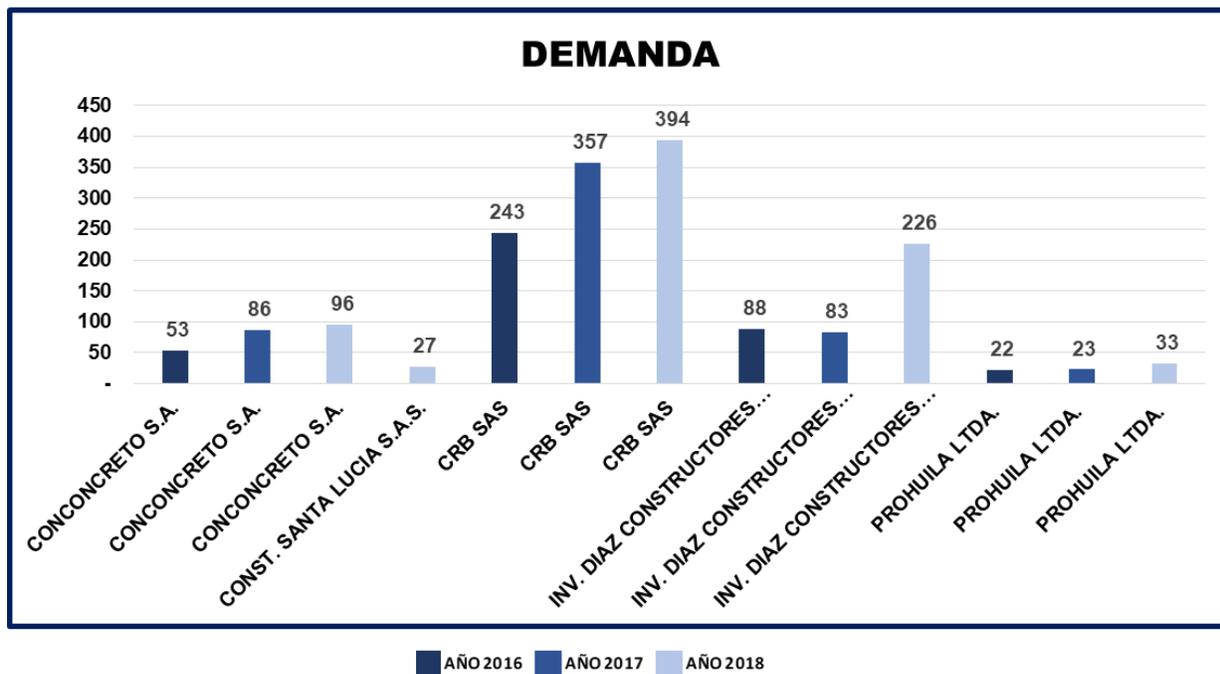


Fuente: Elaboración propia - Oferta de VIS por comunas en Neiva

La ilustración 2, corresponde al mapa de las de la ciudad de Neiva, distribuido en las 10 comunas de la ciudad, donde se observa la concentración de la oferta de vivienda de interés social, trayendo consigo desarrollo y urbanización para sector. Como se observa, la mayor oferta

se encuentra en la comuna 6, es decir, al Sur de la ciudad, y la constructora con oferta en tres comunas 1,2 y 6 es CRB SAS.

6.2 Análisis de la demanda VIS en Neiva por el periodo 2016, 2017 y 2018



Fuente: Elaboración propia – Comportamiento de la demanda VIS para 2016, 2017 y 2018

En consecuencia, la demanda de vivienda de interés social en Neiva para los años 2016, 2017 y 2018 fue de 1.731 unidades, equivalentes al 52,50% del total de la oferta para los mismos periodos. El comportamiento de la demanda está representado así: El 2% Constructora Santa Lucia, el 5% Prohuila Ltda, 14% Conconcreto SAS, EL 23% Inversiones Díaz y el 57% Constructora Rodríguez Briñez. Los proyectos de vivienda interés social poseen un atractivo para el mercado, como lo son, los beneficios en subsidios de vivienda que otorga el Gobierno Nacional aplicando para segmento “Programa de vivienda Mi Casa Ya”, los cuales aplica para personas con ingresos menores o iguales a 4 SMLMV; y los subsidios de la caja de compensación del Huila.

Las características de vivienda que demanda el mercado, obedece al área, ubicación, diseño y dotación, que para este caso, el área de las viviendas que los consumidores encuentran en el mercado oscilan entre 51 m² hasta 90 m², en su mayoría en conjunto cerrado, con dotación de zonas comunes, que satisfacen las necesidades y generar una mejor calidad de vida en las familias. Como se observa en la gráfica, CRB SAS es la constructora con mayor participación en el mercado, y la tendencia de la demanda de VIS es de crecimiento.

7. Situación financiera de empresas Constructoras de VIS en Neiva para los periodos 2016, 2017 y 2018

7.1 Estructura financiera

Los estados financieros reflejan la situación financiera de las empresas en un periodo determinado, convirtiéndose en una herramienta fundamental para los gerentes y administradores tomar decisiones de inversión, de endeudamiento, diseñar estrategias que conlleven al crecimiento sostenible de la organización, como también evaluar la gestión del mismo.

La información financiera debe ser útil, que contenga información significativa, veraz, comparable, oportuna, relevante y confiable. Con base en esto, a través de la base de datos EMIS se obtuvo la información financiera de las constructoras de la región, y para este caso se realiza análisis de la información financiera de los años fiscales 2016, 2017 y 2018 de cuatro constructoras de gran trayectoria en la región.

Estado de la situación financiera
Balance General comparativo
Desde 01 de enero del 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016
Cifran en miles de pesos

CUENTA	CRB SAS	%	SANTA LUCIA	%	LASA	%	PROHUILA	%
ACTIVO CORRIENTE	38.209.124	75,22%	25.727.835	67,88%	16.860.823	58,05%	8.563.006	39,52%
ACTIVO NO CORRIENTE	12.589.782	24,78%	12.176.758	32,12%	12.186.971	41,95%	13.105.693	60,48%
TOTAL ACTIVO	50.798.906	100,00%	37.904.593	100,00%	29.047.794	100,00%	21.668.699	100,00%
PASIVO CORRIENTE	8.814.725	17,35%	15.995.705	42,20%	5.358.486	18,45%	6.473.156	29,87%
PASIVO NO CORRIENTE	28.582.743	56,27%	8.369.261	22,08%	12.747.935	43,89%	7.839.694	36,18%
TOTAL PASIVO	37.397.468	73,62%	24.364.966	64,28%	18.106.421	62,33%	14.312.850	66,05%
PATRIMONIO	13.401.438	26,38%	13.539.627	35,72%	10.941.373	37,67%	7.355.849	33,95%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	50.798.906	100,00%	37.904.593	100,00%	29.047.794	100,00%	21.668.699	100,00%

Estado de resultados comparativo
Desde 01 de enero del 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016

CUENTA	CRB SAS	%	SANTA LUCIA	%	LASA	%	PROHUILA	%
Ingresos Operacionales	87.445.408	100,00%	13.945.311	100,00%	22.320.213	100,00%	7.642.823	100,00%
(-) Costos De Ventas y De Prestacion De Servicios	78.890.496	90,22%	9.431.440	67,63%	18.189.910	81,50%	4.892.242	64,01%
UTILIDAD BRUTA	8.554.912	9,78%	4.513.871	32,37%	4.130.303	18,50%	2.750.581	35,99%
(-) Gastos Operacionales De Administración	2.529.544	2,89%	1.927.121	13,82%	1.015.689	4,55%	2.119.525	27,73%
(-) Gastos Operacionales De Ventas	321.798	0,37%	521.664	3,74%	241.089	1,08%	48.634	0,64%
UTILIDAD OPERACIONAL	5.703.570	6,52%	2.065.086	14,81%	2.873.525	12,87%	582.422	7,62%
(+) Ingresos No Operacionales	787.473	0,90%	878.688	6,30%	171.233	0,77%	818.678	10,71%
(-) Gastos No Operacionales	1.578.430	1,81%	2.120.951	15,21%	830.495	3,72%	490.872	6,42%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	4.912.613	5,62%	822.823	5,90%	2.214.263	9,92%	910.228	11,91%
(-) Impuestos De Renta y Complementarios	317.900	0,36%	512.198	3,67%	352.975	1,58%	138.038	1,81%
GANANCIAS Y PERDIDAS	4.594.713	5,25%	310.625	2,23%	1.861.288	8,34%	772.190	10,10%

Tabla 3. Elaboración propia tomada de los estados financieros

Estado de la situación financiera
Balance General comparativo
Desde 01 de enero del 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017
Cifras en miles de pesos

CUENTA	CRB SAS	%	SANTA LUCIA	%	LASA	PROHUILA	%
ACTIVO CORRIENTE	102.569.817	87,85%	25.010.756	66,84%		12.134.052	40,95%
ACTIVO NO CORRIENTE	14.179.376	12,15%	12.405.811	33,16%		17.497.520	59,05%
TOTAL ACTIVO	116.749.193	100,00%	37.416.567	100,00%	-	29.631.572	100,00%
PASIVO CORRIENTE	24.736.949	21,19%	13.414.834	35,85%		12.439.433	41,98%
PASIVO NO CORRIENTE	63.290.478	54,21%	9.932.602	26,55%		9.778.031	33,00%
TOTAL PASIVO	88.027.427	75,40%	23.347.436	62,40%	-	22.217.464	74,98%
PATRIMONIO	28.721.766	24,60%	14.069.131	37,60%		7.414.108	25,02%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	116.749.193	100,00%	37.416.567	100,00%	-	29.631.572	100,00%

