

	UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER OCAÑA			
	Documento	Código	Fecha	Revisión
FORMATO HOJA DE RESUMEN PARA TRABAJO DE GRADO	F-AC-DBL-007	10-04-2012	A	
Dependencia	Aprobado		Pág.	
DIVISIÓN DE BIBLIOTECA	SUBDIRECTOR ACADEMICO		i(85)	

RESUMEN – TRABAJO DE GRADO

AUTORES	NATALIA ALSINA ASCANIO 221488 MARYI YINET RAPELO CARDENAS 221493		
FACULTAD	FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS		
PLAN DE ESTUDIOS	CONTADURÍA PÚBLICA		
DIRECTOR	MSc. JORGE DE JESÚS CAÑIZARES AREVALO		
TÍTULO DE LA TESIS	IMPACTO ECONÓMICO DE LA EMERGENCIA EN SALUD PÚBLICA COVID-19 EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE OCAÑA, NORTE DE SANTANDER.		
RESUMEN (70 palabras aproximadamente)			
<p>ESTE TRABAJO DE INVESTIGACION TIENE COMO FIN MOSTRAR EL IMPACTO ECONOMICO QUE HA DEJADO LA EMERGENCIA EN SALUD PUBLICA COVID-19, EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE OCAÑA, NORTE DE SANTANDER, TENIENDO EN CUENTA QUE ESTA SITUACION TOMO POR SORPRESA A TODAS LAS PERSONAS Y EMPRESAS A NIVEL MUNDIAL, ES IMPORTANTE CONOCER COMO SE ENFRENTO ESTA SITUACION Y A SU VEZ DETERMINAR CUALES FUERON LAS CONSECUENCIAS DE ESTA EMERGENCIA EN DICHO SECTOR ECONOMICO.</p>			
CARACTERÍSTICAS			
PÁGINAS: 86	PLANOS: 0	ILUSTRACIONES: 32	CD-ROM: 1



SC-CER102673

Vía Acolsure, Sede el Algodonal, Ocaña, Colombia - Código postal: 546552
 Línea gratuita nacional: 01 8000 121 022 - PBX: (+57) (7) 569 00 88 - Fax: Ext. 104
 info@ufpso.edu.co - www.ufpso.edu.co

IMPACTO ECONÓMICO DE LA EMERGENCIA EN SALUD PÚBLICA
COVID-19 EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE OCAÑA, NORTE DE
SANTANDER.

Autor:

NATALIA ALSINA ASCANIO 221488

MARYI YINET RAPELO CARDENAS 221493

Proyecto de grado presentado para optar el título de Contador Público

Director:

MSc. JORGE DE JESÚS CAÑIZARES AREVALO

UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER OCAÑA
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS
CONTADURÍA PÚBLICA

Ocaña, Colombia

Marzo, de 2021

Agradecimientos

A nuestro pilar en todo momento Dios, quien nos dio la fuerza y perseverancia para sacar este proyecto adelante, pero sobre todo a quien debemos que hoy estemos recibiendo nuestro título profesional, gracias a nuestro director el magister Jorge de Jesús Cañizares Arévalo por su apoyo durante este proceso y a todas las personas que directa o indirectamente hicieron parte de este proyecto.

Dedicatoria

Queremos dedicar este logro a Dios quien es nuestra guía en todo momento, a nuestros padres por forjar en nosotras la responsabilidad y ganas de salir adelante, a nuestros abuelos por ser motivación e inspiración en el logro de nuestros sueños, y a nuestros amigos que nos dieron una voz de aliento cuando no nos creíamos capaces de lograrlo, gracias infinitas.

Índice

Capítulo 1. Impacto económico de la emergencia en salud pública covid-19 en el sector inmobiliario de Ocaña, Norte de Santander.	1
1.1 Planteamiento del problema	1
1.2 Formulación del problema	3
1.3 Objetivos	3
1.3.1 Objetivo general.	3
1.3.2 Objetivos específicos.	3
1.4 Justificación	4
1.5 Delimitaciones	6
1.5.1 Geográfica.	6
1.5.2 Temporal.	6
1.5.3 Conceptual.	6
1.5.4 Operativa.	6
Capítulo 2. Marco referencial	7
2.1 Marco histórico	7
2.2 Marco contextual	8
2.3 Marco conceptual	11
2.3.1 Administración de inmuebles.	11
2.3.2 Arrendador.	12
2.3.3 Arrendatario.	12
2.3.4 Canon de arrendamiento.	12
2.3.5 Covid-19.	12
2.3.6 Estrategia.	13
2.3.7 Impacto económico.	13
2.3.8 Inmobiliaria.	13
2.3.9 Locales comerciales	13
2.3.10 Pandemia.	13
2.3.11 Propietario.	14
2.3.12 Vivienda	14
2.4 Marco teórico	14
2.4.1 A nivel internacional.	15
2.4.2. A nivel nacional	17
2.4.3 A nivel local.	19

2.5 Marco legal	19
2.5.1 Ley 820 de 2003.	19
2.5.2 Artículo 1973 del Código civil colombiano	20
2.5.3 Artículo 1974 del Código civil colombiano	20
2.5.4 Decreto 579 del 15 de abril de 2020	20
2.5.5 Decreto 070 del 31 de mayo de 202	21
2.5.6 Decreto 749 del 28 de mayo de 2020	21
2.5.7 Resolución 0453 de 18 marzo de 2020	21
Capítulo 3. Diseño metodológico	22
3.1 Tipo de investigación	22
3.2 Población y muestra	22
3.2.1 Población	22
3.2.2 Muestra	23
3.3 Diseño de instrumentos de recolección de la información y técnicas de análisis de datos	23
3.4 Análisis de la información	24
Capítulo 4. Presentación de resultados	25
4.1 Caracterización de las empresas que prestan los servicios de inmobiliaria en Ocaña, Norte de Santander.	25
4.2 Impacto económico que han tenido las inmobiliarias en Ocaña, Norte de Santander debido a las consecuencias económicas que ha generado el confinamiento para los arrendatarios de vivienda familiar y locales comerciales a raíz de la pandemia del covid-19.	27
4.3 Estrategias implementadas por las inmobiliarias en Ocaña, Norte de Santander para superar el impacto económico que ha generado la emergencia en salud pública covid-19.	51
Capítulo 5. Conclusiones	59
Capítulo 6. Recomendaciones	61
Referencias	62
Apéndices	66

Lista de tablas

Tabla 1. Empleos directos que genera	28
Tabla 2. Empleos indirectos que genera	29
Tabla 3. Pago a propietarios	30
Tabla 4. Cierre temporal	30
Tabla 5. Afectación en la situación operacional	32
Tabla 6. Apoyo recibido	33
Tabla 7. Motivos para no recibir apoyo	34
Tabla 8. Apoyo recibido	35
Tabla 9. Medidas adoptadas	36
Tabla 10. Grado de afectación	38
Tabla 11. Canon de arrendamiento viviendas	39
Tabla 12. Demanda de arrendamiento de vivienda	40
Tabla 13. Canon de arrendamiento locales comerciales	41
Tabla 14. Demanda de arrendamiento de locales comerciales	42
Tabla 15. Proyección económica para 2021	43
Tabla 16. Incumplimiento en el canon de vivienda	44
Tabla 17. Incumplimiento en el canon de locales comerciales	45
Tabla 18. Contratos de vivienda finalizados	46
Tabla 19. Contratos de locales comerciales finalizados	47
Tabla 20. Preparación para otro confinamiento	48
Tabla 21. Apertura gradual del comercio	49
Tabla 22. Fortalecimiento empresarial	49
Tabla 23. Actividad productiva	52
Tabla 24. Estrategias financieras	53
Tabla 25. Implementación de estrategias	54
Tabla 26. Estrategias implementadas	55
Tabla 27. Afectación en el pago a propietarios	56
Tabla 28. Estrategias implementadas con los propietarios	57

