

Apéndice C. Matriz POAM y Preparación previa

Para la realización del diagnóstico mediante las herramientas propuestas por Humberto Serna, en su libro Gerencia Estratégica, se propone que debe realizarse un análisis interno y externo. Para el caso del análisis externo, se propone realizar una matriz POAM por medio de la información recolectada mediante una investigación documental, basada en los factores del entorno que pueden afectar a la organización y la validación por la gerente general y el director comercial, quienes propusieron algunos factores que consideraban relevantes basados en su experiencia en el sector.

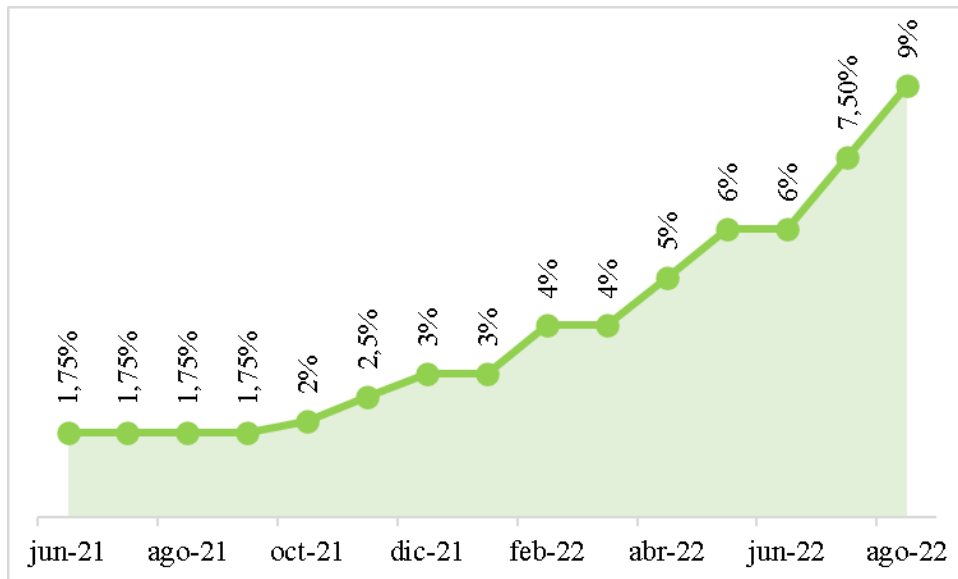
Preparación previa

Factores Económicos

Inestabilidad política monetaria. La tasa de intervención o tasa de política monetaria, la cual se utiliza para regular la inflación buscando que sea baja y estable mediante la intervención de las tasas de interés ha mostrado un comportamiento al alza desde el mes de septiembre del año 2021 hasta la actualidad, como se muestra en la figura 1, alcanzado el valor del 9% para el mes de agosto de 2022. Estos cambios generan que los bancos empiecen a aumentar las tasas de interés por captación, incidiendo a la población al ahorro y, por otro lado, aumentando la tasa de interés de colocación, generando un aumento de los precios de los créditos. Según Fedelonjas, federación colombiana de lonjas de propiedad raíz, la inflación afecta en el cálculo del canon de arrendamiento, la rentabilidad de las inversiones y los créditos (UVR).

Figura 1.

