



**Análisis del triángulo virtuoso: Vivienda, finanzas y construcción en Colombia  
Influencia de la interdependencia sectorial y su impacto en el desarrollo  
económico 2019-2023**

**Analysis of the virtuous triangle: Housing, finance, and construction in Colombia  
Influence of sectoral interdependence and its impact on economic development 2019-  
2023**

Anderson Rodríguez<sup>1</sup>  
Julio García<sup>2</sup>  
Gabriel Guevara<sup>3</sup>

**Resumen**

Esta investigación analiza la interdependencia de las actividades económicas vivienda, finanzas y construcción en el periodo de tiempo 2019-2023 en Colombia, concentrado en lo que se denominó el triángulo virtuoso, esto mediante un enfoque metodológico descriptivo, se estudia indicadores macroeconómicos fundamentales, los efectos estructurales y políticos de la crisis sanitaria junto con la normativa de las diferentes actividades económicas, es importante resaltar los retos fundamentales que persisten en la economía Colombiana como lo son la informalidad laboral, el acceso a una vivienda digna, la productividad y la financiación, esta investigación permite entender como las actividades económicas mencionadas funcionan de forma interdependiente lo cual repercute directamente en las dinámicas económicas del país.

ISSN (En línea): 2711-3507

[www.revistaterritorioydesarrollo.com](http://www.revistaterritorioydesarrollo.com)

**Palabras clave:** Vivienda, Finanzas, Construcción, interdependencia, Desarrollo

**Abstract**

This research analyzes the interdependence of the economic activities housing, finance and construction in the period of time 2019-2023 in Colombia, concentrated in what was called the virtuous triangle, this through a descriptive methodological approach, fundamental macroeconomic indicators are studied, the structural and political effects of the health crisis together with the regulations of the different economic activities, it is important to highlight

<sup>1</sup> Estudiante programa de Economía. Universidad de los Llanos, Villavicencio. Correo electrónico: [arodriguez.osorio@unillanos.edu.co](mailto:arodriguez.osorio@unillanos.edu.co)

<sup>2</sup> Estudiante programa de Economía. Universidad de los Llanos, Villavicencio. Correo electrónico: [jjgarcia@unillanos.edu.co](mailto:jjgarcia@unillanos.edu.co)

<sup>3</sup> Profesional en Economía. Universidad de los Llanos. Villavicencio. Magister en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos. Correo: [luguevara@unillanos.edu.co](mailto:luguevara@unillanos.edu.co)

**Recepción:** 04 agosto 2022. **Evaluación:** 13 octubre 2022. **Aprobado:** 13 noviembre 2022.

the fundamental challenges that persist in the Colombian economy such as labor informality, access to decent housing, productivity and financing, this research allows us to understand how the aforementioned economic activities function interdependently, which directly impacts the economic dynamics of the country.

**Key words:** Housing, Finance, Construction, Interdependence, Development

## Introducción

En la última década, el sector inmobiliario, financiero y de la construcción en Colombia ha experimentado una interrelación dinámica dándole lugar a la denominación del "triángulo virtuoso". Este fenómeno se refiere a la estrecha vinculación entre los sectores de vivienda, finanzas y construcción, y su papel crucial en el desarrollo económico del país.

El análisis detallado de esta interdependencia sectorial arrojará luz sobre los factores que han contribuido al crecimiento y la estabilidad económica, así como los desafíos que podrían surgir en el camino teniendo en consideración que estos sectores se vieron duramente afectados por la situación vivida durante la emergencia sanitaria, si bien la investigación está encaminada durante el periodo 2019-2023, la idea es poder distinguir hechos trascendentales de los sectores a través de la historia económica del país.

Como bien se mencionó, durante este periodo Colombia ha sido testigo de una serie de transformaciones en sus políticas gubernamentales, condiciones económicas y el comportamiento del mercado inmobiliario. Estos factores, en conjunto, han dado forma a un entorno en el que la vivienda, las finanzas y la construcción no solo interactúan de manera sinérgica, sino que también desempeñan roles interdependientes en el panorama económico nacional.

Ahora bien, el centrar los esfuerzos para el estudio de estos sectores económicos bajo el enfoque de la industria colombiana se puede centrar bajo las siguientes perspectivas:

- El estudio de los sectores económicos en la industria colombiana es esencial para guiar las políticas, promover la diversificación, estimular el crecimiento sostenible y construir una economía más resistente y competitiva a nivel nacional e internacional.
- El análisis detallado de los sectores económicos permite identificar las fortalezas y debilidades de cada uno, esto es crucial para formular estrategias y políticas que aprovechen las fortalezas existentes y aborden las debilidades, contribuyendo así a un crecimiento más equitativo y sostenible.
- Cadenas de valor y conexiones globales, es bien sabido que los sectores económicos no existen de manera aislada, claro está, que se encuentran interconectadas por medio

**Recepción:** 04 agosto 2022. **Evaluación:** 13 octubre 2022. **Aprobado:** 13 noviembre 2022.

**TERRITORIO Y DESARROLLO** ISSN 2711-3507 (en línea)  
2023; Enero-junio. Vol. 7, N°1. PP. 1-18.

de cadenas de valor globales, el comprender estas interconexiones es importante para aprovechar oportunidades de comercio internacional, nichos de especialización y poder mejorar en materia de competitividad dentro de mercados globales.

## **Marco Teórico**

La interacción entre los sectores de vivienda, finanzas y construcción, representada por el "triángulo virtuoso", es un elemento crucial en el estudio y la comprensión de la economía colombiana. Este triángulo virtuoso se convierte en un factor determinante, especialmente en un contexto actual de incertidumbre económica en varios aspectos. Según Rondón y Caicedo (2023) evidencian que, en las regiones con mayor crecimiento del PIB en sectores como construcción, finanzas, inmobiliario e industria manufacturera, la oferta de vivienda no social (no-VIS) presenta una alta correlación, mientras que la vivienda social (VIS) mantiene correlaciones bajas.