Lista de figuras

Figura 1. Empleos directos que genera.	28
Figura 2. Empleos indirectos que genera.	29
Figura 3. Pago a propietarios.	30
Figura 4. Cierre temporal.	31
Figura 5. Afectación en la situación operacional.	32
Figura 6. Apoyo recibido.	33
Figura 7. Motivos para no recibir apoyo.	35
Figura 8. Apoyo recibido.	36
Figura 9. Medidas adoptadas.	37
Figura 10. Grado de afectación.	38
Figura 11. Canon de arrendamiento viviendas.	39
Figura 12. Demanda de arrendamiento de vivienda.	40
Figura 13. Canon de arrendamiento locales comerciales.	41
Figura 14. Demanda de arrendamiento de locales comerciales.	42
Figura 15. Proyección económica para 2021.	43
Figura 16. Incumplimiento en el canon de vivienda.	44
Figura 17. Incumplimiento en el canon de locales comerciales.	45
Figura 18. Contratos de vivienda finalizados.	46
Figura 19. Contratos de locales comerciales finalizados.	47
Figura 20. Preparación para otro confinamiento.	48
Figura 21. Apertura gradual del comercio.	49
Figura 22. Fortalecimiento empresarial.	50
Figura 23. Actividad productiva.	52
Figura 24. Estrategias financieras.	53
Figura 25. Implementación de estrategias.	54
Figura 26. Estrategias implementadas.	55
Figura 27. Afectación en el pago a propietarios.	56
Figura 28. Estrategias implementadas con los propietarios.	57

Lista de apéndices

Apéndice A. Encuesta dirigida a las empresas prestadoras del servicio de inmobiliaria, en la ciudad de Ocaña, Norte de Santander	66
Apéndice B. Evidencias de aplicación de la encuesta	71

Introducción

Este trabajo de investigación tiene como fin mostrar el impacto económico que ha dejado la emergencia en salud pública covid-19, en el sector inmobiliario de Ocaña, Norte de Santander, teniendo en cuenta que esta situación tomó por sorpresa a todas las personas y empresas a nivel mundial, es importante conocer cómo se enfrentó esta situación y a su vez determinar cuáles fueron las consecuencias de esta emergencia en dicho sector económico.

Para el desarrollo de esta investigación fue necesario ejecutar tres objetivos específicos que permitieron caracterizar cuales son las empresas que actualmente prestan el servicio inmobiliario en la ciudad, así mismo se determinó cual fue el impacto económico que presentaron las entidades prestadoras de este servicio, y finalmente se conocieron las estrategias implementadas para sobrellevar esta situación, que además sacó a muchas empresas de su zona de confort en diferentes ámbitos y permitió el fortalecimiento interno.

Finalmente, el objetivo de esta investigación se logró gracias a la implementación de una encuesta que fue el instrumento de recolección de información, de tipo cuantitativo con enfoque descriptivo el cual estaba dirigido a las empresas que prestan el servicio de inmobiliaria en la ciudad de Ocaña, Norte de Santander.

Capítulo 1. Impacto económico de la emergencia en salud pública covid-19 en el sector inmobiliario de Ocaña, Norte de Santander.

1.1 Planteamiento del problema

Las empresas inmobiliarias tienen como objeto social administrar y ofrecen el servicio de alquiler y venta de bienes raíces de propiedad de terceros, actuando como administradores de estos inmuebles, facilitando la comunicación entre propietarios y posibles compradores o arrendatarios de acuerdo al caso, para generar mayor confianza y beneficio tripartito entre empresa-propietario-arrendatario.

Este modelo de negocio depende mucho de la economía nacional y local puesto que esta afecta directamente los ingresos de las personas quienes a su vez dependen de estos para la ejecución de sus proyectos como compra o alquiler de vivienda y locales comerciales.

Según el DANE en 2018 los resultados de la encuesta de calidad de vida (ECV) para el total nacional expone información sobre la capacidad de adquisición de vivienda en Colombia, arrojando que el porcentaje de hogares propietarios de vivienda (teniendo en cuenta a quienes la están pagando y quienes ya terminaron de hacerlo) fue 47,9%, en tanto que el de inquilinos disminuyó al 33,8% y el de ocupantes con autorización del dueño aumentó al 14,7%. La región que presentó las más altas estadísticas de propietarios (con vivienda total o parcialmente pagada) y de usufructuarios es la Pacífica (58,2% y 20,1%, en su orden), sin embargo Bogotá presentó el porcentaje más alto de hogares arrendatarios (43,5%). (pág. 9)

Es evidente entonces, como esta afectación a la salud pública ha generado gran impacto económico a nivel mundial, desde el mismo momento en que Organización Mundial de la Salud (OMS), anunció el 11 de marzo de 2020 como pandemia, la enfermedad

infecciosa denominada Coronavirus (COVID-19), afectando gravemente a cada país donde este virus se instaló, puesto que el número de infectados creció de manera exponencial y los diferentes gobiernos tuvieron que tomar medidas drásticas para evitar la propagación del mismo y de esta manera resguardar la salud de los ciudadanos, medidas que trajeron consigo grandes cambios que perturbaron a todas las personas sin distinción de raza, estrato social, profesión u ocupación.

En Colombia se implementó inicialmente una medida de aislamiento preventivo obligatorio por un periodo comprendido del 25 de marzo al 13 de abril de 2020 donde se consideró que el contagio por covid-19 alcanzaría su máximo pico, sin embargo, esta medida fue ampliada por un séptimo periodo comprendido hasta el 30 de agosto de 2020, hecho que exacerbó a todos los ciudadanos, dadas la grave situación económica y social que tales medidas les ha generado, al punto que en el mes de junio, Colombia llegó a registrar una tasa de desempleo del 19.8% (DANE, 2020).

Aunque lo importante sea la conservación de la salud, muchas empresas y trabajadores dependientes e independientes se encuentran preocupados por su condición económica en vista de que se vieron en la obligación de suspender sus actividades, quedando a la deriva sin generar ningún tipo de ingreso y con la incertidumbre de que pasará durante y después de la cuarentena con ellos, sus familias y colaboradores.

Esta pandemia forjó la implementación de estrategias a nivel nacional como periodos de gracia para el pago de servicios públicos, préstamos bancarios, telefonía móvil, entre otros y se crearon subsidios extras para las familias y jóvenes en acción, para el programa adulto mayor, se hizo devolución del IVA, se implementó un subsidio llamado ingreso solidario y se entregaron mercados a las familias más necesitadas con el fin de solventar las necesidades de los colombianos de estratos bajos, durante la lucha por la no propagación del virus.

Una de las principales consecuencias de la cuarentena según el DANE, fue que para mayo de 2020 el personal ocupado total se redujo en 11,9% y los salarios registraron una disminución de 27,3% en comparación con mayo de 2019, lo cual conllevó a que los negocios que tenían prohibido su funcionamiento como los servicios de restaurantes y bares registraran una disminución del 55,6% en los ingresos nominales, y en algunos casos al estar bajo un contrato de arrendamiento, se dificultó el pago de arriendo, pues los ingresos no fueron los mismo y las necesidades aumentaron al estar en una situación que afecta la salud y la economía a nivel mundial.

Por tanto, en mayo de 2020, el DANE informó que “las inmobiliarias registraron una disminución de 23,9% en los ingresos nominales, el personal ocupado total presentó una disminución de 5,1 % y los salarios registraron una disminución de 6,1%, en comparación con mayo de 2019” (pág. 3).

1.2 Formulación del problema

¿Cuál es el impacto económico que ha generado la emergencia de la covid-19 en las inmobiliarias de Ocaña, Norte de Santander?

1.3 Objetivos

1.3.1 **Objetivo general.** Estudiar el impacto económico de la emergencia en salud pública covid-19 en las inmobiliarias de Ocaña, Norte de Santander.

1.3.2 **Objetivos específicos.** Caracterizar las empresas que prestan los servicios de inmobiliaria en Ocaña, Norte de Santander.