Histórico de tasa de intervención

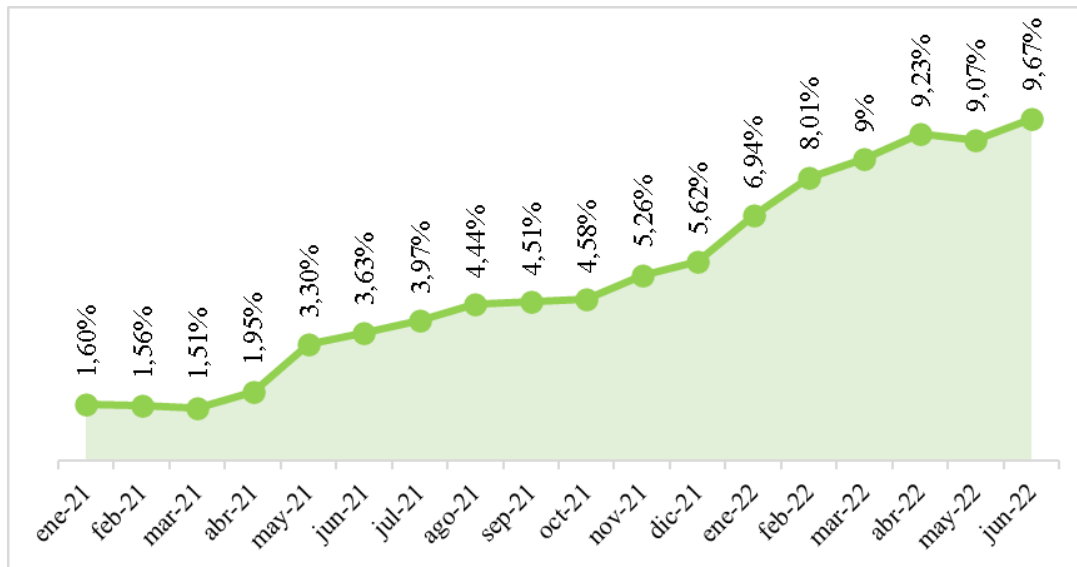


Nota. Datos del Banco de la Republica.

Inflación. El Banco de la Republica define la inflación como “el aumento generalizado y sostenido de los precios de bienes y servicios más representativos del consumo de los hogares del país” (Banco de la República, 2022) y en su informe de política monetaria describe que la inflación ha estado aumentando desde el último trimestre del año 2021, saliéndose de la meta, entre 2% y 4%, y según sus proyecciones, se espera que durante el mes de junio su valor empiece a converger debido a la política monetaria establecida, finalizando el año 2022, en 7,1%. Este aumento se le atribuye en mayor medida al grupo de alimentos, puesto que los costos internacionales de algunos insumos agrícolas aumentaron debido a la invasión de Rusia a Ucrania, otros factores que influyeron fueron el aumento de precios de algunos servicios públicos, energía y gas, y el transporte. Cabe resaltar que el precio de los arrendamientos y demás servicios incrementaron menos del 3%. El incremento del indicador a lo largo del año 2021 y 2022 se ve reflejado en la figura 2.

Figura 2.

Histórico de tasa de inflación

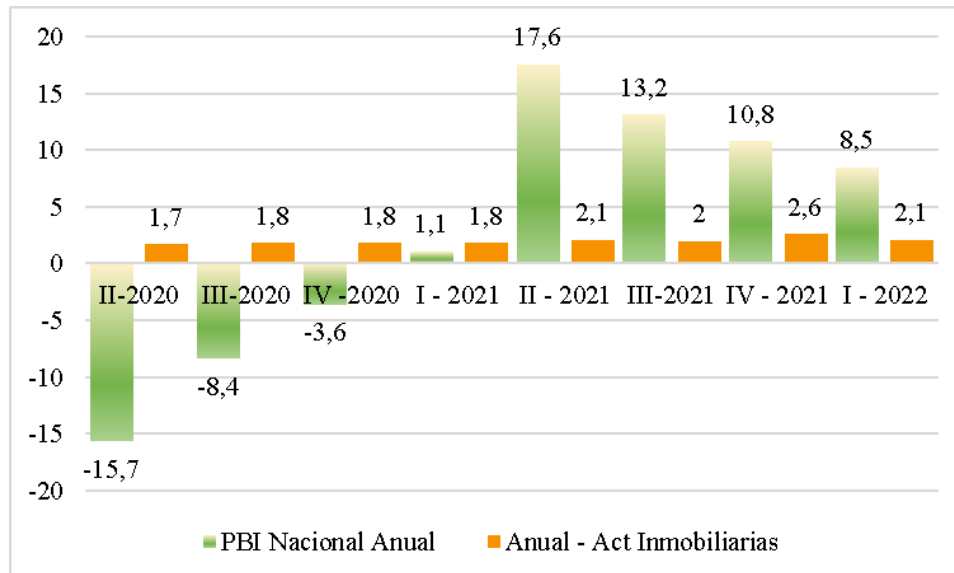


Nota. Datos del Banco de la Republica.