La economía colombiana ha experimentado un período de inestabilidad, y la dinámica entre estos sectores se vuelve fundamental para entender las fuerzas que podrían impulsar o frenar el desarrollo económico del país. Autores como Arbeláez et al (2011) Señalan que los subsidios y garantías crediticias mejoran la calidad de la vivienda y de vida de los beneficiarios, aunque el acceso al crédito continúa limitado entre los sectores de menores ingresos, cabe destacar que la construcción tiene un rol histórico como motor de crecimiento económico, generando empleo y estimulando otros sectores vinculados (Furini, 2020).

En momentos de incertidumbre, la relación entre la vivienda, las finanzas y la construcción puede desempeñar un papel crucial en la estabilidad económica. Por un lado, el sector de la vivienda refleja la demanda y las condiciones del mercado, mientras que las finanzas, incluidos los préstamos hipotecarios, influyen en la capacidad de las personas para adquirir propiedades, para ello es fundamental destacar la evolución normativa (Ley 820 de 2003, Decretos 2004 y 2007) que permitió la creación de instrumentos financieros como los FICI/REIT, evidenciando la integración creciente entre finanzas y vivienda (Zea, 2003).

Al mismo tiempo, la construcción no solo responde a la demanda de viviendas, sino que también puede actuar como un motor de crecimiento económico a través de la generación de empleo y la inversión en infraestructuras. La comprensión detallada de cómo estos elementos interactúan en el contexto colombiano es esencial para abordar los desafíos y aprovechar las oportunidades, instituciones como BBVA (2022) señalan que la construcción representa el 13,5 % del PIB y emplea al 7,3 % de la fuerza laboral, y que el 71 % de las ventas de vivienda nueva corresponde al segmento VIS, lo que refuerza la relevancia del "triángulo" como motor económico.

En un entorno de incertidumbre, el análisis de la interdependencia sectorial y su impacto en el desarrollo económico proporciona valiosa información para formuladores de políticas, inversores y actores económicos, permitiéndoles tomar decisiones informadas para promover la estabilidad y el crecimiento sostenible en la economía colombiana. Del mismo modo, Monroy

**Recepción:** 04 agosto 2022. **Evaluación:** 13 octubre 2022. **Aprobado:** 13 noviembre 2022.

**TERRITORIO Y DESARROLLO** ISSN 2711-3507 (en línea)  
2023; Enero-junio. Vol. 7, N°1. PP. 1-18.

y Álvarez (2024) enfatizan en cómo los costos financieros inciden en la viabilidad y rentabilidad de empresas constructoras de vivienda residencial, lo que evidencia la dependencia entre financiamiento y desarrollo del sector en contextos de incertidumbre.

## Metodología

La metodología desarrollada en la investigación es de tipo descriptivo, donde a partir de análisis estadístico y documental se recopilaron y ordenaron datos obtenidos de diferentes fuentes secundarias de instituciones como el DANE, Banco de la República, CAMACOL y artículos de investigación.

Sumado a esto se utilizaron indicadores económicos como el producto interno bruto (PIB), el índice de costos de construcción de edificaciones (ICOCED) y la evolución de la financiación de vivienda, esto en función de caracterizar las relaciones y tendencias presentes en las actividades económicas estudiadas (vivienda, finanzas, construcción), estas aproximaciones permitieron identificar causas y efectos tanto coyunturales como estructurales de la interdependencia de los sectores económicos junto con el papel de estado mediante regulaciones y política pública.

## Resultados

Primero hay que conocer un poco acerca de cuáles han sido los momentos donde se ha recrudecido el sector en específico, entonces se da con las siguientes distinciones:

### Sector Construcción:

- **Crisis Financiera Global (2008):** La crisis financiera mundial tuvo un impacto significativo en la construcción a nivel mundial, incluyendo a Colombia. La reducción del acceso al crédito y la disminución de la inversión afectaron la actividad de construcción en el país.
- **Paro Nacional de 2019:** A fines de 2019, Colombia experimentó un paro nacional que afectó diversos sectores, incluida la construcción. Las protestas y disturbios pueden haber tenido impactos negativos en proyectos de construcción y en la inversión en infraestructura.
- **Contracción Sistema de Venta de Vivienda (Pérdida de valor adquisitivo):** Según reportes entregados por Camacol, las ventas correspondientes a vivienda se contrajeron aproximadamente en un 44,9%, si nos vamos a cifras se vendieron 106.554 VIS (Viviendas de Interés Social) menos a lo representado en el año 2022, lo que representa una pérdida económica aproximadamente de 22 billones de pesos. Esto impacta directamente en los procesos de desarrollo o programas de vivienda nueva.

Ahora acerquémonos un poco más al presente, para el año 2023 el sector construcción vivirá

**Recepción:** 04 agosto 2022. **Evaluación:** 13 octubre 2022. **Aprobado:** 13 noviembre 2022.

una de sus épocas oscura por así decirlo, ha implicado un reto desafiante ya que las cifras han denota un decrecimiento que va afectar notablemente la industria. (El País, 2023) expone que entre los meses de enero y mayo se presentó algo particular y es el detenimiento en ventas de vivienda, aproximadamente se esclarece que se dejaron de vender 64.129 viviendas en el país según datos proporcionados por Camacol, ahora bien, es interesante destacar que en el departamento del Valle del Cauca el stop en las ventas de vivienda representa el 65,9%, es decir, que en todo el departamento del Valle se agudizo notablemente la venta de vivienda.

A palabras más palabras menos, el sector de construcción tiene una relación directa con el sector vivienda, al agudizarse bien sea los precios de los materiales de construcción va a impactar directamente dentro del precio final de vivienda, lo que en ultimas va a desencadenar lo explicado anteriormente y denotado por las estadísticas.