Estado de resultados comparativo
Desde 01 de enero del 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017

CUENTA	CRB SAS	%	SANTA LUCIA	%	LASA	PROHUILA	%
Ingresos Operacionales	88.181.191,00	100,00%	11.678.191,00	100,00%		3.523.839,00	100,00%
(-) Costos De Ventas y De Prestacion De Servicios	73.058.949,00	82,85%	7.849.094,00	67,21%		1.266.999,00	35,96%
UTILIDAD BRUTA	15.122.242	17,15%	3.829.097	32,79%	-	2.256.840	64,04%
(-) Gastos Operacionales De Administración	3.896.453	4,42%	1.656.339,00	14,18%		2.078.850,00	58,99%
(-) Gastos Operacionales De Ventas	509.036	0,58%	451.571,00	3,87%		33.759,00	0,96%
UTILIDAD OPERACIONAL	10.716.753	12,15%	1.721.187	14,74%	-	144.231	4,09%
(+) Ingresos No Operacionales	647.566	0,73%	1.050.279,00	8,99%		263.017,00	7,46%
(-) Gastos No Operacionales	1.545.170	1,75%	1.879.882,00	16,10%		304.094,00	8,63%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	9.819.149	11,14%	891.584	7,63%	-	103.154	2,93%
(-) Impuestos De Renta y Complementarios	1.206.409	1,37%	362.080,00	3,10%		36.767,00	1,04%
GANANCIAS Y PERDIDAS	8.612.740	9,77%	529.504	4,53%	-	66.387	1,88%

Tabla 4. Elaboración propia tomada de los estados financieros

Estado de la situación financiera
Balance General comparativo
Desde 01 de enero del 2018 hasta el 31 de diciembre de 2018
Cifras en miles de pesos

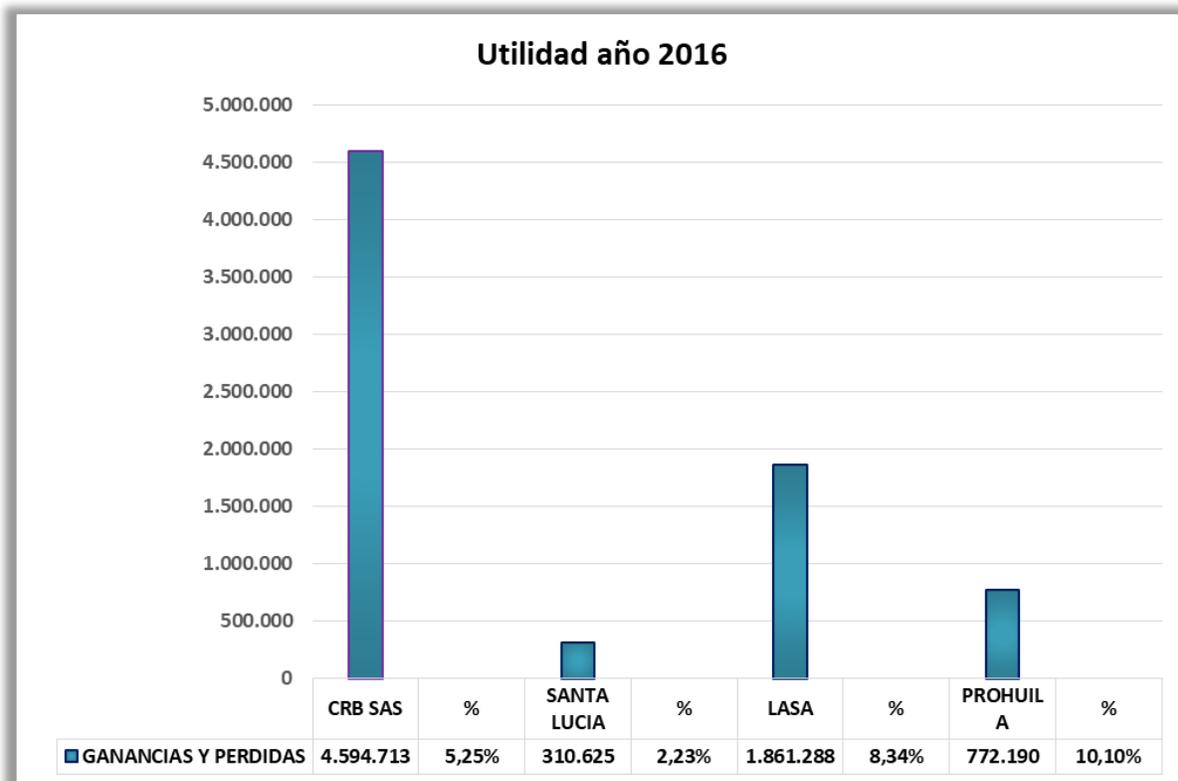
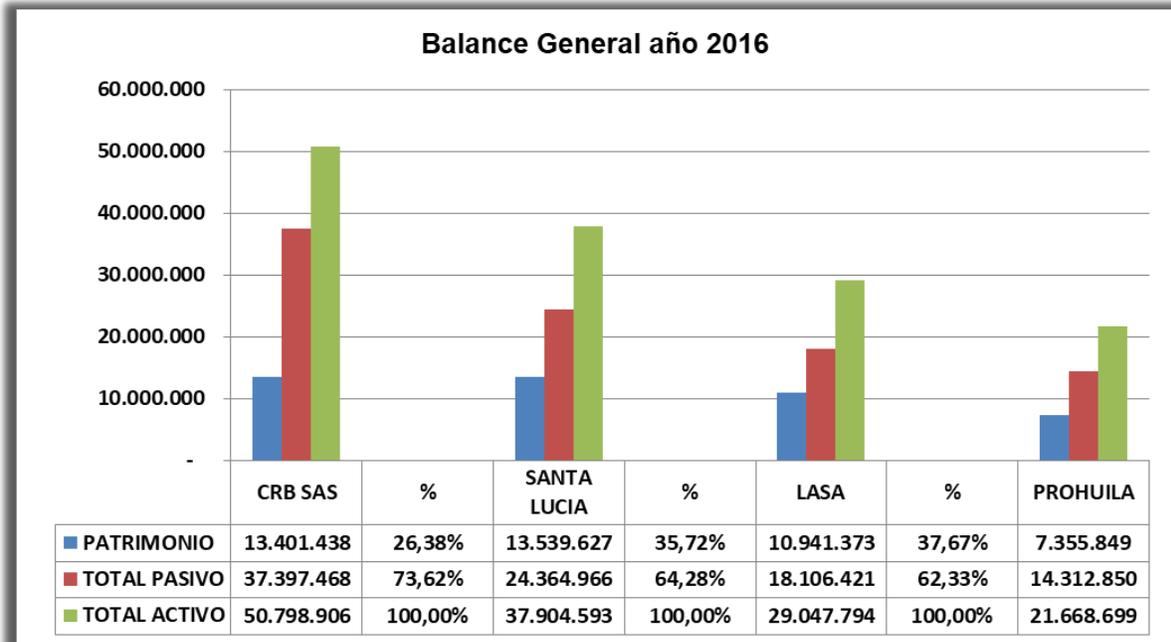
CUENTA	CRB SAS	%	SANTA LUCIA	%	LASA	PROHUILA	%
ACTIVO CORRIENTE	114.776.984	89,84%	24.050.264	67,97%	45.135.307		68,46%
ACTIVO NO CORRIENTE	12.980.580	10,16%	11.334.145	32,03%	20.791.511		31,54%
TOTAL ACTIVO	127.757.564	100,00%	35.384.409	100,00%	65.926.818		100,00%
PASIVO CORRIENTE	51.719.807	40,48%	10.105.503	28,56%	26.006.647		39,45%
PASIVO NO CORRIENTE	36.725.366	28,75%	10.514.338	29,71%	24.528.274		37,21%
TOTAL PASIVO	88.445.173	69,23%	20.619.841	58,27%	50.534.921		76,65%
PATRIMONIO	39.312.391	30,77%	14.764.568	41,73%	15.391.897		23,35%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	127.757.564	100,00%	35.384.409	100,00%	65.926.818		100,00%

Estado de resultados comparativo
Desde 01 de enero del 2018 hasta el 31 de diciembre de 2018