PBI. El producto interno bruto describe el valor del mercado de los bienes y servicios producidos en el país a partir de factores de producción disponibles en el país en un periodo de tiempo determinado. Para el cálculo de este indicador macroeconómico se agrupan las actividades en 12 categorías representativas, entre los cuales se encuentran las actividades inmobiliarias, que consiste en la venta, compra, alquiler u otros servicios de una propiedad inmobiliaria. Con respecto al comportamiento a través del tiempo de este indicador, antes de la situación restrictiva de la pandemia, este oscilaba alrededor de 3,2%, a pesar del impacto en la economía de Colombia que alcanzó un PBI menor a 0%, la variación generada por las actividades inmobiliarias se ha mantenido positiva y en el transcurso del tiempo ha tendido al aumento, como se puede visualizar en la siguiente figura.

Figura 3.

Tasa de Crecimiento PBI Anual en volumen



Nota. Datos del DANE.

Políticos

Nuevo Gobierno de Colombia

En el pasado 19 de junio del 2022, día de las elecciones, fue elegido presidente de la República de Colombia a Gustavo Petro, primer presidente de izquierda. Para la transición del gobierno nacional se realiza un informe de empalme, el cual describe cuales políticas y programas establecidos en el gobierno anterior continúan, por su alinealidad con los objetivos del nuevo presidente y cuáles no.

Las alertas críticas que requieren atención inmediata son insostenibilidad del sistema de salud expresada en deudas acumuladas por la EPS por 20 billones de pesos, el presupuesto adjudicado para Ciencia y Tecnología del 2023, preparación insuficiente para dar respuesta a los riesgos climáticos como el fenómeno de la niña, temporada de huracanes en área con alta vulnerabilidad. (Equipo de Empalme presidente Electo, 2022, pág. 15)

Los programas que van a continuar en el nuevo periodo son Mi Casa Ya, estrategia nacional de economía circular fortaleciendo la inclusión de los recicladores, Programa de Fábricas de Productividad del sector Comercio, Industria y Turismo, entre otros. (Equipo de Empalme presidente Electo, 2022, pág. 20)

Por último, el equipo de empalme propone las reformas legales a la salud, para febrero 2023, reforma pensional y tributaria.

Políticas Gubernamentales. Hay diferentes programas de apoyo del gobierno que buscan facilitar el acceso a una vivienda digna, ya sea nueva o usada, entre los cuales se encuentra:

- Mi Casa Ya, la cual consiste en un subsidio monetario que depende de los ingresos del solicitante y una cobertura de cierto número de puntos porcentuales de la tasa de interés del crédito.
- Frech, para la adquisición de una vivienda de interés social por medio de la permutación de la tasa de interés del crédito hipotecario o el leasing habitacional durante los primeros 7 años.
- Semillero de Propietarios, en el cual el gobierno subsidia el arriendo durante 2 años, mientras que el núcleo familiar realiza un ahorro programado y pueda acceder al subsidio de mi Casa Ya.
- Casa digna, vida digna, el cual se utiliza para el mejoramiento de la vivienda

Así mismo, el gobierno dispone de leyes que permiten potencializar el mercado de vivienda, la más reciente es la ley 2079 de 2021 más conocida como Ley de Vivienda y Hábitat, la cual establece herramientas de financiamiento y beneficios para jóvenes, docentes y directivos del sector oficial, así como para las zonas rurales, beneficios para el acceso y mejoramiento de la vivienda. Además, modifica programas de apoyo para ampliar el rango de beneficiarios, establece

el procedimiento requerido para la disposición de suelos para los proyectos de vivienda, entre otras cosas.

Por otro lado, existen otras políticas como la devolución del IVA a los constructores de vivienda de interés social y leasing habitacional con o sin subsidio familiar de vivienda.

Políticas Inmobiliarias. Hay diferentes leyes, decretos y normas técnicas sectoriales que regulan el comportamiento de las actividades inmobiliarias. Para la venta, arriendo y avalúos de las propiedades se encuentran las siguientes normativas:

Arrendamiento, la ley 820 de 2003.

Regulación de la actividad del evaluador, la ley 1673 del 2013.

Regulación del valor del inmueble en la escrituración, la ley 1943 de 2018, que modifica el artículo 90 del estatuto tributario.

Y para la administración de las propiedades horizontales se encuentra la ley 675 de 2001, la cual explica todos los requerimientos para su debido constitución, funcionamiento, disolución y liquidación de la persona jurídica y la norma sectorial NTS SI 02 para la administración de copropiedades residenciales.