Ahora bien, dentro de las estipulaciones que marcan la incidencia dentro de la afectación del sector construcción se pueden destacar tanto incidencias internas como incidencias externas:

### **Incidencias Internas:**

- **Falta de mano de obra calificada:** Es un hecho que uno de los inconvenientes que atañe y ha prevalecido en el sistema productivo colombiano, es la ausencia de mano de obra calificada, esto representa un notable inconveniente tanto para gestión como para la ejecución de programas o proyectos en el país.

Según autores como (Navarrete Barrantes, 2021) expone algo notable, para el año 2021 el Gobierno Nacional destino recursos y esfuerzos como medio para impulsar la economía, pero específicamente la orientación de los recursos fue para viabilizar mega proyectos de infraestructura vial, las comúnmente denominados vías 4G Y 5G pero todo suena excelente, pero en ese aspecto en particular el recurso humano es donde prevalece defectos o carencias, en el sentido que no se cuenta con el personal indispensable para todo el tema operacional, al existir dicha afectividad lo que termina generando que los proyectos y programas se atrasen notablemente y todo genera repercusiones económicas a gran escala.

- **Bajos niveles de productividad:** Analizando la productividad económica de Colombia, se encuentra que, desde años anteriores, esta misma no ha tenido rendimientos notables, este hecho en particular ha marcado hincapié en muchas de las economías a nivel global, cuyo principal objetivo se establece en el crecimiento económico, ya que la baja productividad global como se menciona ha sido foco de estudio y esfuerzos para revertir dicha implicación.

Instituciones como (CAMACOL, 2018) exponen que, en el caso colombiano, el problema de la baja productividad se concentra dentro de cuatro ítems, los cuales corresponden a la informalidad (tanto empresarial como laboral), baja calidad institucional (rezagos en materia de procesos y proyección), rezagos en

**Recepción:** 04 agosto 2022. **Evaluación:** 13 octubre 2022. **Aprobado:** 13 noviembre 2022.

infraestructura (inconformidades dentro de la ejecución de los proyectos de infraestructura) y la desarticulación que se percibe entre los programas.

**Figura 1.** Evolución de la productividad total de los factores (TPF) por grandes regiones geográficas, 2005-2006 vs 2015-2016.



**Fuente:** Recuperado de Informe de Productividad CAMACOL.

Es interesante que (CAMACOL, 2018) esclarece que el decreciente rendimiento de productividad se vio parcialmente afectado por concepto de las secuelas originadas por las crisis financieras globales y como un segundo aspecto, factores estructurales que inciden notablemente en el aparato productivo global. Ahora bien, estos dos aspectos son directamente proporcionales, porque es bien sabido que las crisis financieras globales, impactan seriamente el aparato productivo de las diversas economías alterando los indicadores de crecimiento económico y las metas que tengan pactadas para desarrollo.

Adicionalmente, si nos centramos al análisis del sector infraestructura, donde algo positivo que enmarca (CAMACOL, 2018), es que, dentro de este sector, se han destinado casi 2.8 p.p del PIB anualmente, lo cual ha permitido considerablemente el desarrollo de proyectos enmarcados en las vías terciarias y cuarta generación, lo cual implica un modelo para robustecer la malla vial con la que cuenta el país. No obstante, si bien lo argumentando anteriormente implicaría algo positivo, la realidad es que aun hace falta una mayor inversión, planeación estratégica en materia de calidad y cantidad tanto de vías como demás proyectos de construcción que establezcan las bases para el desarrollo del país.

Según el (Consejo Privado de Competitividad ; Universidad de los Andes, 2017) Acorde a lo mencionado anteriormente de los rendimientos de productividad arrojados, deciden establecer el informe “Productividad. La clave del crecimiento para Colombia” en donde establecen soluciones para dar trámite al problema de productividad que atañe a Colombia, donde mayoritariamente la estrategia que ellos perciben es el de establecer políticas que impacten positivamente dentro de los diversos sectores económicos y de igual manera políticas transversales directamente hacia mejorar las condiciones del aparato productivo.

**Recepción:** 04 agosto 2022. **Evaluación:** 13 octubre 2022. **Aprobado:** 13 noviembre 2022.

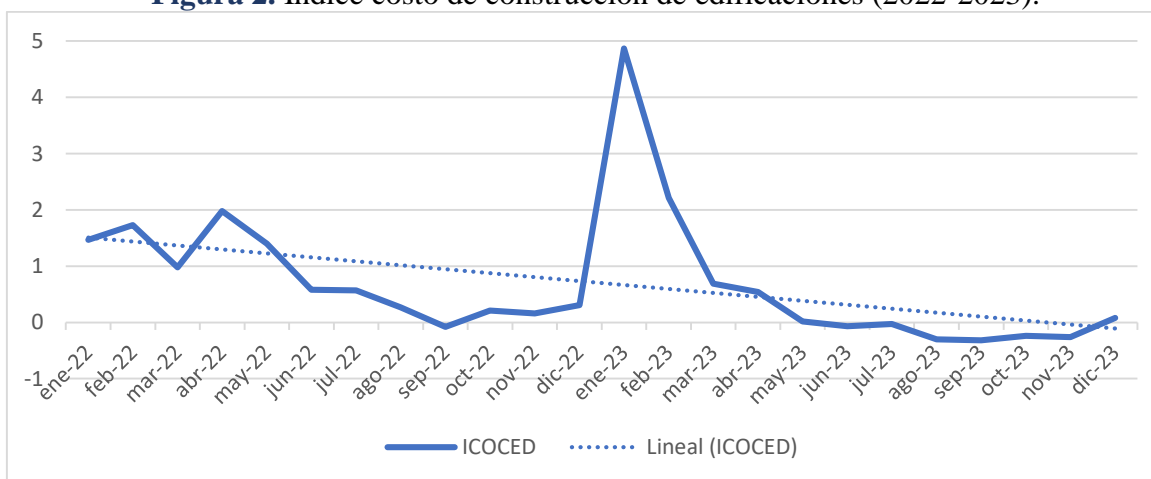
### *Indicadores de observación del sector*