Determinar el impacto económico que han tenido las inmobiliarias en Ocaña, Norte de Santander debido a las consecuencias económicas que ha generado el confinamiento para los arrendatarios de vivienda familiar y locales comerciales a raíz de la pandemia del covid-19.

Conocer las estrategias implementadas por las inmobiliarias en Ocaña, Norte de Santander para superar el impacto económico que ha generado la emergencia en salud pública covid-19.

1.4 Justificación

Las condiciones socio económicas de Colombia, y a su vez de los diferentes departamentos y municipios como Ocaña, se encuentran en una etapa de crisis debido a la emergencia en salud pública covid-19, esta situación ha puesto en jaque a las empresas, empleados y profesionales de diversas áreas, puesto que se hace necesario generar nuevas estrategias para salvaguardar el futuro de las empresas y los empleos que estas generan.

Reinventarse es una de las palabras que más resuena en esta época y no es para menos, puesto que el mundo se ha enfrenado a algo nuevo como ha sido la pandemia de la covid-19, debido a todo eso es importante encontrar la manera de contribuir en el desarrollo y progreso de las empresas después de esta emergencia.

Por su parte, el 11 de marzo de 2020 la organización mundial de la salud (OMS) anunció al brote de covid-19 como una pandemia, situación que alarma al país debido a que el 6 de marzo se detecta el primer caso de contagio en Colombia, casos que fueron creciendo de manera exponencial a tal punto que las diferentes administraciones municipales impusieron toques de queda, simulacros de cuarentena y el detonante final el aislamiento preventivo obligatorio decretado por el gobierno nacional.

En este orden de ideas se hace necesario conocer cómo afrontan las inmobiliarias esta crisis teniendo en cuenta que sus ingresos dependen de los arrendatarios, y en este momento

El antecedente más difícil que ha vivido el país fue la caída del PIB de 4,2% en 1999, tiempo en el cual la tasa de desempleo rondó 20 por ciento (hoy está alrededor de

13%). Además, los expertos suponen que, si el Gobierno conserva una orientación dirigida a proteger más a los empresarios, que a reactivar el consumo y a mantener la red de protección social, el desempleo en Colombia podría llegar a estar entre el 20 por ciento y el 25 por ciento. (Semana, 2020)

Esta situación reduce los ingresos de las personas principalmente de aquellos de estrato social bajo que dependen de un empleo y cuyo hogar está conformado en una casa en alquiler, por lo que las necesidades aumentan y las prioridades cambian, generando así el aumento de deudas, debido a que sin trabajo es bastante difícil estar al día en el pago de las diferentes compromisos como lo es el canon de arrendamiento; frente a este escenario, el gobierno nacional no quiso interferir demasiado y dio libertad para que arrendador y arrendatario llegaran a un común acuerdo en la forma de pago, en lo único que se hizo hincapié fue mediante el decreto 579 de 2020 donde se establece el no cobro de intereses moratorios y la prohibición de desalojos durante el tiempo que dure la emergencia. (pág. 6)

Para las inmobiliarias es un gran reto lograr encontrar el equilibrio entre propietarios y arrendatarios, por ello esta investigación beneficiará a estas empresas en la medida en que se conozcan las diferentes estrategias que se apliquen para superar el impacto económico que trae consigo esta pandemia que se sale del control humano; teniendo en cuenta que en un futuro si se llega a presentar una nueva crisis inmobiliaria, las estrategias conocidas en este trabajo de investigación podrían servir como base para la toma de decisiones que lleven a un mejor funcionamiento de las organizaciones.

Por otra parte, el presente trabajo de investigación cobra relevancia para la Universidad Francisco de Paula Santander Ocaña, dado su protagonismo en la formación del recurso humano calificado capaz de transformar su entorno y generar desarrollo. Es así que el programa de Contaduría Pública a la luz de la academia, la investigación y la proyección social

ha incentivado a sus egresados a jugar un papel fundamental desde su perfil profesional en la generación de desarrollo. En efecto, a través del presente trabajo de investigación se busca generar en ellos, insumos importantes que permitan y faciliten contar con herramientas académicas a la hora de evaluar y analizar situaciones complejas que afecten el bienestar social y económico de las personas y empresas.

1.5 Delimitaciones

1.5.1 Geográfica. La presente investigación se llevó a cabo en Colombia, específicamente en el municipio de Ocaña, departamento Norte de Santander.

1.5.2 Temporal. De acuerdo al contexto y a las diferentes etapas de esta investigación con modalidad de trabajo de grado se desarrolló en un periodo de cuatro (4) meses.

1.5.3 Conceptual. Para el desarrollo de esta investigación se tuvo como base los siguientes conceptos: inmobiliaria, arrendatario, arrendador, propietario, administrador, canon de arrendamiento, pandemia, covid-19, impacto económico, estrategia, locales comerciales, vivienda.

1.5.4 Operativa. La investigación requiere de un estudio que se realizó por medio de encuestas aplicada a los representantes legales y/o propietarios de las diferentes inmobiliarias de Ocaña, Norte de Santander, con el fin de determinar desde su propia experiencia como ha sido el impacto económico que ha dejado el brote del covid-19 en la economía local.

A su vez en este estudio también se requiere reconocer las estrategias que han implementado estos negocios para lograr surgir de la adversidad y mantenerse en el mercado, en esta etapa puede ocurrir que las inmobiliarias se nieguen a dejar al descubierto las medidas que adoptaron o no sean lo suficientemente objetivos con la información que brindan.

Capítulo 2. Marco referencial

2.1 Marco histórico

Una inmobiliaria es una organización privada que genera una interrelación entre dos o más personas que comparten un mismo fin, comercializar un inmueble, sea para venta o arriendo. La tarea de la inmobiliaria se basa en relacionar a propietario y posibles clientes para a la final cerrar el negocio de la mejor manera, de tal forma que las dos partes queden satisfechas con las condiciones del trato. (Asistente Inmobiliario, 2016)

El sector económico de las inmobiliarias brota de las primeras civilizaciones que abandonaron el nomadismo para ser sedentarios, y dieron comienzo a la regularización de la posesión de la tierra, convirtiéndose en la base de la estructura económica, desde esta época se comenzó a crear la base de lo que hoy conocemos como inmobiliaria, esta actividad ha pasado por diversos cambios y se ha modernizado con el fin de satisfacer las necesidades de las nuevas generaciones. (Borja, s.f.)

El alquiler de vivienda “se perfila como un segmento interesante dentro del mercado inmobiliario para invertir actualmente en Colombia. Su potencial radica en construir espacios hechos a la medida de las nuevas dinámicas y hábitos de los clientes, específicamente los jóvenes”. (Aristizábal & Idárraga, 2019)

Sin embargo, pese a que la perspectiva de este sector iba enfocada al desarrollo y fortalecimiento de la misma, a finales del 2019, Wuhan, China empezó a ser noticia debido a un brote de neumonía de etiología desconocida cuyos síntomas no eran controlables con las alternativas médicas que existen actualmente. Todo esto condujo a que los contagios crecieran de manera exponencial, no solo en China Continental sino también en diferentes países. El agente causal fue reconocido un nuevo coronavirus (2019-nCoV) clasificado como SARS-

CoV2 causante de la enfermedad COVID-19. El 11 de marzo del 2020 la Organización Mundial de Salud declara a esta enfermedad como una pandemia. (Koury & Hirschhaut, 2020)

Situación que colocó en aprietos a los gobiernos de los diferentes países que se vieron afectados por esta pandemia, llevando la economía a una crisis de la cual el proceso de recuperación llevará tiempo, pues las medidas de prevención que se tomaron fueron radicales donde el principal método fue el aislamiento social para reducir el número de contagios, generando que muchas empresas tuvieran que cerrar y despedir a sus colaboradores por la incapacidad para sostenerse sin producir, otros suspendieron contratos y muchos se quedaron sin generar ingresos, pese a diversas ayudas que los gobiernos implementaron la economía nacional se afectó duramente y la prioridad para muchos fue la manutención de sus familias, por ello una de las principales causas de endeudamiento fue el pago de arriendo de locales comerciales y viviendas, debido a que sin ingresos no hay dinero para solventar las deudas.