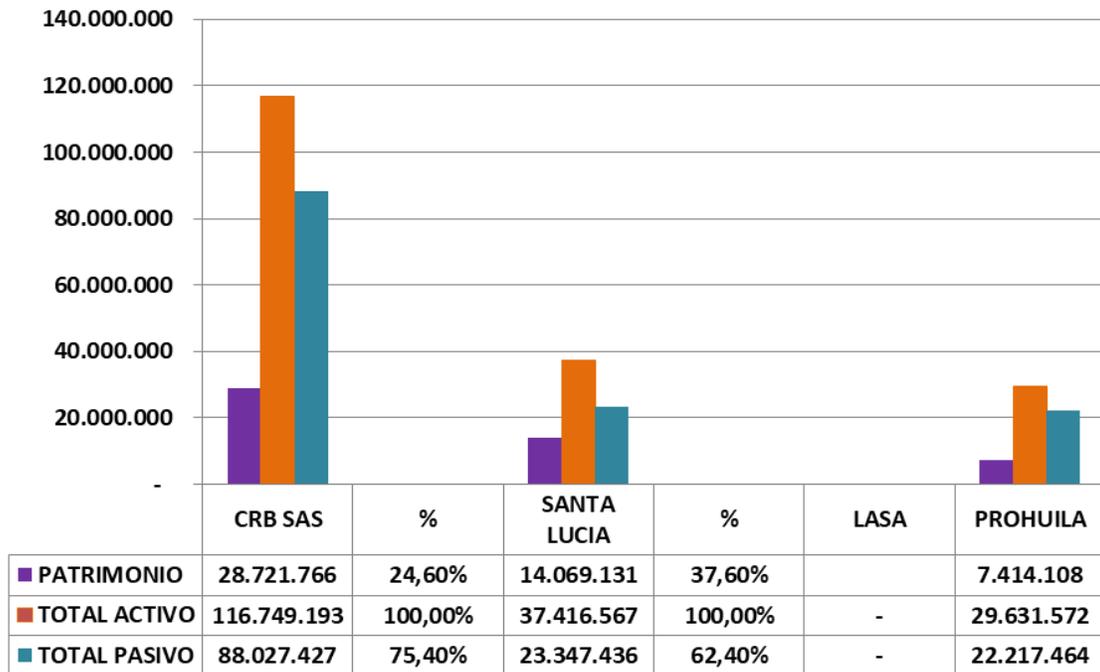
CUENTA	CRB SAS	%	SANTA LUCIA	%	LASA	PROHUILA	%
Ingresos Operacionales	105.854.101	100,00%	17.140.197	100,00%	33.755.019		100,00%
(-) Costos De Ventas y De Prestacion De Servicios	87.647.090	82,80%	13.070.044	76,25%	26.830.635		79,49%
UTILIDAD BRUTA	18.207.011	17,20%	4.070.153	23,75%	6.924.384		20,51%
(-) Gastos Operacionales De Administración	4.786.989	4,52%	1.884.266	10,99%	2.161.563		6,40%
(-) Gastos Operacionales De Ventas	557.935	0,53%	513.757	3,00%	636.327		1,89%
UTILIDAD OPERACIONAL	12.862.087	12,15%	1.672.130	9,76%	4.126.494		12,22%
(+) Ingresos No Operacionales	1.259.029	1,19%	994.684	5,80%	262.830		0,78%
(-) Gastos No Operacionales	2.181.820	2,06%	1.499.754	8,75%	544.469		1,61%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	11.939.296	11,28%	1.167.060	6,81%	3.844.855		11,39%
(-) Impuestos De Renta y Complementarios	1.101.450	1,04%	471.623	2,75%	0		0,00%
GANANCIAS Y PERDIDAS	10.837.846	10,24%	695.437	4,06%	3.844.855		11,39%

Tabla 5. Elaboración propia tomada de los estados financieros

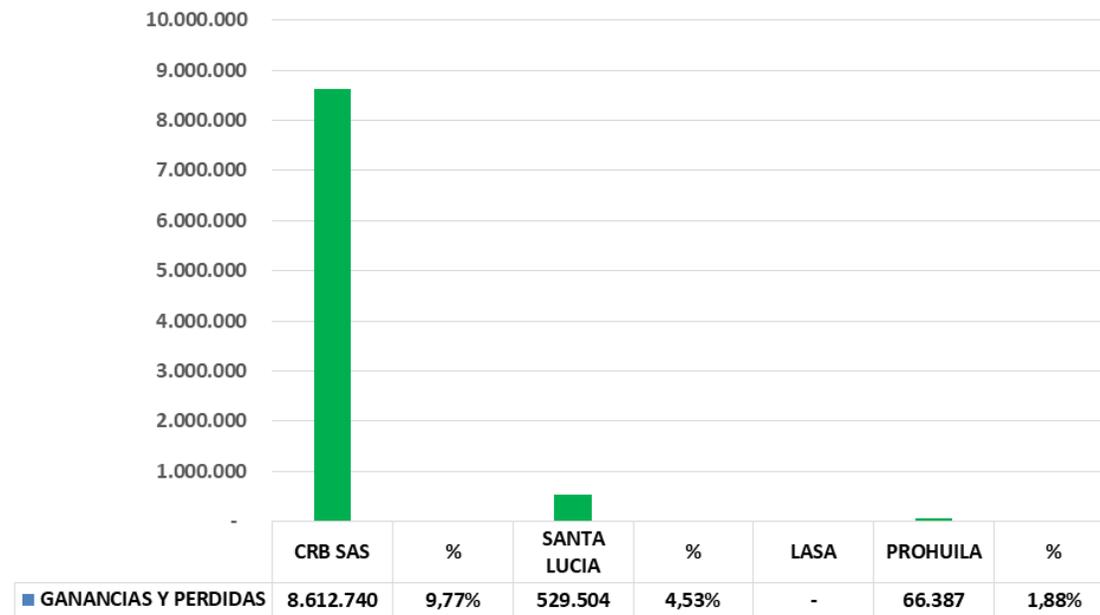
Situación financiera comparado años 2016, 2017 y 2018

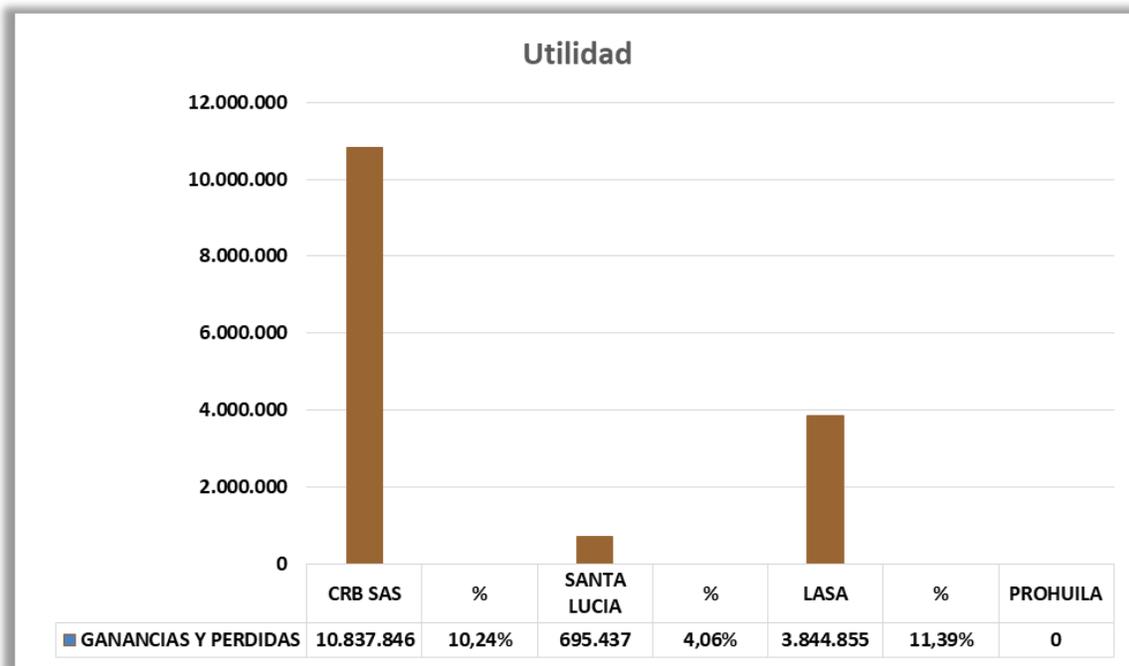
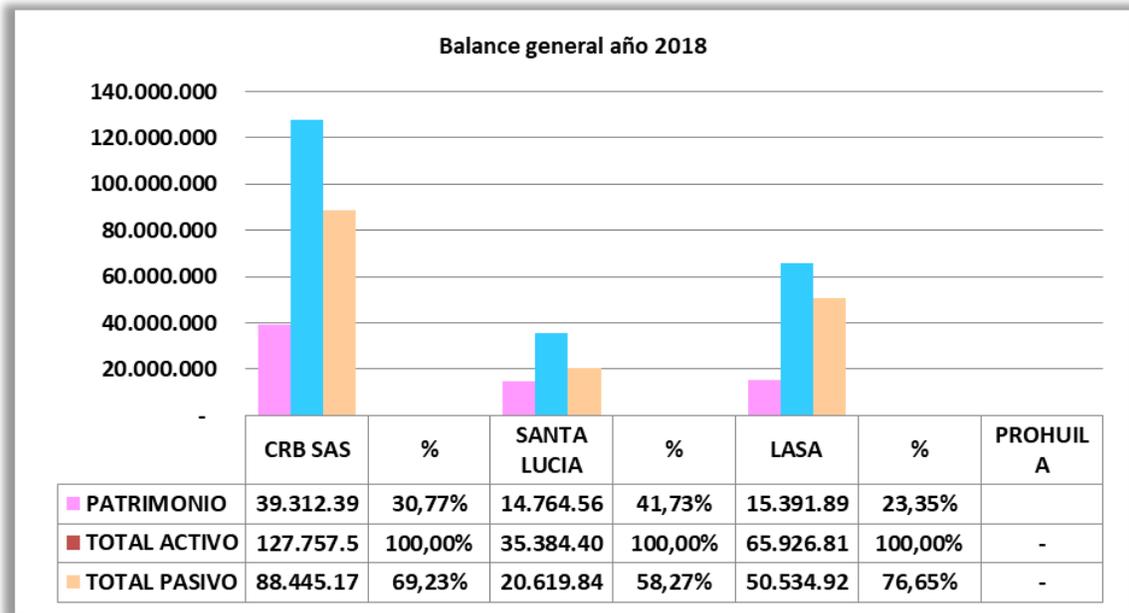