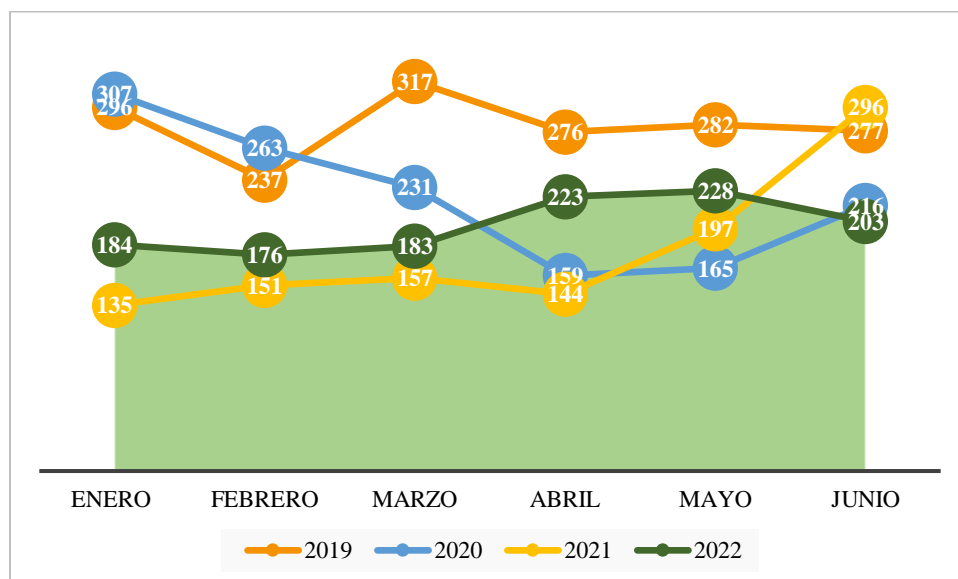
Sociales

Desempleo. La tasa de desempleo en el año 2022 ha tendido a la baja, en el mes de junio tuvo una disminución de 3,3 puntos porcentuales con respecto al mismo mes del año 2021. En este sentido, al enfocarse en el sector de actividades inmobiliarias se visualiza el mismo comportamiento, en la figura 4 se presenta la población ocupada, en miles, de los primeros meses del 2022, valores mayores a los presentados en el año 2021 con excepción del mes de junio. Estos

valores siguen estando por debajo del año 2019, año anterior al impacto de la pandemia de COVID-19.