Muchas personas optaron por entregar los locales donde tenían sus negocios con el fin de evitar el endeudamiento, principalmente los bares y restaurantes debido a que se prohibieron las aglomeraciones; teniendo en cuenta que su capacidad económica no era la mejor para mantenerse a flote durante el tiempo que ha durado la cuarentena y a su vez para subsistir mientras la economía se regula. Esta situación puso en jaque el mercado inmobiliario, donde fue necesario en cierto modo reinventarse y generar estrategias para no perder proveedores (propietarios) ni clientes (arrendatarios).

2.2 Marco contextual

Según la organización mundial de la salud el 31 de diciembre de 2019 “la Comisión Municipal de Salud de Wuhan (provincia de Hubei, China) notifica un conglomerado de casos de neumonía en la ciudad. Posteriormente se determina que están causados por un nuevo coronavirus”.

El 1 de enero de 2020 la OMS instauro un Equipo de Apoyo a la Gestión de Incidentes en los tres niveles de la Organización —la Sede, las sedes regionales y los países— y sitúa así a la Organización en estado de emergencia para afrontar el brote. Consecutivamente el 4 de enero de 2020 la OMS comunica en las redes sociales de la existencia de un grupo de casos de neumonía —sin defunciones— en Wuhan (provincia de Hubei). (Organización mundial de la salud, 2020)

La OMS da a conocer el 10 de enero de 2020 unas pautas para todos los países sobre cómo detectar casos, el actuar sobre los mismos y la implementación de pruebas de laboratorio, todo esto con base en los estudios realizados sobre el virus hasta la fecha.

Teniendo como base la experiencia con el SARS y el MERS, así como las vías de transmisión establecidas de los virus respiratorios, se anuncian disposiciones sobre la prevención y el control de infecciones con el fin de proteger a los profesionales sanitarios, en las que se pide adoptar precauciones contra la transmisión por gotículas y por contacto al atender a los pacientes. (Organización mundial de la salud, 2020)

Fue hasta el 12 de enero de 2020 cuando China hizo pública la secuencia genética del virus causante de la covid-19, y públicamente se conoce un caso de covid-19 en Tailandia el 13 de enero, el primero confirmado fuera de china. Los días 20 y 21 de enero especialistas de la OMS en China visitan a Wuhan, para determinar si el brote constituye una emergencia en salud pública de importancia internacional. . (Organización mundial de la salud, 2020)

El 30 de enero de 2020 el Comité de Emergencias informa al Director General que el brote representa una emergencia de salud pública de importancia internacional (ESPII). El Director General acepta la recomendación y declara que el brote por el nuevo coronavirus (2019-nCov) constituye una ESPII. El informe de situación de la OMS del 30 de enero marca la presencia de un total de 7818 casos confirmados en todo el mundo, en su mayoría en

China y 82 en otros 18 países. La OMS valora el riesgo en China y el mundo como alto. (Organización mundial de la salud, 2020)

Entre el 11 y 12 de febrero de 2020 la OMS realiza un foro de investigación e innovación sobre la COVID-19, al que asisten más de 400 expertos y entidades de financiación de todo el mundo. En el foro intervienen George Gao, Director General del Centro de Control de Enfermedades de China, y Zunyou Wu, Epidemiólogo Jefe de dicho organismo. (Organización mundial de la salud, 2020)

Finalmente, el 11 de marzo de 2020 debido a la alarmante expansión de la enfermedad y por su gravedad, la organización mundial de la salud declara que la covid-19 puede considerarse como una pandemia. Debido a esto se establecen mecanismos para recibir donaciones de cualquier entidad o particular. A partir del 18 de marzo se ponen en marcha ensayos clínicos con el fin de encontrar tratamientos eficaces contra la covid-19 (Organización mundial de la salud, 2020)

Según Alicia Bárcena (2020) la crisis que trajo la covid-19 se considerara como una de las peores en la historia, puesto que la enfermedad pone en riesgo la salud humana e impacta una económica mundial debilitada, donde las consecuencias se visión catastróficas teniendo en cuenta que el comercio mundial se congeló y como consecuencia se observará la disminución de ingresos y el incremento del desempleo, por tal motivo aumentan las dificultades para cumplir con las obligaciones de deuda.

“América Latina y el Caribe, así como otras regiones emergentes, se verá afectada negativamente”, declaró la máxima autoridad de la CEPAL. Recordó que la región creció a una tasa estimada de apenas 0,1% en 2019, y que los últimos pronósticos de la Comisión realizados en diciembre pasado preveían un crecimiento de 1,3% para 2020. Sin embargo,

“las proyecciones han sido revisadas a la baja significativamente en el actual escenario”, señaló Alicia Bárcena. (Comisión económica para América Latina y el Caribe, 2020)

Los últimos años han dejado ver unos incrementos de los precios de las viviendas y de las tierras en las grandes ciudades y sus respectivas periferias, aunque en Colombia los salarios son bajos comparados con las necesidades básicas, el sector inmobiliario mantiene un incremento sostenido, algo que podría verse contradictorio desde el punto de vista de que a menor ingresos por familia menores son las posibilidades de alcanzar una vivienda teniendo en cuenta la capacidad de endeudamiento, además se requiere la intervención de las entidades financieras para apalancar el sector inmobiliario y sostener la demanda. (Gómez & Galindo, 2019)

Sin embargo, pese a que el panorama para las inmobiliarias era positivo, debido a la emergencia en salud ocasionada por el covid-19 este sector de la economía se vio altamente afectado, pues el recaudo de los cánones de arrendamiento se volvió tedioso, al manifestar las personas que, por el aislamiento obligatorio tomado como medida por parte del gobierno nacional, muchos se quedaron sin empleo, otros cerraron sus negocios y esto los afectó económicamente.

2.3 Marco conceptual

2.3.1 Administración de inmuebles. Es un servicio ofrecido por personas naturales y jurídicas para la administración de bienes raíces. También se conoce por su nombre en inglés «Property Management». Consiste principalmente en la intermediación y asesoramiento en la compra/venta, arrendamiento o cesión de un inmueble. Es decir, este negocio se basa en delegar a un tercero el manejo de la propiedad. Esta puede ser una residencia o un local comercial o industrial. El objetivo que contratar este servicio de gestión es garantizar una

mayor rentabilidad. Ello, en vista de que el dueño del inmueble se encuentra lejos geográficamente o no cuenta con los conocimientos y/o tiempo necesarios. (Westreicher, s.f.)

2.3.2 Arrendador. Es arrendador el dueño del bien (o cosa como lo llama la legislación civil) y desde luego, es quien cede la utilización de ese bien. Persona jurídica o natural propietaria del bien que se alquila o arrienda en favor de la otra parte, que es el arrendatario. (Gerencie, 2020)

2.3.3 Arrendatario. El arrendatario es un individuo que consigue el derecho a utilizar un activo, bien o cosa a cambio de la entrega de un canon o remuneración. Es el individuo que toma en alquiler alguna cosa. Persona natural o jurídica que alquila o arrienda un bien. (Gerencie, 2020)

2.3.4 Canon de arrendamiento. Monto de arrendamiento que el arrendatario debe pagar por tomar en alquiler una propiedad o un bien. (Fonnegra Gerlein, s.f.)