Balance General año 2017



Utilidad año 2017





7.2 Indicadores financieros

Los indicadores financieros son instrumentos que se utilizan para realizar análisis financiero de la información obtenida de los estados financieros en un periodo determinado. Los

indicadores permiten medir la eficacia y el comportamiento de las empresas, y a su vez, es una herramienta útil para evaluar el desempeño, variaciones de las operaciones de la empresa, como su condición financiera.

El análisis de la situación financiera de las empresa, lo haremos mediante la aplicación de las razones financieras que consideramos las más relevantes a aplicar a las empresas del sector de la construcción seleccionadas para este caso; con la aplicación de estas razones financieras se busca conocer la salud o situación de las empresas, para lo cual se escogió, las razones de liquidez, endeudamiento y rentabilidad.

Indicadores de rentabilidad

EBITDA = EBIT + Amortizaciones + Depreciaciones			
EMPRESA	2016	2017	2018
CRB SAS	4.884.672,00	10.267.857,00	12.531.752,00
CONSTRUCTORA SANTA LUCIA	2.403.394,00	2.122.550,00	1.914.935,00
LEON AGUILERA	3.020.374,00	0	4.448.352,00
PROHUILA	1.395.653,00	0	0

Margen EBITDA = EBITDA / Ventas			
EMPRESA	2016	2017	2018
CRB SAS	5,59%	11,64%	11,84%
CONSTRUCTORA SANTA LUCIA	17,23%	18,18%	11,17%
LEON AGUILERA	13,53%	0,00	13,18%
PROHUILA	18,26%	0,00	0,00

ROA = Utilidad Neta / Activos Totales			
EMPRESA	2016	2017	2018
CRB SAS	9,04%	7,38%	8,48%
LEON AGUILERA	6,41%	0	5,83%
CONSTRUCTORA SANTA LUCIA	0,82%	1,42%	1,97%
PROHUILA	3,56%	0,22%	0

ROE = Utilidad Neta / Patrimonio			
EMPRESA	2016	2017	2018
CRB SAS	34,29%	29,99%	27,57%
LEON AGUILERA	17,01%	0	24,98%
CONSTRUCTORA SANTA LUCIA	2,29%	3,76%	4,71%
PROHUILA	10,50%	0,90%	0

MARGEN NETO = Utilidad Neta / Ingresos			
EMPRESA	2016	2017	2018
CRB SAS	5,25%	9,77%	10,24%
LEON AGUILERA	8,34%	0	11,39%
CONSTRUCTORA SANTA LUCIA	2,23%	4,53%	4,06%
PROHUILA	10,10%	1,88%	0

Tabla 5. Elaboración propia

Activos Netos de Operación = Activos Corrientes - CxP proveedores + activos fijos + CxC de largo plazo

CRB SAS	2016	2017	2018
Activos Corrientes	38.209.124	102.569.817	114.776.984
Activos Fijos (Propiedad Planta y Equipo)	5.901.169	5.902.129	6.211.995
Cuentas por cobrar de largo plazo	14.457.855	37.693.400	53.728.947
Cuentas por pagar proveedores	4.891.740	17.324.477	26.551.837
Activos Netos de Operación	53.676.408	128.840.869	148.166.089

CONSTRUCTORA SANTA LUCIA	2016	2017	2018
Activos Corrientes	25.727.835	25.010.756	24.050.264
Activos Fijos (Propiedad Planta y Equipo)	7.708.618	4.066.685	4.204.105
Cuentas por cobrar de largo plazo	705.405	2.922.939	4.592.287
Cuentas por pagar proveedores	896.925	431.390	524.772
Activos Netos de Operación	33.244.933	31.568.990	32.321.884

LEON AGUILERA SAS	2016	2017	2018
Activos Corrientes	16.860.823	0	45.135.307
Activos Fijos (Propiedad Planta y Equipo)	7.173.028	0	14.437.845
Cuentas por cobrar de largo plazo	3.716.011,00	0	12.898.565,00
Cuentas por pagar proveedores	3.050.023	0	19.498.992
Activos Netos de Operación	24.699.839	0	52.972.725

PROHUILA SAS	2016	2017	2018
Activos Corrientes	8.563.006	12.134.052	0
Activos Fijos (Propiedad Planta y Equipo)	1.464.976	1.687.919	0
Cuentas por cobrar de largo plazo	2.808.888,00	3.645.869,00	0
Cuentas por pagar proveedores	1.190.543	2.037.153	0
Activos Netos de Operación	11.646.327	15.430.687	0

Tabla 6. Elaboración propia

Indicadores de liquidez

Liquidez = Activo corriente / Pasivo corriente			
CRB SAS	2016	2017	2018
ACTIVO CORRIENTE	38.209.124	102.569.817	114.776.984
PASIVO CORRIENTE	8.814.725	24.736.949	51.719.807
LIQUIDEZ	4,33	4,15	2,22

CONSTRUCTORA SANTA LUCIA	2016	2017	2018
ACTIVO CORRIENTE	25.727.835	25.010.756	24.050.264
PASIVO CORRIENTE	15.995.705	13.414.834	10.105.503
LIQUIDEZ	1,61	1,86	2,38

LEON AGUILERA SAS	2016	2017	2018
ACTIVO CORRIENTE	16.860.823	-	45.135.307
PASIVO CORRIENTE	5.358.486	-	26.006.647
LIQUIDEZ	3,15	-	1,74

PROHUILA SAS	2016	2017	2018
ACTIVO CORRIENTE	8.563.006	12.134.052	-
PASIVO CORRIENTE	6.473.156	12.439.433	-
LIQUIDEZ	1,32	0,98	-

Tabla 10. Elaboración propia

KTNO = CxC + Inventario - CxP proveedores			
CRB SAS	2016	2017	2018
Cuentas por cobrar	14.457.855	37.693.400	53.728.947
Inventario	20.931.450	59.534.633	52.411.098
Cuentas por pagar Proveedores	4.891.740	17.324.477	26.551.837
KTNO	30.497.565	79.903.556	79.588.208

CONSTRUCTORA SANTA LUCIA	2016	2017	2018
Cuentas por cobrar	705.405	2.922.939	4.592.287
Inventario	23.212.140	20.544.663	17.556.216
Cuentas por pagar Proveedores	896.925	431.390	524.772
KTNO	23.020.620	23.036.212	21.623.731

LEON AGUILERA SAS	2016	2017	2018
Cuentas por cobrar	3.716.011	0	12.898.565
Inventario	12.575.424	0	30.069.852
Cuentas por pagar Proveedores	3.050.023	-	19.498.992
KTNO	13.241.412	-	23.469.425

PROHUILA	2016	2017	2018
Cuentas por cobrar	2.808.888	3.645.869	0
Inventario	5.187.085	8.322.301	0
Cuentas por pagar Proveedores	1.190.543	2.037.153	-
KTNO	6.805.430	9.931.017	-

Tabla 7. Elaboración propia

PKT = KTNO / Ventas			
CRB SAS			
	2016	2017	2018
KTNO	30.497.565	79.903.556	79.588.208
Ventas	87.445.408	88.181.191	105.854.101
PKT	35%	91%	75%
CONSTRUCTORA SANTA LUCIA			
	2016	2017	2018
KTNO	23.020.620	23.036.212	21.623.731
Ventas	13.945.311	11.678.191	17.140.197
PKT	165%	197%	126%
LEON AGUILERA SAS			
	2016	2017	2018
KTNO	13.241.412	0	23.469.425
Ventas	22.320.213	0	33.755.019
PKT	59%	0%	70%
PROHUILA SAS			
	2016	2017	2018
KTNO	6.805.430	9.931.017	-
Ventas	7.642.823	3.523.839	
PKT	89%	282%	0%