En este primer apartado es indispensable conocer un poco sobre los diversos indicadores que atañen el desarrollo, seguimiento y operatividad del sector construcción, en este sentido, uno de los indicadores interesantes para considerar es el de Índice Costo de Construcción de Edificaciones (ICOCED), el cual establece la variación mensual sobre los costos de construir una edificación en Colombia, este se fundamenta en base un calcula a partir de una canasta de insumos que incluye materiales, mano de obra y maquinaria. La identificación de este indicador permite lo siguiente:

- ✓ Evaluación del sector construcción.
- ✓ Identificar si el sector se encuentra en ciclo de crecimiento o recesión.
- ✓ Permite predecir el comportamiento cíclico del sector.
- ✓ Los inversionistas mediante este indicador pueden evaluar la viabilidad de diversos proyectos de construcción.
- ✓ Las entidades financieras pueden emplear este indicador para evaluar los riesgos de los créditos hipotecarios.
- ✓ Permite identificar cuáles son los principales focos que generan afectaciones directas al sector construcción.

Siendo así, el ICOCED que se toma de referencia para el análisis investigativo, corresponde para el acumulado de los años 2022-2023, con esta medida se puede prever el comportamiento o variación en los últimos dos años y establecer cuál puede ser la tendencia que podía demarcar dicho indicador en el transcurso del año 2024.

**Figura 2.** Índice costo de construcción de edificaciones (2022-2023).



**Fuente:** Elaboración propia bajo datos obtenidos del DANE

Un indicador clave para monitorear el desempeño del sector es el Índice de Costo de Construcción de Edificaciones (ICOCED) del DANE. En 2022, este índice mostró una

**Recepción:** 04 agosto 2022. **Evaluación:** 13 octubre 2022. **Aprobado:** 13 noviembre 2022.

tendencia negativa debido a factores como la disminución de los precios del petróleo, la apreciación del peso colombiano y la desaceleración de la economía mundial. No obstante, en 2023, el ICOCED comenzó a repuntar, reflejando un aumento en los costos de construcción (DANE, 2023).

En el 2022 según podemos observar en la gráfica, el ICOCED mantuvo una tendencia negativa, lo cual implica que los costos de construcción en Colombia tuvieron un decrecimiento en lo que fue de año corrido 2022, hay diversos hechos que exponen porque los precios de construcción tuvieron una caída escalonada:

- **La disminución de los precios de Petróleo:** La reducción de los precios de petróleo en el año 2022 generó una reducción en los costos de producción de materiales de construcción tales como el asfalto y el plástico.
- **Apreciación del peso colombiano:** Uno de los temas económicos recientes es la apreciación que ha tenido el peso colombiano con respecto al dólar, este hecho en concreto es lo que ha generado el impacto directo en los precios de construcción.
- **Desaceleración de la economía mundial:** Debido a la desaceleración que vivió la economía a escala mundial, tuvo implicación directa en el sector construcción, ya que existía una menor demanda de productos como el acero y el cemento.

Estas implicaciones corresponden claramente para efectos exógenos, que impactaron dentro de la medición del indicador analizado, pero al revisar los factores endógenos, se puede articular que:

- **El exceso de oferta de vivienda:** Uno de los hechos precedentes durante el análisis del indicativo en el año 2022, es que sobre la oferta de vivienda superó notablemente la demanda de vivienda, esto mismo generó competencia entre constructores claro está para vender sus propiedades, lo cual indujo a una reducción en los precios de las viviendas.
- **Disminución en las tasas de interés:** Es bien sabido que en el ámbito financiero y en cualquier otro sector las variaciones u alteraciones de las tasas de interés implican efectos directos, en este caso es un hecho que la tasa de interés genera una afectación en el costo del financiamiento de proyectos de construcción, ya que la relación implica que ante un incremento de la tasa de interés lo que se genera es que se vuelva más costoso la obtención de préstamos para financiar proyectos de construcción, lo que implicaría el aumento del índice de costo de construcción.
- **Factores Políticos:** Dentro del análisis de factores exógenos se toca el tema de los factores políticos que en últimas son un factor notable dentro del sector construcción,

**Recepción:** 04 agosto 2022. **Evaluación:** 13 octubre 2022. **Aprobado:** 13 noviembre 2022.

ya que entra en juego temas de regulaciones o normativas las cuales condicionan el desarrollo del sector construcción

- **Regulaciones gubernamentales:** Acorde con (CAMACOL, 2019) la contextualización del sector construcción se aborda el desarrollo de 3 ítems que describen la contextualización de las relaciones gubernamentales, entendiéndose como primer ítem las Entidades Regulatorias, en un segundo momento las leyes, decretos y resoluciones, por último, se encuentra las normas técnicas.

**Tabla 1.** Entidades regulatorias del sector construcción

Según lo establecido por (CAMACOL, 2019) estas son algunas de las instituciones adscritas a la regulación que presenta el sector construcción en Colombia:

<b>Entidades regulatorias del sector construcción</b>		
<b>Entidad</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Sector en el que índice</b>
Ministerio de Hacienda y Crédito Público	Se encarga de asesorar al presidente y entidades del Gobierno Nacional y de igual manera apoyar otras entidades del Estado en materia de construcción e implementación de políticas sectoriales, territoriales y poblacionales. Por otro lado, se encarga de liderar la asignación y promoción del uso efectivo de recursos de inversión pública.	Edificación e infraestructura
Departamento Nacional de Planeación - DNP	Esta institución se encarga del diseño, orientación y coordinación de las políticas de desarrollo urbano, vivienda, agua potable y saneamiento básico.	Edificación e infraestructura
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio	Se encarga de la dirección, coordinación y ejecución de políticas públicas y proyectos tienen como fin o en vistas del auge en desarrollo territorial con foco de planificación territorial.	Edificación e infraestructura
Comisión de Regulación Agua Potable y Saneamiento Básico	Esta entidad tiene como fin la regulación de monopolios en materia de prestación de servicios públicos con el propósito de que la operatividad y servicio se de manera eficiente	Edificación e infraestructura
Ministerio de Minas y Energía	Se encarga de la generación, distribución y comercialización de la energía eléctrica en el país	Edificación e infraestructura