2.3.5 Covid-19. La COVID-19 es una patología infecciosa ocasionada por el coronavirus que se descubrió últimamente. Tanto este nuevo virus como la patología que produce eran un secreto antes de que se confirmara el brote en Wuhan (China) en diciembre de 2019. En la actualidad la COVID-19 es una enfermedad pandémica que perjudica a muchas naciones de todo el planeta. (Organización mundial de la salud, 2020)

Los coronavirus (CoV) son virus que aparece regularmente en todo el mundo y causan Infección Respiratoria Aguda (IRA), en otras palabras gripa, que llegan a ser suave, moderada o peligroso. La Organización Mundial de la Salud clasifica el nuevo Coronavirus (COVID-19) como una emergencia que afecta la salud pública a nivel internacional. El primer caso en Colombia fue confirmado el 6 de marzo de 2020. La infección se produce cuando un paciente enfermo tose o estornuda y expulsa partículas del virus que entran en

contacto con las demás personas que hasta ese momento se encontraban libres del virus. (Ministerio de Salud y Protección Social, 2020)

2.3.6 Estrategia. Proyecto ideado para guiar un tema y para destinar al grupo de normas que afirman una elección impecable en cada instante. En otras palabras, una estrategia es el desarrollo elegido por medio del cual se prevé lograr un cierto estado futuro. (Porto & Merino, 2008)

2.3.7 Impacto económico. “Efecto que una medida, una acción o un anuncio generan en la economía. Cuando algo tiene impacto económico, provoca consecuencias en la situación económica de una persona, una comunidad, una región, un país o el mundo” (Petro & Gardey, 2019)

2.3.8 Inmobiliaria. Una inmobiliaria es una organización privada que genera una interrelación entre dos o más personas que comparten un mismo fin, comercializar un inmueble, sea para venta o arriendo. La tarea de la inmobiliaria se basa en relacionar a propietario y posibles clientes para a la final cerrar el negocio de la mejor manera, de tal forma que las dos partes queden satisfechas con las condiciones del trato. (Asistente Inmobiliario, 2016)

2.3.9 Locales comerciales. Este es el espacio físico mediante el cual el comerciante ofrece sus productos o servicios al público. El local comercial no hace parte entonces del establecimiento de comercio, sino al derecho al arrendamiento del espacio donde funciona dicho establecimiento. (Gómez J. , 2016)

2.3.10 Pandemia. Se conoce como pandemia la transmisión a nivel mundial de una nueva afectación de la salud. Se origina una peste de gripe cuando aparece un nuevo virus gripal que se propaga por el mundo y la mayor parte de la gente no tiene inmunidad contra él. En su mayoría, los contagios que han provocado pandemias con épocas pasadas han

emanado de virus gripales que infectan a los animales. (Organización mundial de la salud, 2010)

2.3.11 Propietario. El término propietario se refiere a alguien que posee específicamente algo. Comúnmente, en el mundo de la economía, la propiedad hace alusión a un bien inmueble aun cuando podría ser alguna otra cosa en el cual se designa a una persona (física o jurídica) como propietaria. El individuo que es poseedor de algo, domina sobre "la cosa" (la propiedad). Se trata de disfrutar en todos los sentidos de la propiedad según manden las leyes que la rige. (Méndez, 2019)

2.3.12 Vivienda. La vivienda es el lugar cerrado y cubierto donde la gente puede habitar. Esta clase de construcción protege a los seres humanos de las condiciones climáticas adversas, además les brinda privacidad y espacio para guardar sus pertenencias y realizar sus actividades diarias. (Porto & Gardey, 2013)

2.4 Marco teórico

Como se mencionó anteriormente la pandemia generada por el covid-19 afecta directamente los ingresos de cientos de personas a nivel mundial, esto hizo que muchas personas tomaran decisiones en aspectos económicos con el fin de evitar cerrar sus negocios o endeudarse, todo de acuerdo a la situación de cada persona, por ello uno de los sectores más damnificados por el covid-19 fueron las inmobiliarias quienes se vieron enfrentadas a no recibir sus pagos puntalmente por la excusa de las medidas tomadas por el gobierno y surgió la necesidad de conciliar con propietarios y arrendatarios a fin lograr mantenerse en el mercado.

La productividad colombiana se está rescatando progresivamente debido a la flexibilización del aislamiento por la covid-19, pero la disminución del comercio a lo largo del

segundo trimestre pasará factura en la economía del país y hará que caiga un 7,5 % este año, según un informe del BBVA Research. (Rozo, 2020)

Según la economista Juana Téllez "se cree una optimización en la actividad a lo largo del segundo semestre. No obstante, vemos que estas mejoras no compensarán la caída producto de la cuarentena, por lo cual la economía colombiana se contraerá 7,5 % en 2020". Sin embargo, los cálculos del BBVA Research evalúan que para el 2021 el Producto Interno Bruto (PIB) de Colombia se expanda a un 5,5 %. (Rozo, 2020)

La pandemia cambió la perspectiva de lo que se creía de la economía mundial, en Colombia, el primer trimestre mostró las consecuencias del confinamiento donde el crecimiento económico reportó una cifra del 1,1% siendo el más bajo de los últimos tres años. (Fenalco Antioquia, 2020)

Fenalco Antioquia recibió el dato del PIB en el segundo trimestre entregado por el DANE, el cual informa sobre una disminución del -15,7%, la peor caída de la economía colombiana desde que se tienen registros, todo esto debido al confinamiento por la covid-19 donde los diferentes sectores económicos tuvieron que cerrar, esta situación generó la disminución de los ingresos de las personas y aumentó los niveles de desempleo, que en junio llegó al 19,8%, lo cual hace que la recuperación de la actividad económica sea prolongada. (Fenalco Antioquia, 2020)

2.4.1 A nivel internacional. La pandemia de la COVID-19 es en estos momentos un fenómeno global con 2.600 millones de individuos (un tercio de la población mundial) que en estos momentos viven bajo cualquier tipo de bloqueo de cuarentena. Las consecuencias en los

seres humanos y en la economía a corto plazo son inminente, debido a que las personas se encuentran en cuarentena en sus hogares, oficinas y tiendas debieron cerrar, los puestos de producción se pararon y a su vez el comercio. Una vez que el peligro para la vida humana se reduzca y se implementen medidas hacia una economía completamente productiva, es importante estudiar cómo podría ser esta 'nueva normalidad'. China nos da alguna visibilidad sobre lo cual puede ser. En el sector inmobiliario, se analiza que la pandemia ha acelerado algunas tendencias, mientras que otras tendencias pueden revertirse. Por ejemplo, la demanda de compras online ha incrementado y seguramente va a seguir, en tanto que la inclinación de hoy a la densificación del trabajo y el espacio vital están en este momento bajo escrutinio. En todos los sectores, estas tendencias difieren y poseen implicaciones variadas para la demanda de bienes raíces. (Strategy, 2020)

Países de todo el mundo han establecido cambios en la política de bienes raíces para bajar la carga sobre los inquilinos y, en algunas ocasiones, sobre los propietarios:

En Estados Unidos, diversas estrategias se implementan a nivel estatal y local, y al menos 34 estados prohibieron transitoriamente los desalojos. Conjuntamente, el gobierno federal pronunció una prórroga de 120 días para los desalojos de viviendas con subsidio federal o para el caso de una propiedad con un préstamo hipotecario respaldado por el gobierno federal. Los prestamistas hipotecarios más reconocidos, incluidos Citigroup y JPMorgan Chase, congelaron los pagos de hipotecas. Algunos estados de EE.UU. Han suspendieron las construcciones, a menos que sean esenciales, como las instalaciones médicas. (JLL Research & Strategy, 2020)

En Europa, algunos países, como el Reino Unido, Alemania y Francia, han congelado los desalojos. Varios países, como el Reino Unido e Italia, han suministrado ayuda hipotecario temporal. En varias partes de Europa, a los arrendatarios de locales comerciales y viviendas se les han ofrecido hipotecas y alquileres vacacionales. Algunos países, como

Francia e Italia, suspendieron las construcciones. Se pidió a los bancos en Europa a que den prórrogas y no aplicar penalizaciones en los pagos atrasados, mientras que los gobiernos han otorgado a los minoristas exenciones fiscales. (JLL Research & Strategy, 2020)