Tabla 8. Elaboración propia

Palanca de Crecimiento = Margen EBITDA/ PKT			
CRB SAS			
	2016	2017	2018
Margen EBITDA	5,59%	11,64%	11,84%
PKT	34,88%	90,61%	75,19%
PDC	0,16	0,13	0,16
CONSTRUCTORA SANTA LUCIA			
	2016	2017	2018
Margen EBITDA	17,23%	18,18%	11,17%
PKT	165%	197%	126%
PDC	0,10	0,09	0,09
LEON AGUILERA SAS			
	2016	2017	2018
Margen EBITDA	13,53%	0,00%	13,18%
PKT	59,3%	0,0%	69,5%
PDC	0,23	-	0,19
PROHUILA SAS			
	2016	2017	2018
Margen EBITDA	18,26%	0,00%	0,00%
PKT	89,0%	281,8%	0,0%
PDC	0,21	-	-

Tabla 9. Elaboración propia

Indicador de endeudamiento

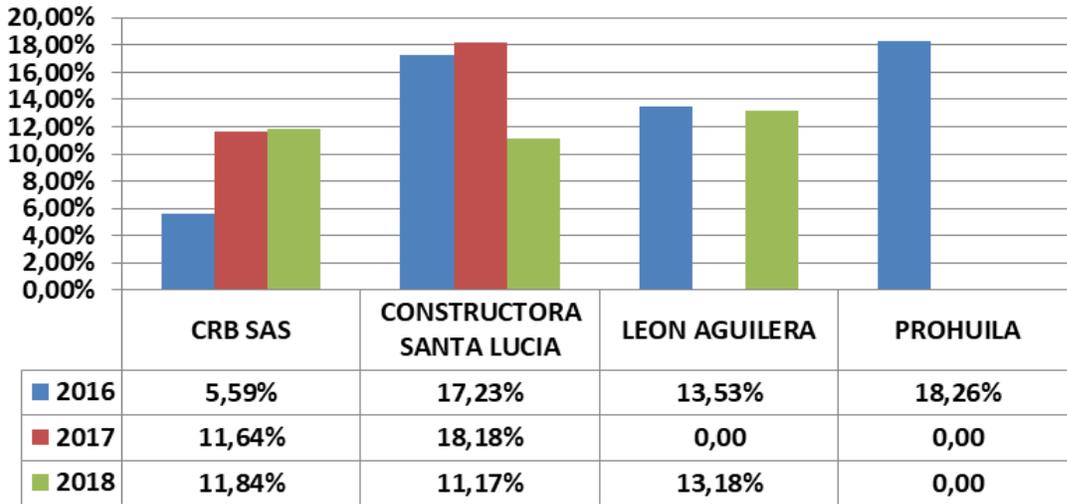
Endeudamiento = Activo total / Pasivo total			
CRB SAS	2016	2017	2018
PASIVO TOTAL	37.397.468	88.027.427	88.445.173
ACTIVO TOTAL	50.798.906	116.749.193	127.757.564
PDC	73,62%	75,40%	69,23%
CONSTRUCTORA SANTA LUCIA	2016	2017	2018
PASIVO TOTAL	24.364.966	23.347.436	20.619.841
ACTIVO TOTAL	37.904.593	37.416.567	35.384.409
PDC	64,28%	62,40%	58,27%
LEON AGUILERA SAS	2016	2017	2018
PASIVO TOTAL	18.106.421	-	50.534.921
ACTIVO TOTAL	29.047.794	-	65.926.818
PDC	62,33%	0,00%	76,65%
PROHUILA SAS	2016	2017	2018
PASIVO TOTAL	14.312.850	22.217.464	-
ACTIVO TOTAL	21.668.699	29.631.572	-
PDC	66,05%	74,98%	0,00%

Tabla 11. Elaboración propia

7.3 Análisis comparativo de los indicadores financieros

Realizado el análisis comparativo para los años 2016, 2017 y 2018 de los estados financieros de las cuatro constructoras más reconocidas de la región, se determinó que los indicadores que a continuación se relacionan son los que nos permiten conocer la situación financiera, el impacto de las operaciones y la gestión de la alta gerencia.

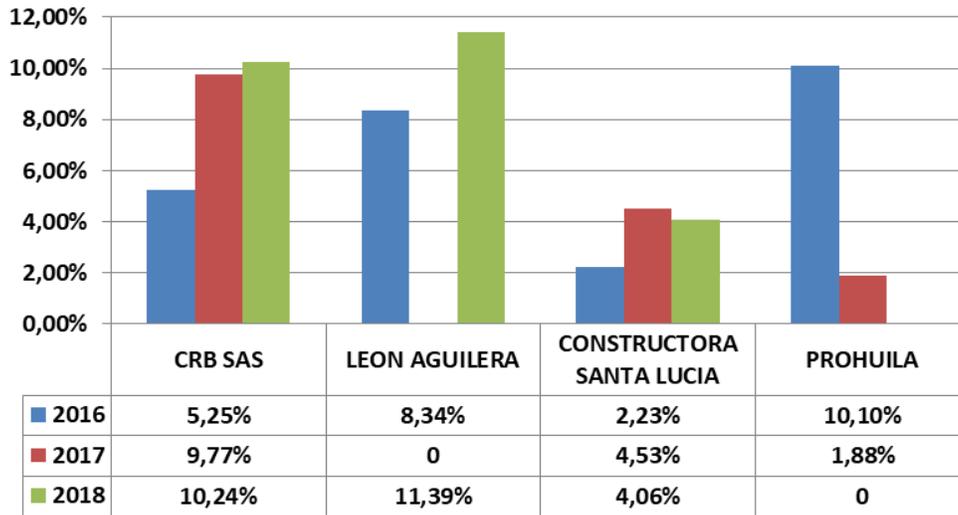
Margen Ebitda



Fuente: Elaboración propia

Analizando el resultado del margen ebitda, los mejores promedios de los últimos tres años, fue Constructora Santa Lucia con el 15,53% y CRB SAS con el 9,69%, es decir, fueron eficientes en los costos y gastos de la operación, es de precisar, que los ingresos de Constructora Santa Lucia no están representados por ventas de VIS como se observó en la gráfica de oferta y demanda, sus ingresos provienen de otros segmentos de vivienda y otras operaciones; En cambio, para CRB SAS sus ingresos representan el 71% de la venta de VIS.

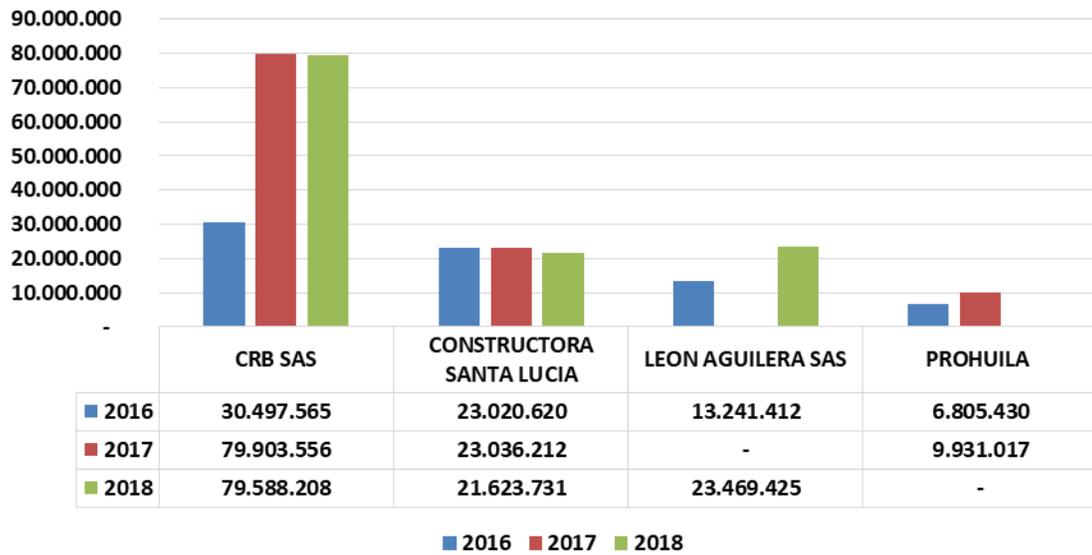
Margen Neto



Fuente: Elaboración propia

Como se observa en la gráfica, el margen neto más representativo se evidencia para el año 2016 en Prohuila, producto de la eficiencia en los costos de ventas equivalentes al 64,01% de los ingresos; para el año 2017, CRB SAS obtuvo un margen del 9,77% es decir, superó a las otras constructoras del sector, comparado con el margen obtenido del año 2016, los ingresos tuvieron un incremento aproximadamente del 0,9%, esto refleja la gestión por parte de la alta dirección en la eficiencia de los costos y gastos de la organización; para el año 2018, LASA y CRB SAS obtuvieron un buen margen equivalente al 11,39% y 10,24% respectivamente, precisando, en primer lugar el incremento en los ingresos, en el caso de CRB SAS se tiene relación con la demanda del mismo año, para LASA no es posible conocer el comportamiento frente al año anterior, ya que no se tiene información financiera para comparar, sin embargo, los ingresos están representados por la demanda de vivienda de otros Municipios donde la organización tiene oferta, mas no en el objeto del presente estudio.