Figura 4

Población Ocupada Actividades Inmobiliarias 2019-2022

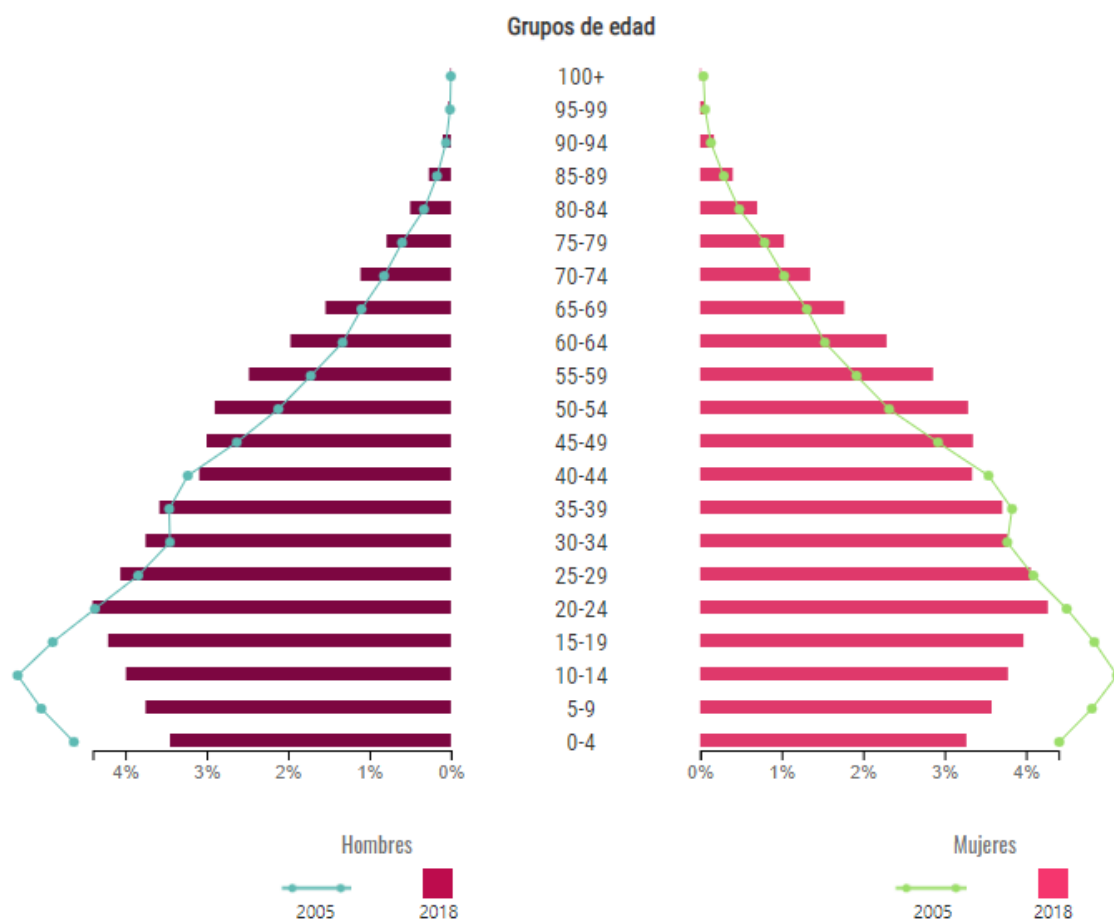


Nota. Datos extraídos del DANE e Boletín Fedelonjas II Trimestre 2021.

Cambios en el tamaño de los grupos poblacionales. Según el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018, el departamento de Santander a través del tiempo se evidencia una disminución en el grupo poblacional de 0 a 14 años y un aumento en el de mayor a 64 años respecto al 2005, como se evidencia en la figura 5.

Figura 5

Comparativo de Estructura Población de Santander, Mujeres y Hombres, 2005 - 2018

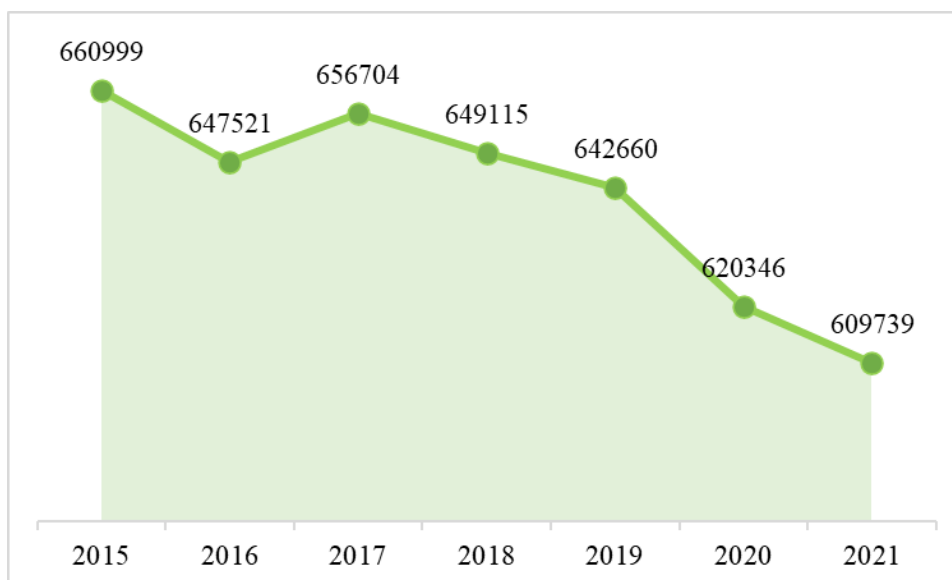


Nota. Reproducida de Santander | Estructura de la población, hombres y mujeres | comparativo 2005 y 2018, DANE. (https://sitios.dane.gov.co/cnpv/#!/est_pob).

Nuevos estilos de conformación familiar. El número de nacimientos a nivel nacional ha presentado una disminución como se puede visualizar en la gráfica. Por un lado, este fenómeno se atribuye, según una investigación como proyecto de grado realizada en la universidad católica de Cuenca Ecuador, al impacto negativo en la salud pública y la economía, lo que influyo en la decisión de procrear a nivel mundial.