En zonas de Asia, varios propietarios ofrecieron reembolsos transitorios de alquiler y reducciones de alquiler. Entretanto, algunos países, como Singapur, se encuentran estudiando la posibilidad de una legislación que protegería a los inquilinos comerciales que no pueden pagar el alquiler por un período de seis meses. (JLL Research & Strategy, 2020)

2.4.2. A nivel nacional. Un estudio elaborado por el experto inmobiliario Oscar Borrero Ochoa para la Cámara de la Propiedad Raíz, reveló que en el país el sector inmobiliario tuvo un buen desempeño en 2019 y a inicios de 2020 se esperaba un incremento en el comercio de vivienda usada, al tiempo que se apreciaba un óptimo comportamiento para los alquileres en estratos medio y alto, tanto en Bogotá como en otras ciudades. (Galería Inmobiliaria, 2020)

Según datos del DANE y FEDESARROLLO el sector inmobiliario representa el 8.5% del PIB nacional, superando al sector de la construcción que representa el 6.3% de la economía colombiana y muy cercano a la industria que tiene el 11%. Entonces lo que ocurra en el sector inmobiliario durante esta crisis afectara directamente al PIB de 2020. (Galería Inmobiliaria, 2020)

Los economistas consideran un escenario moderado de recesión el cual llaman comportamiento en “v”, es decir una recesión que no es intensa y de rápida recuperación. Semejante a lo vivido en las crisis de 2008-2009 y 2015-2016, el impacto va a ser intenso en 2020 y moderado en 2021. Ello va a depender de las nuevas restricciones y confinamiento que se implementen luego del 26 de abril de 2020 y del control de la Covid-19 en Colombia.

También depende del impacto en el sector externo, precio del petróleo y del dólar, y el nivel de reparación de la economía mundial. En este ámbito, se estima una disminución en ventas inmobiliarias en 2020, aunque más agudo en inmuebles comerciales que en los destinados a vivienda. (El nuevo día, 2020)

Este escenario es considerado por los economistas como una situación de crisis profunda denominada comportamiento en “V” y una depresión grave a corto plazo (2 años). Según el experto Oscar Borrero, podría estar provocado por una fuerte crisis mundial, el bloqueo a las exportaciones, un dólar por encima de 4.200 pesos y el petróleo por debajo de 30 dólares, de esta forma la continuación del aislamiento parcial o total por 3 meses más hasta junio, además de confinamientos paulatinos en el segundo semestre 2020. En este caso, las perspectivas serán similares a la crisis de 1999, que fue la crisis más grave en la economía y el sector inmobiliario del siglo XX. El PIB podría ser negativo (entre menos 2 y menos 3%), a lo cual se añadiría el incremento del desempleo, crisis fiscal y déficit en balanzas comercial y de pagos. Sin embargo, Borrero sugiere que este panorama no debería durar 5 años, como sucedió entre 1996-2001, sino hasta 2022. Aquí el sector inmobiliario se enfrentará a incumplimientos de contratos de arrendamiento y problemas de cartera hipotecaria. Además, la devaluación sería mayor y tendría un mayor impacto en viviendas y locales comerciales no VIS (oficinas, locales, almacenes). En cualquier caso, si el dólar sigue subiendo y provoca inflación nacional, el autor del análisis sugiere que la mejor protección es tener o invertir en inmuebles, pero cuidando la liquidez. “Con la crisis mundial donde el petróleo y las bolsas caen, la mejor protección es poseer bienes raíces. Luego de las crisis viene la recuperación y la demanda volverá al mercado de inmuebles. Ahí se lograría de nuevo una muy buena valorización. El documento concluye que los bienes raíces siempre han sido una cobertura contra la inflación y la depreciación. (Galería Inmobiliaria, 2020)

2.4.3 A nivel local. Las medidas tomadas en Ocaña, Norte de Santander frente al protocolo con el que deben actuar las inmobiliarias del municipio están ligadas a las disposiciones que adoptó el gobierno nacional por medio de decretos, específicamente el decreto 579 del 15 de abril de 2020 que habla de las medidas temporales sobre propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica.

El gobierno ha dado a conocer una excepciones durante el periodo comprendido entre la fecha de vigencia de este decreto y el treinta (30) de junio de 2020, el organismo judicial o administrativo ordena la suspensión o ejecución de cualquier orden de desalojo, y finalmente devuelve la propiedad ocupada por el arrendatario. (Decreto 579, 2020, art. 1)

Se retrasa el incremento anual a los cánones de arrendamiento que estuvieran programados para llevarse a cabo durante el tiempo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, bien porque se hubiere acordado por las partes, o por virtud del artículo 20 de la Ley 820 de 2003. (Decreto 579, 2020, art. 2)

Las partes tendrían que buscar la forma de ponerse de acuerdo sobre las condiciones para la cancelación del arriendo que corresponda al tiempo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En estos acuerdos no podrán incluir intereses moratorios o multas, compensación o sanciones basadas en leyes o acuerdos entre las partes. (Decreto 579, 2020, art.3)

2.5 Marco legal

2.5.1 Ley 820 de 2003. Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.

Artículo 1o. objeto. La presente ley tiene como objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social. (Ley 820, 2003, art. 1)

Artículo 2o. definición. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado. (Ley 820, 2003, art. 2)

2.5.2 Artículo 1973 del Código civil colombiano. El arrendamiento se refiere a un contrato mutuamente vinculado entre dos partes, una de las partes otorga el disfrute de algo, o realiza un determinado trabajo o presta un servicio, y la otra paga un precio específico por ello (Código civil colombiano, art. 1973)

2.5.3 Artículo 1974 del Código civil colombiano. Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas, que tienen la posibilidad de utilizarse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos rigurosamente personales, como los de habitación y uso. Puede arrendarse todavía la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe va a tener acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción. (Código civil colombiano, 2020, art. 1974)

2.5.4 Decreto 579 del 15 de abril de 2020. Busca regular, especialmente, los contratos de arrendamiento de forma transitoria en el contexto de la emergencia social y económica ocasionada por el virus del Covid-19 sean establecidas unas normas transitorias ajustables a los contratos de arrendamientos de vivienda urbana y con una destinación comercial, y en los cuales el arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa. (Decreto 579 , 2020)

2.5.5 Decreto 070 del 31 de mayo de 2020. Por su parte el decreto 070 advierte que:

Por medio del cual se adoptan en el municipio de Ocaña, Norte de Santander las medidas establecidas en el decreto legislativo 749 del 28 de mayo de 2020 con el fin de impartir instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del coronavirus covid-19 y mantener el orden público. (Decreto 070, 2020)

2.5.6 Decreto 749 del 28 de mayo de 2020. “Por el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19, y el mantenimiento del orden público”. (Decreto 749, 2020)

2.5.7 Resolución 0453 de 18 marzo de 2020. “Por la cual se adoptan medidas sanitarias de control en algunos establecimientos por causa del covid-19 y se dictan otras disposiciones”. (Resolucion 0453, 2020)

Capítulo 3. Diseño metodológico

3.1 Tipo de investigación

“El enfoque cuantitativo utiliza la recolección de datos para probar hipótesis con base en la medición numérica y el análisis estadístico, con el fin establecer pautas de comportamiento y probar teorías”. (Hernandez, Fernandez, & Baptista, 2014, p. 4) Por ello esta investigación con modalidad de trabajo de grado es de tipo descriptivo con un enfoque cuantitativo encaminado a estudiar el impacto económico de la emergencia en salud pública covid-19 en las inmobiliarias de Ocaña, Norte de Santander con el fin de ser objetivos y mostrar los datos obtenidos empleando el uso de tablas y/o graficas que permitan una clara interpretación de los resultados.