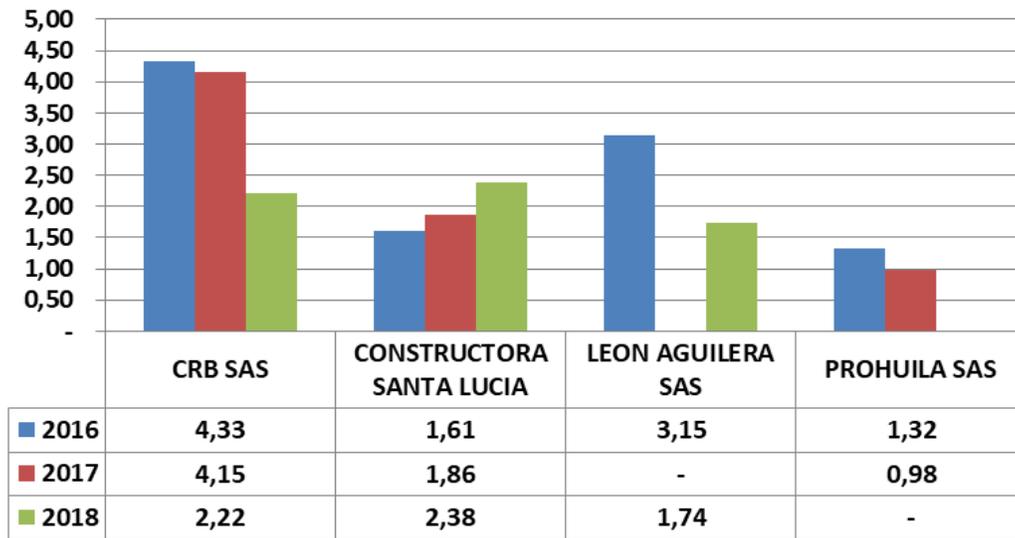
CAPITAL DE TRABAJO NETO OPERATIVO



Fuente: Elaboración propia

El resultado de este indicador nos muestra el valor que le queda a la empresa después de pagar sus pasivos a corto plazo; es decir, las empresas analizadas tienen la liquidez suficiente para ejecutar sus operaciones; Sin embargo, para el sector de la construcción, los inventarios juegan un papel importante, ya que éstos corresponden a las obras en proceso de construcción y al volumen de unidades disponibles para la venta, con respecto a la cartera, para este sector no aplican las ventas a crédito, son ventas de pago anticipado, que permiten tener un flujo de efectivo óptimo, reduciendo la necesidad de dinero.

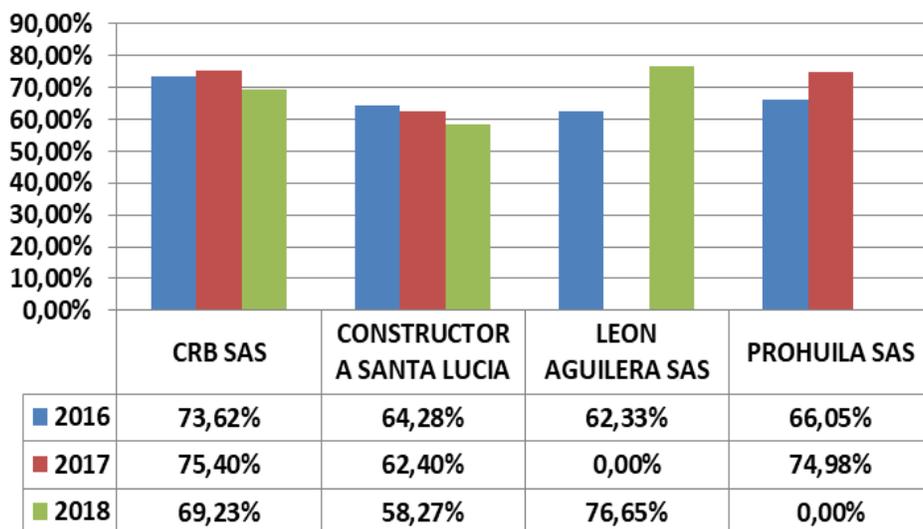
Liquidez



Fuente: Elaboración propia

El indicador de liquidez nos permite conocer la capacidad que tiene la empresa para cubrir sus pasivos, razón que su resultado debe estar por encima de 1; para este caso, en todos los años todas las empresas estuvieron por encima de este resultado, esto nos dice, que todas son empresas con solvencia y capacidad de pago con relación a sus obligaciones a corto plazo.

Endeudamiento



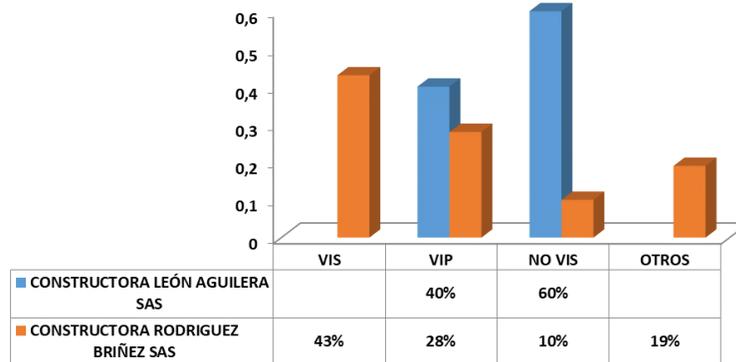
Fuente: Elaboración propia

Este indicador determina la capacidad de endeudamiento de las organizaciones, es decir, la fuente de financiación utilizada por las empresas para ejecutar las inversiones; El mayor nivel de endeudamiento para CRB SAS se presentó en el año 2017 con un 75,40%, para CONSTRUCRORA SANTA LUCIA el año 2016 con un 64,28%, para LASA el año 2018 con un 76,65% y para PROHUILA el año 2017 con un 74,98%, por lo tanto, del total de sus activos fueron financiados con deuda. En consecuencia, la fuente de financiación en el sector de la construcción, es a través de endeudamiento financiero, aplicado a cada proyecto, no obstante, el pago de la deuda estaría asegurado con las ventas de las unidades.

8. Análisis resultados de las entrevistas

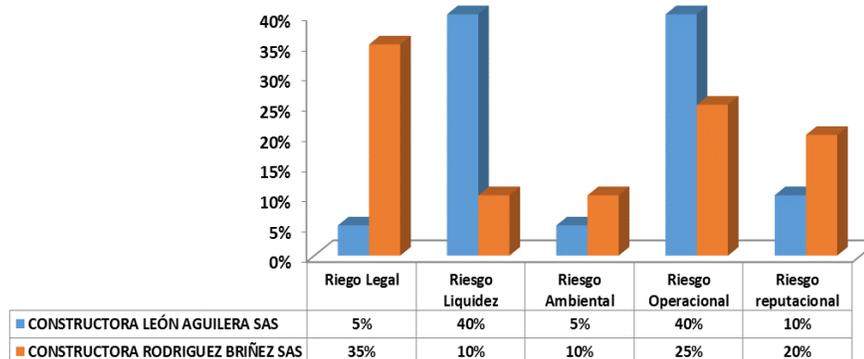
EMPRESA	SOCIO	GERENTE	SUBGERENTE	ANTIGÜEDAD
CONSTRUCTORA LEÓN AGUILERA SAS	X		X	6 AÑOS
CONSTRUCTORA RODRIGUEZ BRIÑEZ SAS	X	X		25 AÑOS

1. Cuáles son los productos que han representado el mayor ingreso para la compañía en los últimos 3 años y en qué proporción?



Fuente: Elaboración propia

2. Cuáles es el porcentaje de incidencia de los riesgos a los que se enfrenta la compañía con la oferta de vivienda de interés social?



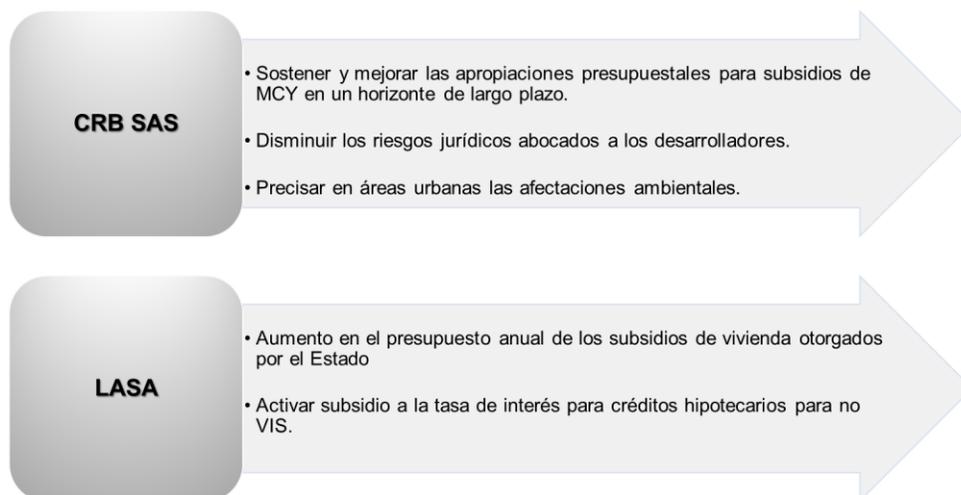
Fuente: Elaboración propia

3. Qué proyectos de vivienda de interés social han sido exitosos en ventas en su compañía en los últimos 3 años?, Indique algunas características:

EMPRESA	SECTOR	TIPO PROYECTO	ÁREA	ESTRATO SOCIAL	CONJUNTO CERRADO	TIPO CONSTRUCCIÓN	HABITACIONES	ZONAS COMUNES
LASA	SUR	VIP	≤50 m ²	2	SI	MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL	3	SALON SOCIAL, POLIDEPORTIVO, CUARTO BASURA, PARQ COMUNAL
	NORTE	VIS	51-70 m ²	3	SI	CONCRETO INDUSTRIALIZADO	3	SALON SOCIAL, POLIDEPORTIVO, PORTERIA, CUARTO BASURAS, PARQUE INFANTIL, PISCINA, GIMNASIO, CAFETERIA, GUARDERIA, BBQ, PARQ COMUNAL
CRB SAS	NORTE	VIS	51-70 m ²	3	SI	CONCRETO INDUSTRIALIZADO	3	SALON SOCIAL, POLIDEPORTIVO, PORTERIA, CUARTO BASURAS, PARQUE INFANTIL, PISCINA, GIMNASIO, CAFETERIA, GUARDERIA, BBQ, PARQ COMUNAL
	SUR	VIP	51-70 m ²	2	SI	CONCRETO INDUSTRIALIZADO	3	SALON SOCIAL, POLIDEPORTIVO, PORTERIA, CUARTO BASURAS, PARQUE INFANTIL, TALLER DE CAPACITACIÓN, PARQ COMUNAL

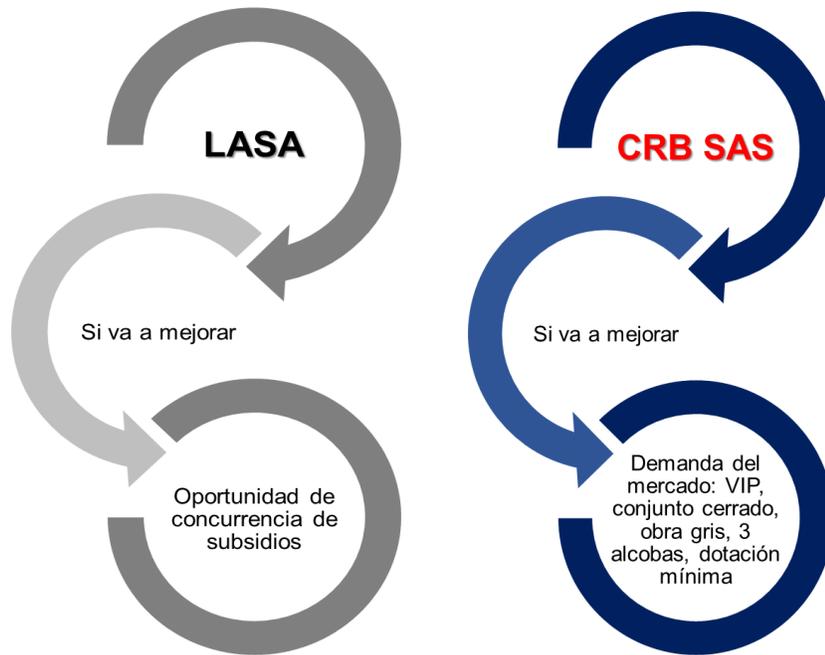
Tabla 11. Elaboración propia

4.Cuál sería su propuesta para mejorar la política pública de vivienda?



Fuente: Elaboración propia

5. Según su experiencia, considera usted que en la ciudad de Neiva la demanda de vivienda de interés social mejorara en los próximos años? Y que características de vivienda demanda el mercado.



Fuente: Elaboración propia

6. Quien es su cliente, y señale que hace diferente a su compañía frente a la competencia?

EMPRESA	CLIENTE		DIFERENCIA		
	INDEPENDIENTE	ASALARIADO	CONFIANZA	CUMPLIMIENTO	INNOVACIÓN
CONSTRUCTORA LEÓN AGUILERA SAS	X	X	X		X
CONSTRUCTORA RODRIGUEZ BRÍÑEZ SAS	X	X	X	X	X

Analizados los resultados de la oferta y la demanda, se realiza entrevista al gerente de CRB SAS siendo la constructora líder en el mercado en oferta y demanda de vivienda de interés social, y al subgerente de la Constructora León Aguilera S.A. con el objetivo de conocer la prospectiva de la vivienda en los próximos años.

Para CRB SAS el total de los ingresos de la organización en los últimos 3 años, el 71% es producto de las ventas VIS y VIP, para el caso de León Aguilera, los ingresos son 100% a las ventas VIS y VIP de proyectos desarrollados en Pitalito y obra contratada para este segmento. Conocedores de que la legislación Colombiana regula todos los procesos constructivos y cada una de las organizaciones cuenta una plataforma de trabajo que se encarga de ejecutar las actividades, se indago sobre los riesgos a los que están expuestos los desarrolladores de proyectos de vivienda, siendo para CRB SAS y LASA los de mayor exposición el riesgo legal con un 35%, el riesgo operacional con un 25% y el riesgo de liquidez un 40%, operacional un 40% respectivamente.

La ubicación, diseño, dotación, sector y precio, fueron aquellas características de los proyectos que fueron éxito en ventas para CRB SAS, cuyos clientes son asalariados e independientes, que confían en CRB SAS por su cumplimiento e innovación.

Para estos empresarios, la política pública de vivienda juega un papel fundamental para el desarrollo de proyectos de vivienda; A nivel legal y jurídico en la estructuración de proyectos como durante el tiempo de construcción, riesgos que pueden llegar a causar perjuicios económicos, afectando las inversiones realizadas. A nivel de comercialización, la asignación de subsidios de vivienda, incentiva a la población a satisfacer esta necesidad, y se contribuye a la reducción del déficit de vivienda.

La proyección de vivienda de interés social para la perspectiva de los empresarios, la oferta aumentara a 2.500 viviendas aproximadamente por año a partir del 2022, esto obedece a la concurrencia de subsidios de vivienda, sin embargo es importante que el Gobierno Nacional sostenga a largo plazo las apropiaciones presupuestales de los programas de vivienda.

8. Conclusiones

- El sector de la construcción es uno de los sectores de mayor crecimiento en la economía Colombiana, cuya industria es dinámica, y contribuye al desarrollo de la regiones, reducir el déficit de vivienda, a reducir el índice de desempleo debido a la mano de obra que se requiere para la ejecución de los proyectos, genera empleos directos e indirectos, lo cual, para el primer trimestre del año 2019 el número de personas ocupadas del país en el sector de la construcción aumento en el 10,5% en comparación al año anterior.
- La oferta de vivienda de vivienda de interés social (VIS) en Neiva, en los últimos tres años viene incrementándose, pasando de 644 unidades de inventario a cierre del año 2016 a ofertas para el año 2017 de 1.097 unidades, y de 548 unidades de inventario a cierre del año 2017 a 1.150 unidades para el año 2018, esto obedece a varios factores, tales como: al desarrollo urbanístico, a la política de vivienda del Gobierno Nacional, a las oportunidades de subsidios de vivienda ofrecidos por las cajas de compensación como los programas de vivienda de Mi Casa Ya, beneficios en la tasa de interés, ampliación de plazo para pago de los crédito hipotecarios, entre otros, cuyo objetivo es contribuir con el déficit de vivienda y mejorar la calidad de vida de la población.
- La vivienda de interés social en Neiva, está dirigida principalmente a la población menos favorecida, para los estratos 1, 2 y 3, cuyos beneficiarios de los subsidios son para quienes sus ingresos no superen los 4 SMLMV, así como también, debe cumplir con unas características básicas. De acuerdo al análisis realizado, se determinó la participación de las constructoras en los diferentes sectores de la ciudad y el estrato social al cual aplica los diferentes proyectos ofertados, es decir, para la zona norte la oferta de proyectos fue de CRB SAS en las comunas 1 y 2 de estrato 2 y 3, para la zona oriente, la oferta fue de

CONSTRUCTORA SANTA LUCIA en la comuna 7 de estrato 3, y para el sur, la oferta fue de CRB SAS, INVERSIONES DIAZ y PROHUILA en la comuna 6 de estratos 2 y 3.

- Las empresas constructoras más reconocidas de la región, las cuales fueron analizadas mediante el presente estudio, son empresas de tradición, que gozan de buen prestigio y a través de la innovación buscan conquistar el mercado; Estas empresas con mayor oferta durante los tres años, fueron CRB SAS con un 61% e INVERSIONES DIAZ con un 17% del total de las viviendas ofertadas; en colorario, estas fueron las empresas que obtuvieron la mayor demanda en estos tres años, equivalentes al 57% y al 23% respectivamente.
- Analizada la situación financiera de los últimos tres años de las empresas constructoras más reconocidas de la ciudad de Neiva, y con la aplicación de los indicadores financieros más relevantes, se logró determinar el impacto en sus cifras, con la participación en este segmento. Teniendo en cuenta la demanda de las unidades ofertadas durante estos tres años, la constructora con mayor participación en el mercado, es CRB SAS; Identificado esto, se realizó entrevista al gerente de la sociedad con el propósito de conocer la prospectiva del sector, y la tendencia de la oferta y demanda de VIS de la región en los próximos años.