**Recepción:** 04 agosto 2022. **Evaluación:** 13 octubre 2022. **Aprobado:** 13 noviembre 2022.

Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA	Como principal función se encuentra la ejecución de políticas por parte del Gobierno Nacional en lo que respecta a temas de vivienda	Edificación
Fondo Nacional del Ahorro - FNA	La entidad se encarga del manejo de cesantías y contribuye para dar solución del problema de vivienda que afronta el país.	Edificación
Ministerio del Trabajo	Este se encarga de la formulación de políticas públicas enfocadas en aspectos laborales con el fin de mejorar la calidad de vida de los colombianos asegurando el derecho al trabajo decente, buscan establecer estrategias para la formalización del empleo	Edificación e infraestructura

**Fuente:** Elaboración propia

**Tabla 2.** Leyes, Decreto y Resoluciones

<b>Leyes, Decretos y Resoluciones</b>		
<b>Ley/Decreto/Resolución</b>	<b>Objeto</b>	<b>Subsector</b>
Ley 0061 de 1978	Conocida como la Ley Orgánica de Desarrollo Humano tiene como fin establecer condiciones óptimas para el desarrollo de las ciudades al igual que de áreas de influencia centrándose en aspectos físicos, económicos, sociales y administrativos.	Edificación e infraestructura
Ley 0009 de 1989	Por medio de esta se establecen normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes.	Edificación e infraestructura
Ley 003 de 1991	Por medio de la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, de igual manera se estableció el subsidio familiar de vivienda, se hizo una reforma sobre el Instituto de Crédito Territorial (ICT).	Edificación
Ley 80 de 1993	Por medio de esta se establece el Estatuto	Infraestructura

**Recepción:** 04 agosto 2022. **Evaluación:** 13 octubre 2022. **Aprobado:** 13 noviembre 2022.

	General de Contratación de la Administración Pública	
Ley 136 de 1994	Se establecieron normas tendientes a modernizar la organización y de igual manera el adecuado funcionamiento, pero dicha manera buscó promover el desarrollo del territorio por medio de construcción de obras que se encarguen de enmarcar el progreso y desarrollo del municipio	Edificación e infraestructura
Ley 361 de 1997	En esta ley primordialmente se establecieron diferentes mecanismos de integración social de personas que presentan limitaciones	Edificaciones
Ley 599 de 2000	En ella se expide el código penal	Edificación e infraestructura
Ley 708 de 2001	Esta ley en concreto fundamentalmente se establecieron normativas relacionadas con el subsidio familiar establecida para vivienda de interés social	Edificaciones
Ley 1114 de 2006	Por medio de esta ley se destinan recursos para la vivienda de interés social.	Edificaciones

**Fuente:** Elaboración propia

**Tabla 3.** Normas técnicas y reglamentos

<b>Normas Técnicas y Reglamentos</b>		
<b>Nombre</b>	<b>Objeto</b>	<b>Subsector en el que se aplica</b>
Reglamento Colombiano para Construcciones Sismo Resistentes NSR 10	Este reglamento esta encargada de regular las condiciones por las cuales deben contar las construcciones esto con el fin de que la respuesta estructural de la edificación sea optima.	Edificación e infraestructura
Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico - RAS	Este fue expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio por medio del cual se estableció el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico - RAS	Edificación e infraestructura
Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá	Dicho código se debe de establecer especialmente dentro del territorio del Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá,	Edificación

**Recepción:** 04 agosto 2022. **Evaluación:** 13 octubre 2022. **Aprobado:** 13 noviembre 2022.

	<p>sobre estas actividades:</p> <p>-En primer momento se estableció el diseño y la ejecución de construcción, modificación, reparación y demolición de edificaciones, estructuras y construcciones donde se incluye instalaciones y equipos inmersos en ellos.</p> <p>-Por otro lado, la conservación, mantenimiento e inspección de edificaciones, estructuras y construcciones en general de como se había dicho que son equipos e instalaciones que se envuelven dentro de ellos.</p>	
Norma Técnica Colombiana 396	Esta corresponde a la Norma de Ingeniería Civil y Arquitectura. Método de ensayo con el fin de determinar el asentamiento del concreto.	Edificación e infraestructura
Norma Técnica Colombiana 4279	En este sentido esta norma de accesibilidad de las personas dentro del medio físico. Entendiéndose como edificios, espacios urbanos y rurales. Dicha norma de igual manera se encarga de establecer las dimensiones mínimas y	Edificación e infraestructura

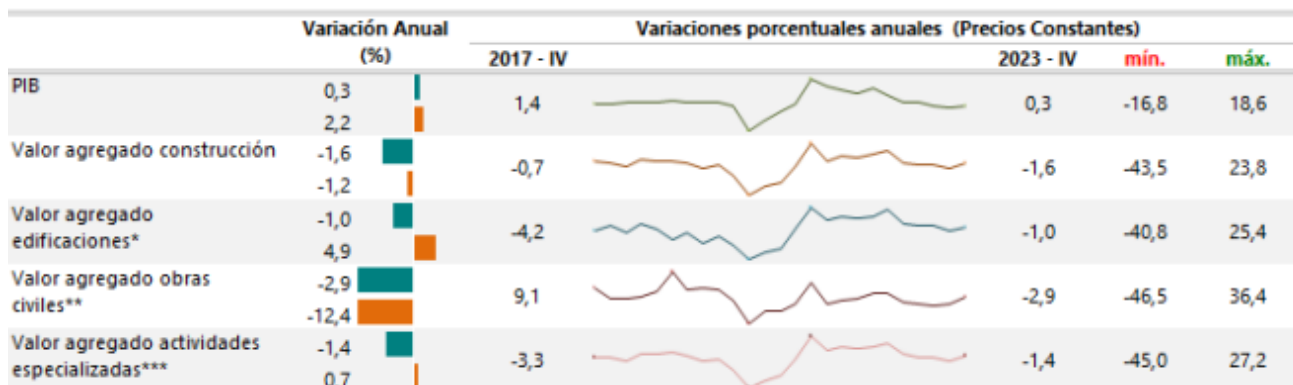
**Fuente:** Elaboración propia

El sector de la construcción ha experimentado altibajos significativos durante el período analizado. Según el Informe de Productividad de CAMACOL (2018), este sector enfrenta desafíos como la falta de mano de obra calificada, bajos niveles de productividad y rezagos en infraestructura. Sin embargo, también se han realizado esfuerzos para impulsar la construcción de vías terciarias y de cuarta generación (4G) (Navarrete, 2021).