3.2 Población y muestra

3.2.1 Población. Cuando se define cuál va a ser la unidad de muestreo/análisis, se procede a delimitar la población que será estudiada y sobre la cual se quiere generalizar los resultados. De esta forma, una población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una secuencia de informaciones. (Lepkowski, 2008b). (Hernandez, Fernandez, & Baptista, 2014, p. 174)

La población para el presente trabajo de investigación es finita debido a que está conformada por las inmobiliarias ubicadas en Ocaña Norte de Santander, para conocer el número exacto de inmobiliarias fue necesario solicitar la información a la cámara de comercio de Ocaña vía correo electrónico, obteniendo el dato de 54 establecimientos, sin embargo realizando un estudio de la información se observó que habían algunas que se

encontraban repetidas y otras aunque tienen el código ciuu 6810 no prestan este servicio quedando con una población final de 21 inmobiliarias en la ciudad.

3.2.2 Muestra. Para la realización del proyecto de investigación se tomará como muestra la totalidad de la población debido a que es finita, y el número de inmobiliarias en Ocaña, Norte de Santander es reducido lo cual permite aplicar la técnica y el instrumento en todas, de esta manera los resultados que arroje la investigación tendrán un margen reducido de error y brindará mayor confianza en la información obtenida.

3.3 Diseño de instrumentos de recolección de la información y técnicas de análisis de datos.

Es necesario precisar el planteamiento del problema, definir el alcance inicial de la investigación y formular las hipótesis, una vez realizados los puntos mencionados anteriormente, el investigador debe encontrar una forma práctica y concreta de dar respuesta a las preguntas de investigación, y alcanzar los objetivos fijados. Esto involucra ejecutar uno o más diseños de investigación y aplicarlos al contexto particular de su estudio. El término diseño se refiere al plan o estrategia concebida para obtener la información que se desea con el fin de responder al planteamiento del problema). (Hernandez, Fernandez, & Baptista, 2014, p. 128)

Para el presente trabajo de grado se desarrolló una investigación de campo con la población, puesto que la información se obtuvo directamente de las inmobiliarias ubicadas en Ocaña, Norte de Santander.

Para la recolección de la información se tuvo como técnica una encuesta aplicada a las inmobiliarias de Ocaña, y cuyo instrumento fue un cuestionario compuesto por diversas

preguntas, que permitieron recopilar datos para dar cumplimiento a los objetivos planteados en esta investigación.

3.4 Análisis de la información

Con la información recopilada de las fuentes primarias, se ordenaron los datos por medio de la herramienta Microsoft Excel, usando tabulación que se representó en tablas y figuras con el ánimo de conseguir los datos necesarios para dar respuesta a los objetivos planteados.

Capítulo 4. Presentación de resultados

La ejecución de las encuestas a las inmobiliarias de Ocaña Norte de Santander, permite obtener información necesaria con la cual realizar el estudio de impacto económico que ha generado la emergencia en salud pública covid-19 en este sector económico de la ciudad.

4.1 Caracterización de las empresas que prestan los servicios de inmobiliaria en Ocaña, Norte de Santander.

El desarrollo de este objetivo se llevó a cabo por medio de la cámara de comercio de Ocaña, es decir, que fue necesario solicitar a esta entidad que brindaran información según su base de datos del número exacto de empresas cuyo código ciiu es 6810 (Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados).

Una vez realizada la solicitud se generó un valor a pagar y posterior al pago la información fue suministrada a través del correo electrónico, obtenida la base de datos proporcionada por la cámara de comercio, se inició el análisis de la información donde aparecían inicialmente el nombre de 54 empresas del sector inmobiliario, sin embargo, revisando una a una se encontró que varias de ellas se encontraban repetidas, es decir, una misma empresa aparecía hasta dos veces por lo que la lista de inmobiliarias se empezó a reducir, pasado este primer filtro el paso a seguir fue realizar llamadas telefónicas a las personas naturales y jurídicas que figuraban con dicha actividad económica con el fin de confirmar si prestan este servicio y verificar la dirección y el correo electrónico para tener la información exacta al momento de ejecutar la encuesta. No obstante, muchas de esas personas informaron que no prestan servicios de inmobiliaria, esto redujo aún más la lista que la cámara de comercio de Ocaña nos facilitó.

Finalmente luego de estos dos filtros se observó que en la información había un par de inmobiliarias que no aparecían en lista pero que en Ocaña son reconocidas, por ello fueron incluidas para la realización de este trabajo de grado, a fin de obtener datos cuyo margen de error sea el menor posible.

Una vez realizada la labor anterior la población pasó de ser 54 a 21 empresas del sector inmobiliario, con las cuales se ejecutó la encuesta y se dio solución a los demás objetivos. A continuación se nombraran las entidades que hacen parte de este proyecto de investigación:

Mi casa.com

Rentabien inmobiliaria

Tu vivienda Ocaña

Comercializadora e inmobiliaria red negocios Ocaña

Laino & Solano Ltda.

Tu casa MJ inmobiliaria

Serviarrendar

Inmobiliaria ciudadela norte

Villa conte s.a.s

Grupo empresarial en desarrollo G&S s.a.s

Tu hogar soluciones inmobiliarias s.a.s

GM construcciones inmobiliaria s.a.s

Bienes inmobiliarios Muñoz s.a.s

Servivienda s.a.s

Iván Cabrales Inmobiliaria

Inmobiliaria las llaves de tu casa

Gandur Ortega s.a.s

T&S inmobiliaria y agentes de seguro s.a.s

Inversiones SAR s.a.s

Inversiones inca grupo inmobiliario s.a.s

Cu Inmobiliaria s.a.s

4.2 Impacto económico que han tenido las inmobiliarias en Ocaña, Norte de Santander debido a las consecuencias económicas que ha generado el confinamiento para los arrendatarios de vivienda familiar y locales comerciales a raíz de la pandemia del covid-19.

El cumplimiento de este objetivo se llevó a cabo mediante la ejecución de una encuesta que fue aplicada de manera presencial en algunas entidades, y en otras debido a las dificultades ocasionadas por la covid-19 se realizó de manera virtual por medio del formulario de google, herramienta que permitió que esta investigación se pudiera desarrollar con éxito.

Para determinar el impacto económico que la pandemia de covid-19 ha dejado en las empresas del sector inmobiliario se ejecutaron preguntas que permitieron obtener un panorama sobre la situación.

Tabla 1. *Empleos directos que genera*

Empleos directos que genera	Cantidad	Valor porcentual
0	1	4,76%
1	4	19,05%
2	9	42,86%
3	4	19,05%
4	1	4,76%
5	0	0%
6	0	0%
7	2	9,52%
Más de 7	0	0%
Total	21	100%

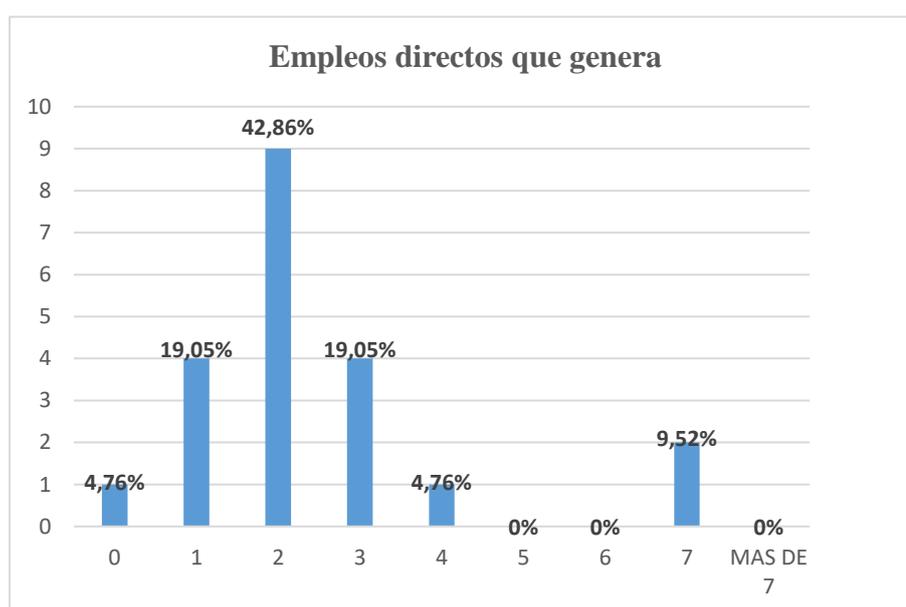


Figura 1. Empleos directos que genera

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

Analizando los datos arrojados en la encuesta se puede observar que el 42,86% de las inmobiliarias generan 2 empleos directos, situación que puede indicar que la oferta laboral en este sector económico es reducida, y esto podría deberse al tamaño de la ciudad y el número de entidades que ofrecen este servicio, sin embargo 9,52% de las inmobiliarias brindan 7 empleos, situación satisfactoria para la economía local, lo cual indica que puede depender del tamaño de la empresa, de los años que lleve en el mercado y de los servicios que ofrezca la capacidad para generar empleo.