Figura 6

Histórico de número de nacimientos anuales



Nota. Datos extraídos del DANE

Por otro lado, los nuevos conceptos de constituir una pareja o familia. Las nuevas generaciones cambiaron sus ideales de realización personal, donde no incluye la crianza de infantes, a estas nuevas costumbres se le conoce como Parejas Diks (Double Income No Kids) que se centran en invertir su dinero y tiempo en todo tipo de actividades que generen crecimiento personal y laboral; mientras que su tiempo libre, consiste en disfrutar con su pareja, evitando las responsabilidades que acarrearía tener un hijo. Otro índice que soporta la fuerza que está teniendo la anterior ideología es el índice de dependencia, el cual consiste en determinar la proporción de personas inactivas como niños y personas de tercera edad dependientes de las personas activas, que ha ido en disminución a nivel nacional pasando de 58,84% (2005) a 46, 51% (2018).

Competitividad

Nuevos Competidores. En Santander hay diferentes organizaciones que se dedican a actividades inmobiliarias, hasta este momento se encuentran 80 empresas afiliadas a la Lonja. Adicionalmente, existen nuevas organizaciones conocidas como startups que buscan innovar en este sector, como lo es Habi, la cual es una nueva plataforma para la compra de inmuebles, su estrategia es comprarlo en 10 días, para posteriormente hacer la venta por ellos mismos o por medio de alianzas con agentes inmobiliarios. Tiene centros de atención en Bogotá, Medellín y Cali. Su sitio web se encuentra a través del siguiente enlace: <https://habi.co/>

En la línea de negocio de propiedad horizontal, también está la empresa llamada HSG Sinergy que busca nuevas formas de administrar una propiedad horizontal por medio de software denominado Wihom que facilita la comunicación, los pagos y la gestión contable realizándolo por medio de WhatsApp. Adicionalmente ofrece un servicio Low cost, es decir un paquete básico para copropiedades más pequeñas. Su sitio web se encuentra a través de los siguientes links: <https://hsgsynergy.com/nosotros/> y <https://wihom.com.co/>.

Tecnológicos

Uso de las Tics y equipos tecnológicos. Tradicionalmente la forma de ofrecer y buscar información sobre las propiedades para arrendar y vender consistía en anuncios de periódicos y revistas, pero con el pasar de los años, el avance de la tecnología ha cambiado radicalmente esta tarea, puesto que, existen sitios web como Cien cuerdas, Finca Raíz, Doomos, entre otros, así como las redes sociales como Facebook e Instagram permiten aumentar el alcance para llegar a un mayor número de clientes potenciales. Igualmente, la existencia de aplicativos móviles han permitido mejorar y acelerar los pagos, la comunicación con los clientes y prestar un servicio más ágil.

Facilidad al acceso de tecnología. Para febrero de 2022, el 69,1% de la población total de Colombia tienen acceso al internet, indicador que aumento en 2,2% respecto al año anterior. Con

respecto a las redes sociales, el 81,3% del total poblacional tiene usuarios activos que al compararlos con lo obtenido el año anterior tuvo un aumento del 7,2%. (Medina, K, 2022)

Teniendo en cuenta los factores descritos, se establece la tabla 1.

Tabla 1

Matriz Perfil de Oportunidades y Amenazas del Medio.

Factores Económicos	OPORTUNIDADES			AMENAZAS			IMPACTO		
	A	M	B	A	M	B	A	M	B
Alza de Inflación									
Incremento de la política monetaria									
PBI									
Factores Sociales	A	M	B	A	M	B	A	M	B
Cambios en el tamaño de los grupos poblacionales									
Desempleo									
Nuevos estilos de conformación familiar									
Factores Políticos	A	M	B	A	M	B	A	M	B
Políticas inmobiliarias									
Nuevo Gobierno de Colombia									
Políticas gubernamentales									
Factores Tecnológicos	A	M	B	A	M	B	A	M	B
Uso de las Tics y equipos tecnológicos									
Facilidad al acceso de tecnología									
Factores Geográficos	A	M	B	A	M	B	A	M	B
Condiciones climáticas									
Vías de acceso									

Tabla 1

Matriz Perfil de Oportunidades y Amenazas del Medio.