9. Bibliografía

Alcaldía de Neiva. (2019). Estudios Base para la ciudad de Neiva, Colombia. Neiva.

Alcaldía de Neiva. (2019). Información del municipio. Obtenido de <http://www.alcaldianeiva.gov.co/MiMunicipio/Paginas/Informacion-del-Municipio.aspx>

Arq. Jesús Enrique de Hoyos Martínez: Arq. Rafael Carmona Vargas. (s.f.). Construcción (Vivienda).

Asocajas. (2017). Normativa Vivienda. Obtenido de <http://www.asocajas.org.co>

Banco de la Republica. (2019). Boletín de indicadores económicos.

Bolívar, A., & Galindo, P. (2015). Demanda de vivienda de interés social y efectividad de incentivos de la política de subsidio familiar en Bogotá del 2000 al 2012. Tesis, Bogotá. Obtenido de <https://pdfs.semanticscholar.org/f409/a5449ef6bac469779cff188c73829646afef.pdf>

Caicedo, I., & Rubio, E. (2015). Determinantes de la demanda de vivienda de interés social (VIS) en la ciudad de Bogotá para el periodo 2002-2012. Tesis, Bogotá. Obtenido de <http://repository.lasalle.edu.co/bitstream/handle/10185/17046/T42.98%20J61e.pdf?sequence=1>

CAMACOL. (2017). Tendencias de la construcción. Economía y Coyuntura Sectorial (Octava ed.). Obtenido de https://camacol.co/sites/default/files/sala-prensa/Tendencias_Construccion8.pdf

CAMACOL. (2019). Tendencias de la construcción. Economía y Coyuntura Sectorial (Decimoquinta ed.). Obtenido de <https://camacol.co/sites/default/files/sala-prensa/TENDENCIAS%20DE%20LA%20CONSTRUCCI%C3%93N%2015.pdf>

CEPAL. (s.f.). Manual para la evaluación del impacto.

Coronado, J. A. (2011). Hábitat rural y hábitat autónomo. Revista de la Universidad de la Salle, 99-114.

DANE. (2018). Censo Nacional de población y vivienda 2018. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/files/censo2018/infografias/info-CNPC-2018total-nal-colombia.pdf>

DANE. (2019). Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC).

Dávila, L. (1 de Agosto de 2019). En 13,2% se ubicó el desempleo en Neiva entre abril y junio de 2019. La Nación.

Departamento Nacional de Planeación. (2014). Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018.

Díaz, C., & Castro, G. (2011). Vivienda de interés prioritario para población desplazada: problemática, lineamientos, y propuesta de modelo de implementación. Tesis, Bogotá. Obtenido de

<https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/1765/DiazCastanedaCamiloHernan2011.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Dinero. (2019). Nuevas líneas de crédito para construir viviendas. Obtenido de <https://www.dinero.com/pais/articulo/lanzan-lineas-de-credito-para-financiar-la-construccion-de-viviendas-de-interes-social/273998>

Escallón, C. (2012). La vivienda de interés social en Colombia, principios y retos. Universidad de los Andes, Bogotá.

Espectador. (2011). Viviendas de interés social no cumplen estándares de calidad: Personería. Obtenido de <https://www.elespectador.com/content/viviendas-de-inter%C3%A9s-social-no-cumplen-est%C3%A1ndares-de-calidad-personer%C3%ADa>

Galindo, O. (2018). Proyectos VIS: Análisis de la oferta de vivienda de interés social por parte del Banco BBVA en Bogotá 2016 - 2018. Bogotá. Obtenido de <https://repository.ucatolica.edu.co/handle/10983/16277>

Giraldo, M., & Pérez, J. (2006). Determinantes de la demanda de vivienda de interés social (vis) en la ciudad de Medellín período 2001 – 2006. Medellín. Obtenido de https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/570/Marcela_GiraldoOsorio_2006.pdf;sequence

Higuera, J. (2019). El mercado financiero y las viviendas VIS.

Hurtado, A. (2006). Determinantes de la demanda de interés social (VIS) en la ciudad de Medellín periodo 2001 - 2006. Tesis, Universidad EAFIT, Medellín. Obtenido de https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/570/Marcela_GiraldoOsorio_2006.pdf;sequence

Lozano, M. (2015). Vivienda Social en Colombia: Diagnósticos y evolución. Universidad Santo Tomas.

Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. (2015). Decreto 1934 de 2015.

Ministerio de Vivienda. (2019). MinVivienda. Obtenido de minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/normativa/leyes#InplviewHashb278619e-0532-4a4c-b32c-6e30ab4dea50=

Ministerio de Vivienda. (2019). VIS y VIP. Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip>

Ministerio de Vivienda, C. y. (2014). Cien Años de Políticas habitacionales. Bogotá.

Muñoz, A. (2010). La reforma constitucional de 1936 y el camino hacia la construcción de la seguridad social. Bogotá. Obtenido de <http://www.scielo.org.co/pdf/vniv/n120/n120a05.pdf>

Nudelman, M. (2011). El derecho fundamental a la vivienda digna en Colombia: atributos y. Obtenido de <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/14580/1/El%20derecho%20fundamental%20a%20la%20vivienda%20digna%20en%20Colombia%20atributos%20y%20caracter%20cas.pdf>

Ortegón, M. A. (2013). Análisis de oferta y demanda de vivienda (formal e informal) para la población de bajos recursos en la ciudad de Neiva. Bogotá. Obtenido de <http://polux.unipiloto.edu.co:8080/00001243.pdf>

Presidencia de la República. (2019). En el primer semestre de 2019, la Inversión Extranjera Directa (IED) registra su mayor nivel desde 2016. Bogotá.

Ratavisca, A., & Fuentes, A. (2017). Comportamiento de la oferta y la demanda de vivienda nueva de interés social y su relación con los subsidios en el periodo 2010 -2015. Bogotá. Obtenido de <https://repository.libertadores.edu.co/bitstream/handle/11371/1628/retaviscaangi2017.pdf?sequence=1>

Rincón, M., & Jacobo, R. (2016). Análisis de la política de vivienda en Bogotá: un enfoque desde la oferta y la demanda. Scielo.

Rodríguez, D. (2015). El derecho a la vivienda de interés social en Colombia, su desarrollo, alcance y vigencia. Una perspectiva desde del derecho a la seguridad social. Tesis, Universidad Santo Tomás. Obtenido de <https://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/2197/Rodriguezdario2015.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Romero Navarrete, Lourdes; Hernández Rodríguez, Mauricio; Acevedo Dávila. (2005). “Vivienda y autoconstrucción. Participación femenina en un proyecto asistido”. FRONTERA NORTE, VOL. 17, NUM. 33, 108.

Stephanny Bejarano; Jasson Peñarete; Jairo Ríos. (2017). Propuesta de un modelo de vivienda de interés social (vis) para población desplazada en la ciudad de Bogotá, D.C. 35.

Yocupicio, F., & Valenzuela, J. (2010). Análisis de detención de fallas de estructuras en vivienda de tipo interés social y de construcción en serie, en la ciudad de hermosillo. Sonora. México.

Alcaldía de Neiva. (2019). Estudios Base para la ciudad de Neiva, Colombia. Neiva.

Banco de la Republica. (2019). En el primer semestre de 2019, la Inversión Extranjera Directa (IED) registra su mayor nivel desde 2016. Bogotá. Obtenido de <https://id.presidencia.gov.co/Paginas/prensa/2019/En-el-primer-semester-de-2019-la-Inversion-Extranjera-Directa-IED-registra-su-mayor-nivel-desde-2016-190902.aspx>

Caicedo, J. (2006). Configuración y evolución del modelo de gestión habitacional en Chile y Colombia. Bitácora, 1-2.

CAMACOL. (2018). Foro construyendo Colombia. Bogotá. Obtenido de <https://camacol.co/comunicados/camacol-present%C3%B3-sus-propuestas-sectoriales-para-el-pr%C3%B3ximo-cuatrenio>

Claudio, P. (s.f.). Historia de las viviendas evolución de las construcciones. Historias y Biografías HB. Obtenido de https://historiaybiografias.com/historia_viviendas/

DANE. (1 de Agosto de 2019). En 13,2% se ubicó el desempleo en Neiva entre abril y junio de 2019. La Nación.

DANE. (2019). Informe Técnico: Índice de Precios al consumidor. Obtenido de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/bol_ipc_ene19.pdf

Giraldo, J. E. (2012). Modelos de vivienda y modelos de vida. 1-4. Obtenido de <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view>

Hernández, G., & Gabriel, P. (2014). Evolución de los precios de la vivienda en Colombia. Scielo. Obtenido de https://www.researchgate.net/publication/265683985_Evolucion_de_los_precios_de_la_vivienda_en_Colombia

S.A., I. Q. (s.f.). La tendencia del modelo de vivienda en los próximos años. Obtenido de Milesi: <http://www.milesi.es/es/pages/83-un-observatorio-sobre-la-evolucion-del-diseno-del-hogar-y-del-habitat>

Tochez

, M. (2010). Vivienda. Evolución o transformación. La ciudad Viva. Obtenido de <http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=7123>