**Figura 3.** PIB total, valor agregado de la rama construcción en algunos países de Latinoamérica.

**Recepción:** 04 agosto 2022. **Evaluación:** 13 octubre 2022. **Aprobado:** 13 noviembre 2022.

**TERRITORIO Y DESARROLLO** ISSN 2711-3507 (en línea)  
2023; Enero-junio. Vol. 7, N°1. PP. 1-18.



**Fuente:** Recuperado de documento Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC), DANE.

Bajo este gráfico se puede identificar que en el último trimestre correspondiente al año 2023 el PIB a precios constantes aumento en 0,3%, pero algo a destacar de la gráfica es sobre el valor agregado de la construcción, ya que en el último trimestre del año 2023 este tuvo una reducción de -1,6% , este resultado en ultimas se explica por el decrecimiento en otros indicadores como el valor agregado de las edificaciones el cual presento un decrecimiento expresado en -1,6% el último trimestre del 2023, el valor agregado de las obras civiles también se redujo en un -2,9% y por último, el valor agregado de actividades especializadas tuvo una disminución del -1,4%.

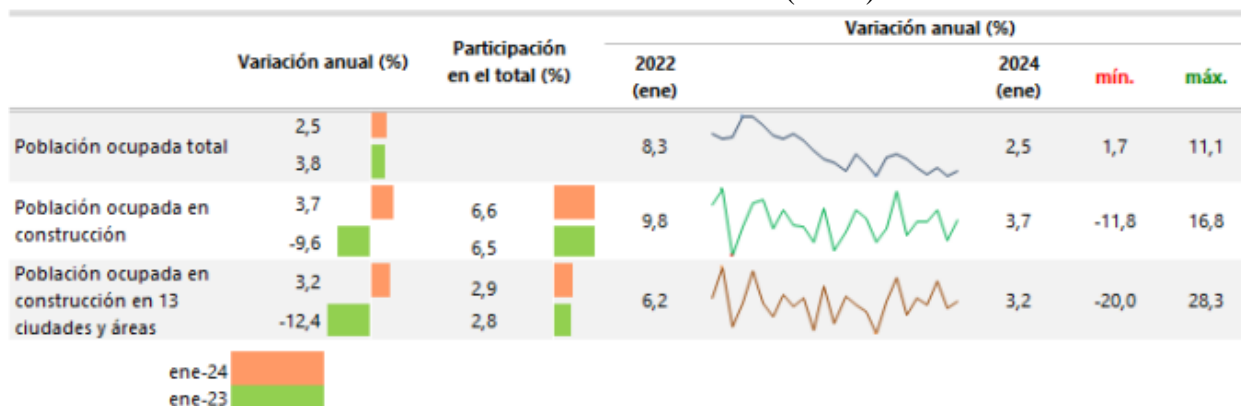
Desde el punto de vista económico es vital el estudio de otros indicadores que permitan esclarecer el comportamiento de otros indicadores que en ultimas terminan denotando como ha ido variando la economía de un país, en un primer momento se analizó en materia de producción acorde al sector construcción, pero es bien sabido que el sector construcción ha sido una de las ramas económicas que mayor foco ha recibido, puesto que se tiene el antecedente que cuando se realizó el plan de reactivación económica.

El sector construcción fue uno de los primeros que mayor prevalencia, en otros países el sector construcción es considerado como un termómetro de la actividad económica debido al dinamismo que establece sobre los demás sectores económicos, esto lo podemos denotar gracias (DANE, 2024) en el cual se nos denota el comportamiento en materia de empleabilidad inmersos en el sector construcción.

**Figura 4.** Variación y participación anual de la población ocupada y en la rama de

**Recepción:** 04 agosto 2022. **Evaluación:** 13 octubre 2022. **Aprobado:** 13 noviembre 2022.

### actividad construcción 2022 – 2024 (enero)



**Fuente:** Recuperado de documento Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC), DANE

Gracias a los datos reportados por (DANE, 2024) en el informe se identifica que el número de ocupados a nivel nacional correspondió a 22.025 miles de personas, pero lo interesante es que el sector construcción foco de investigación en este caso mantenía una participación del 6,6% de población ocupada. Es de recalcar que para enero de 2024 la población ocupada aumento en un 2,5% pero es interesante que para enero del 2024 en materia de población ocupada dentro del sector construcción aumento un 3,7%. Este mismo informe nos esclarece que para enero de 2024 en materia de cifras 1.454 personas se encontraban adscritas en el sector construcción. Es de resaltar que, de estas 1.454 personas, el 43,4% se encontraban distribuidos en 13 ciudades y áreas metropolitanas, más o menos, 631 mil personas, de los cuales presentaron un aumento con respecto a lo reportado en el año 2023, puesto que para 2024 aumento en un 3,2%.

### Sector Vivienda

El sector de la vivienda ha enfrentado desafíos significativos durante el período analizado. Según reportes de CAMACOL, las ventas de vivienda se contrajeron en un 44,9% en 2023 en comparación con 2022 (El País, 2023). Esta disminución se atribuye a factores como la pérdida de poder adquisitivo de los compradores y la incertidumbre económica.