[illegible]

Referencias

Banco de la Republica. (2022). Tasas de interés de intervención.

<https://www.banrep.gov.co/es/tasa-interes->

[intervencion#:~:text=En%20t%C3%A9rminos%20pr%C3%A1cticos%2C%20la%20tasa,de%20inter%C3%A9s%20m%C3%A1xima%20que%20les](https://www.banrep.gov.co/es/tasa-interes-intervencion#:~:text=En%20t%C3%A9rminos%20pr%C3%A1cticos%2C%20la%20tasa,de%20inter%C3%A9s%20m%C3%A1xima%20que%20les)

Banco de la Republica. (6 de mayo de 2022). *Informe de política monetaria.*

https://repositorio.banrep.gov.co/bitstream/handle/20.500.12134/10301/IPM_ABR%202022_MAYO2.pdf

Banco de la Republica. *¿Qué tanto sabe sobre la inflación?* <https://www.banrep.gov.co/es/tanto-sabe-sobre->

[inflacion#:~:text=La%20inflaci%C3%B3n%20al%20consumidor%20es,los%20hogares%20de%20un%20pa%C3%ADs.](https://www.banrep.gov.co/es/tanto-sabe-sobre-inflacion#:~:text=La%20inflaci%C3%B3n%20al%20consumidor%20es,los%20hogares%20de%20un%20pa%C3%ADs.)

DANE. (s.f.). Producto interno bruto Nacional Trimestral.

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/historicos-producto-interno-bruto-pib>

Banco de la Republica. (s.f.). Producto Interno Bruto (PBI).

<https://www.banrep.gov.co/es/glosario/producto-interno-bruto-pib>

Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz. (2021). Boletín Fedelonjas Sector Inmobiliario. <https://www.fedelonjas.org.co/Boletin/Boletin-Fedelonjas-IItrimestre-2021.pdf>

Equipo de Empalme presidente Electo. (28 de Julio de 2022). Transición del gobierno Nacional - Informe Ejecutivo de Empalme.

https://www.portafolio.co/uploads/files/2022/08/01/20220728%20Informe%20Ejecutivo%20empalme%20al%20Presidente_ajustado%20-2-.pdf

Fondo Nacional del Ahorro. (5 de agosto del 2022). Subsidios y Coberturas.
<https://www.fna.gov.co/vivienda/Subsidios-y-coberturas>

Departamento Nacional de Planeación. (2022) Política Nacional de Vivienda.
<https://www.dnp.gov.co/programas/vivienda-agua-y-desarrollo-urbano/Vivienda/Paginas/Pol%C3%ADtica-Nacional-de-Vivienda.aspx>

Función Pública. (2022). Ley 2079 de 2021.
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=160946>

Marco Legal Sector Inmobiliario (Colombia). (s.f.). <https://nidostravel.com/wp-content/uploads/2019/04/MARCO-LEGAL-INMOBILIARIO.pdf>

DANE. (29 de julio de 2022). Principales indicadores del mercado laboral junio 2022.
https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_jun_22.pdf

DANE. (s.f.). Datos de nacimiento en Colombia. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/salud/nacimientos-y-defunciones/nacimientos>

DANE. (s.f.). Explorador de Datos: Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 – Colombia.
https://sitios.dane.gov.co/cnpv/#!/juv_env_dep

Patuizaga, M. y Zhumi, J. (2022). Impacto de la Pandemia sobre la Natalidad.
<https://dspace.ucacue.edu.ec/bitstream/ucacue/10216/1/ARTICULO%20DE%20TESIS%20%20IMPACTO%20DE%20LA%20PANDEMIA%20SOBRE%20LA%20NATALIDAD.pdf>

Grupo de Investigación en Familia. (2021) Pensando en dos: Parejas Dinks, la opción de no tener hijos. Editorial Universidad Pontificia Bolivariana.
<https://repository.upb.edu.co/bitstream/handle/20.500.11912/8221/Pensando%20en%20dos.pdf?sequence=1>

Medina, K. (21 de junio de 2022). *Estadísticas de la situación digital de Colombia en el 2021-2022*. <https://branch.com.co/marketing-digital/estadisticas-de-la-situacion-digital-de-colombia-en-el-2021-2022/>