Sin embargo, el Gobierno ha implementado programas como las Viviendas de Interés Social (VIS) y las Viviendas de Interés Prioritario (VIP) para promover el acceso a la vivienda (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2019). Además, las tasas de interés hipotecarias han experimentado fluctuaciones, lo que ha impactado la demanda de vivienda (Banco de la República, 2023).

### El sector vivienda en Colombia un panorama desafiante

Donde el acceso a una vivienda digna es un derecho fundamental consagrado en la **Recepción:** 04 agosto 2022. **Evaluación:** 13 octubre 2022. **Aprobado:** 13 noviembre 2022.

**TERRITORIO Y DESARROLLO** ISSN 2711-3507 (en línea)  
2023; Enero-junio. Vol. 7, N°1. PP. 1-18.

Constitución Política de Colombia. Sin embargo, a pesar de los esfuerzos gubernamentales y las iniciativas privadas, el país enfrenta desafíos significativos en este ámbito. Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en 2022, el déficit cuantitativo de vivienda en Colombia alcanzó el 7,2%, lo que representa aproximadamente 1,5 millones de hogares que carecen de una vivienda adecuada (DANE, 2022).

Esta situación se agrava aún más en las zonas rurales y en las regiones apartadas del país, donde el déficit habitacional puede superar el 20% (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2022). Además, el déficit cualitativo, que se refiere a las viviendas que no cumplen con los estándares mínimos de calidad y habitabilidad, es también alarmante, afectando al 26,8% de los hogares colombianos (DANE, 2022). Uno de los principales obstáculos para el acceso a la vivienda es el alto costo de la misma. Según el Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN) del DANE, los precios de las viviendas nuevas en Colombia han aumentado a un ritmo superior al 10% anual en los últimos años (DANE, 2023). Esta situación dificulta la adquisición de vivienda, especialmente para las familias de bajos ingresos.

Ante esta realidad, el gobierno colombiano ha implementado diversos programas y subsidios para facilitar el acceso a la vivienda. Entre ellos se destaca el programa "Mi Casa Ya", que busca promover el acceso a créditos hipotecarios y subsidios para la adquisición de vivienda de interés social. Sin embargo, como señala el economista Sergio Clavijo (2021), "estos programas han sido insuficientes para abordar la magnitud del déficit habitacional en el país".

En este contexto, es fundamental abordar el problema de la vivienda desde una perspectiva integral, que involucre no solo la construcción de nuevas unidades habitacionales, sino también la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes y la implementación de políticas que fomenten la accesibilidad y la asequibilidad. Como afirma el arquitecto y urbanista colombiano Carlos Noriega (2019), "el reto no es solo construir más viviendas, sino construir comunidades sostenibles, con acceso a servicios básicos, infraestructura y oportunidades de empleo". Solo a través de un enfoque holístico y una coordinación efectiva entre los diferentes actores involucrados, se podrá garantizar el derecho a una vivienda digna para todos los colombianos.

## **Financiación de Vivienda**

El informe de indicadores que nos ilustra el (DANE, 2024) ya nos dejó una imagen y perspectiva parcial sobre el comportamiento económico del sector construcción, pero este informe también nos otorga información con respecto al sector vivienda, en este apartado vamos a conocer un poco sobre el tema de la financiación de vivienda en Colombia. Es así, como el DANE informa que, para el cuarto trimestre del año 2023, en materia de valor de préstamos individuales desembolsados con el fin de compra de vivienda tanto nueva como usada fue de \$ 6.325.997 millones de pesos, pero es interesante que hubo una disminución del 2% con respecto a lo obtenido en el año 2022.

Si nos vamos al análisis en materia de opciones de desembolsos para compra de vivienda,

**Recepción:** 04 agosto 2022. **Evaluación:** 13 octubre 2022. **Aprobado:** 13 noviembre 2022.

dentro de sus opciones el 88,3% del valor desembolsado correspondió para crédito hipotecario, mientras que el 11,7% restante fue para leasing habitacional, este último ha sido otra de las alternativas que la gente ha optado para adquirir vivienda propia, esto se da por medio de un arrendamiento financiero con la particularidad de opción de compra al final del plazo o terminación del contrato establecido previamente.

Hay otras particularidades a resaltar, ya que se tocó el tema de las opciones o productos por los cuales se puede dar trámite a la compra de vivienda, el informe establece que, en el mismo periodo de referencia, el cuarto trimestre del año 2023, el valor de desembolsos para crédito hipotecario tuvo un incremento de 12,2% con respecto al año 2022, ya que este aumentó en \$607.167 millones de pesos. Pero el panorama para el tema del leasing habitacional no fue del todo fructífero, puesto que el leasing habitacional con respecto a valor de desembolsos tuvo un decrecimiento en 50,6%, ya que este disminuyó en \$761.194 millones de pesos.

**Tabla 2.** Variación, contribución y participación de financiación de vivienda (2022-2023)

	Variación Anual (%)	Participación en total (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Número total de viviendas financiadas	12,50%		
	-14,60%		
<b>Número de viviendas financiadas VIS</b>			
Nueva	56,90%	66,10%	27%
	26,20%	47,40%	8,40%
Usada	10,70%	5%	0,50%
	-1,40%	5,10%	-0,10%
<b>Número de viviendas financiadas No VIS</b>			
Nueva	-35,30%	16,00%	-9,80%
	-22%	27,90%	-6,70%
Usada	-26,50%	12,80%	-5,20%
	-49,30%	19,60%	-16,30%
	2023		
	2022		

**Fuente:** Elaboración propia a partir de datos proporcionados por DANE – Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción.

En este apartado se puede observar el comportamiento del último trimestre tanto del año 2023 y 2022, en un primer momento es interesante que en el último trimestre del año 2022 el valor de viviendas financiadas fue negativo, como se esclareció anteriormente, el impacto de la pandemia recrudesció notablemente el sistema productivo y económico donde Colombia no fue la excepción, pero a pesar de ello es interesante observar la recuperación que ha tenido este indicador porque para el trimestre 2023, el indicador tuvo un incremento en 12,5%.

Lo que da a entender que a lo largo del año 2023 en Colombia hubo una financiación directa en materia de adquisición de vivienda, tal aspecto se demuestra en el número de viviendas financiadas tanto vivienda nueva como vivienda usada, ya que, si analizamos minuciosamente, la financiación de vivienda nueva (variación anual) en el año 2022 fue del 26,2% pero para el año 2023, hubo un incremento del 30,7% permitiendo que para el último trimestre del año 2023 en la variación anual en materia de viviendas nuevas financiadas de interés social fuera del 56,9%. Mientras que la situación entorno a las viviendas usadas fue

**Recepción:** 04 agosto 2022. **Evaluación:** 13 octubre 2022. **Aprobado:** 13 noviembre 2022.

adverso, ya que si bien en el último trimestre del año 2022 se encontraba en valor negativo con un -1,40%, pero este mismo se recuperó un año después, ya que en 2023 la variación anual de vivienda usada fue del 10,70%.

Bajo todo el análisis de estas premisas, entran en juego el papel que ha tenido el Gobierno Colombiano con la idea de que todas las personas tengan vivienda digna, en este sentido entran en juego el papel de instituciones que tienen como finalidad ayudar a cerrar la brecha de desigualdad que independientemente del sector, indicador o medición que se tenga, es un mal que prevalecerá en el sistema económico colombiano, pero se destaca el papel de las instituciones previamente analizadas y el compromiso que mantienen para ayudar a mejorar la calidad y condición de vida de las personas.

## Conclusiones

El estudio de lo denominado “triángulo virtuoso” conformado por los sectores de vivienda finanzas y construcción en Colombia para el periodo de tiempo comprendido entre 2019-2023, presenta una interdependencia para el dinamismo para la economía del país, la cual se ha dado alrededor de hechos coyunturales y estructurales de diferentes afectaciones internas como el mercado laboral y otras dadas por externalidades que afectan las finanzas del país, la articulación de los sectores económicos mencionados si bien ha fortalecido y generado crecimiento económico, se debe tener en cuenta que ha mostrado ciertas debilidades que deben ser tratadas de forma directa.

Los hallazgos evidencian que el sector de la construcción es fundamental en la industria no solo por su aporte al PIB, se debe destacar la generación de empleo gracias a su gran ocupación de mano de obra directa, no obstante, persiste un problema alrededor de la mano de obra calificada, las debilidades institucionales e infraestructural limitan el potencial de esta actividad económica, sujeto a esto estas las dificultades que se presentan con el acceso a vivienda digna, siendo este uno de los mayores retos en términos estructurales para el país, persistentemente en hogares con bajos ingresos.

Con base en los contextos analizados, se hace necesario una visión de horizonte claro respecto a la creación y mejora de las políticas públicas implementadas, esto para que estén en función de promover la creación y formalización de empleos para fortalecer el mercado laboral, esto, del mismo modo potenciaría la productividad con ayuda de la financiación de los sectores económicos y lograr su integración mediante una interdependencia que dé resultados positivos enfocados en los problemas coyunturales y estructurales del país.

## Referencias

**Recepción:** 04 agosto 2022. **Evaluación:** 13 octubre 2022. **Aprobado:** 13 noviembre 2022.

**TERRITORIO Y DESARROLLO** ISSN 2711-3507 (en línea)  
2023; Enero-junio. Vol. 7, N°1. PP. 1-18.

- Arbeláez, M. A., Camacho, C., & Fajardo, J. (2011). *Low-income housing finance in Colombia. IDB Working Paper Series*, No. 256. Banco Interamericano de Desarrollo.
- BBVA Research. (2022). *Colombia: situación inmobiliaria 2022*. BBVA Research.
- CAMACOL. (2018). *Informe de productividad. Sector construcción de edificaciones*.
- CAMACOL. (2019). *Catálogo de Cualificaciones Sector Construcción*.
- Consejo Privado de Competitividad ; Universidad de los Andes. (2017). *Productividad. La clave del crecimiento para Colombia*.
- DANE. (2024). *Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC)*.
- El País. (15 de Julio de 2023). Las razones de la peor crisis a la que se ha enfrentado el sector de la construcción en Colombia. *El País*.
- Furini, G. (2020). *Analysis of the impact of the construction sector on Colombian economic development. Revista Ingeniería e Investigación*, 40(4), 10–25.  
<https://doi.org/10.15446/ing.investig.v40n4.81026>
- Monroy Agudelo, A. E., & Álvarez Cordero, O. F. (2024). *Impacto de la carga financiera en las empresas del sector de la construcción de vivienda residencial en Colombia como punto de control en la rentabilidad* [Tesis de maestría, Universidad EAFIT]. Repositorio EAFIT.
- Navarrete Barrantes, D. D. (2021). *Ausencia de mano obra local frente a la alta demanda de mano de obra operativa y la afectación a los proyectos infraestructura en el noroccidente antioqueño*.
- Rondón Quintana, H. A., & Caicedo Londoño, M. A. (2023). The effects of economic sector GDP on low income housing supply: Colombia's regions case. *Buildings*, 14(1), 267.  
<https://doi.org/10.3390/buildings14010267>
- Zea, C. (2003). *La titularización hipotecaria y los fondos de inversión colectiva inmobiliarios en Colombia*. En *Hacia la financiarización de la vivienda en Colombia: un análisis a partir de las transformaciones normativas (1990–2021)*. Espacio & Economía.

**Recepción:** 04 agosto 2022. **Evaluación:** 13 octubre 2022. **Aprobado:** 13 noviembre 2022.

**TERRITORIO Y DESARROLLO** ISSN 2711-3507 (en línea)  
2023; Enero-junio. Vol. 7, N°1. PP. 1-18.