Tabla 2. Empleos indirectos que genera

Empleos indirectos que genera	Cantidad	Valor porcentual
0	10	47,62%
1	5	23,81%
2	3	14,29%
3	2	9,52%
4	0	0%
5	1	4,76%
Más de 5	0	0%
Total	21	100%

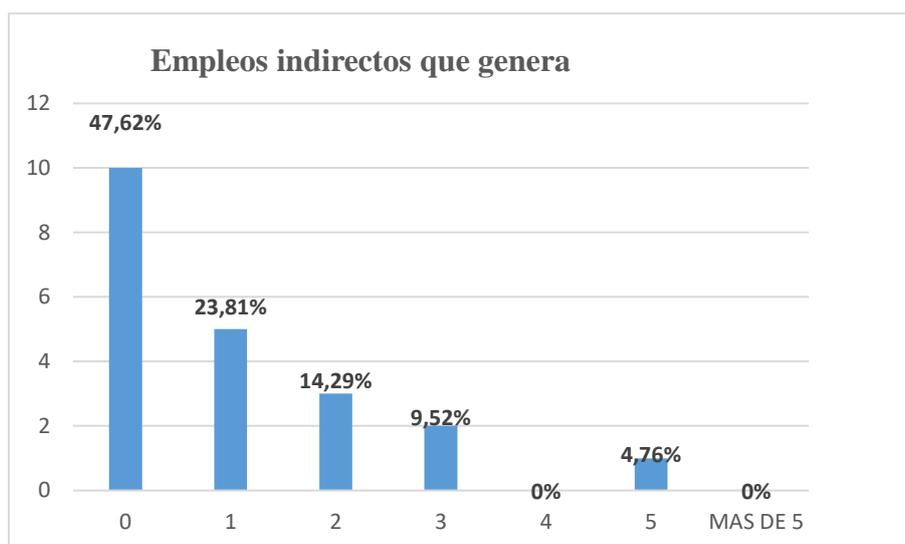


Figura 2. Empleos indirectos que genera.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

La oferta laboral por parte de las entidades dedicadas al servicio inmobiliario no es tan amplia, sin embargo aunque el 47,62% no ofrece empleos indirectos, el 14,29% ofrece hasta dos empleos indirectos, lo que indica que algunas personas se están beneficiando laboralmente de este sector económico, lo cual conlleva a mejorar sus ingresos y a su vez su economía. Ocaña se caracteriza por tener fuentes de empleos informales, por lo cual no es extraño que las empresas generen empleos temporales a personas por cumplir determinadas tareas, sin tener ningún tipo de vínculo directo con la entidad, de esta manera ambas partes se benefician.

Tabla 3. *Pago a propietarios*

Pago a propietarios	Cantidad	Valor porcentual
Mes vencido	16	76,19%
Mes anticipado	5	23,81%
Total	21	100%

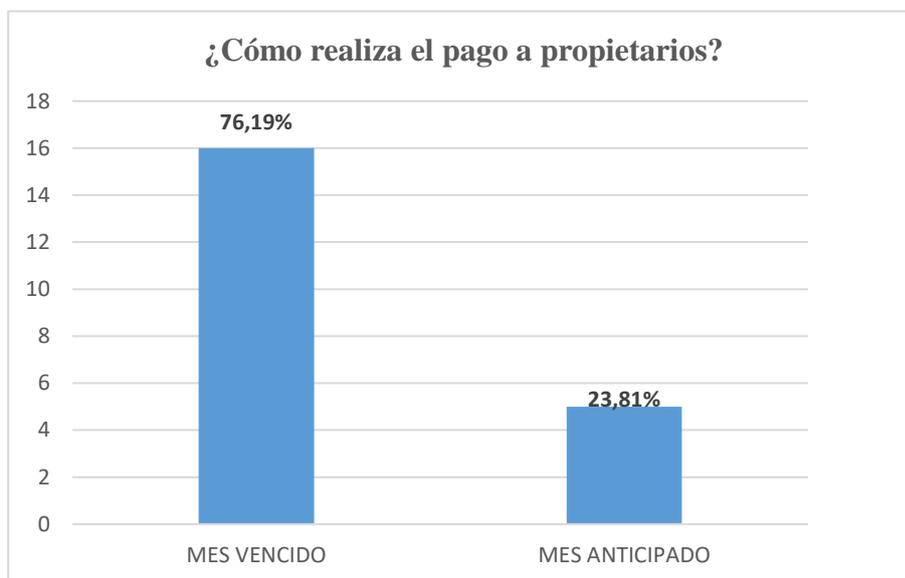


Figura 3. Pago a propietarios.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

El 76,19% de las inmobiliarias paga a los propietarios de los inmuebles mes vencido, lo cual les permite tener un flujo de dinero mayor debido a que pueden trabajar con el dinero de los propietarios, pues el pago de los arrendatarios es mes anticipado, mientras que el 23,81% realiza el pago mes anticipado, quizá porque esta es una manera de atraer clientes, debido a que muchas personas prefieren recibir su dinero lo antes posible.

Tabla 4. *Cierre temporal*

Días de cierre temporal	Cantidad	Valor porcentual
1 a 15 días	0	0%
16 a 30 días	0	0%
31 a 45 días	9	42.86%
Más de 45 días	11	52.38%
No cerró	1	4.76%
Total	21	100%

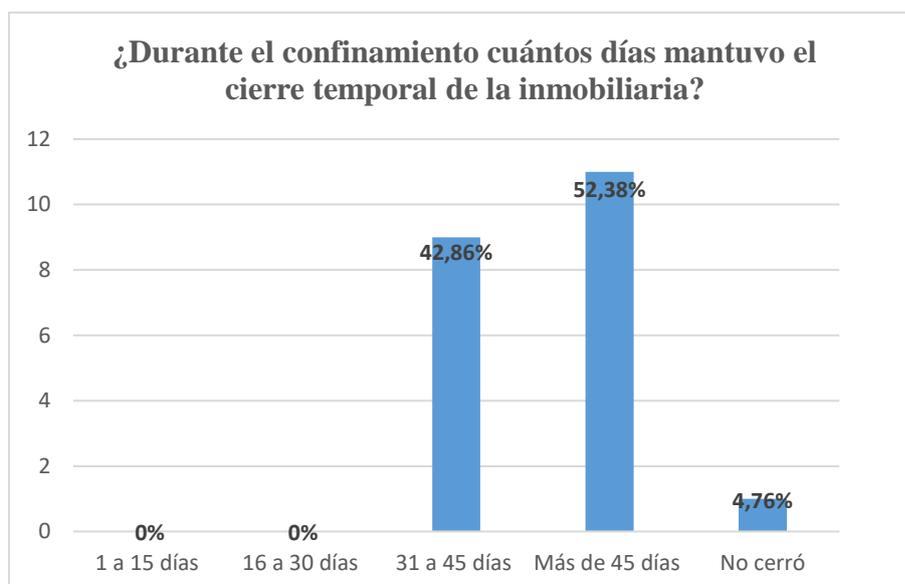


Figura 4. Cierre temporal.

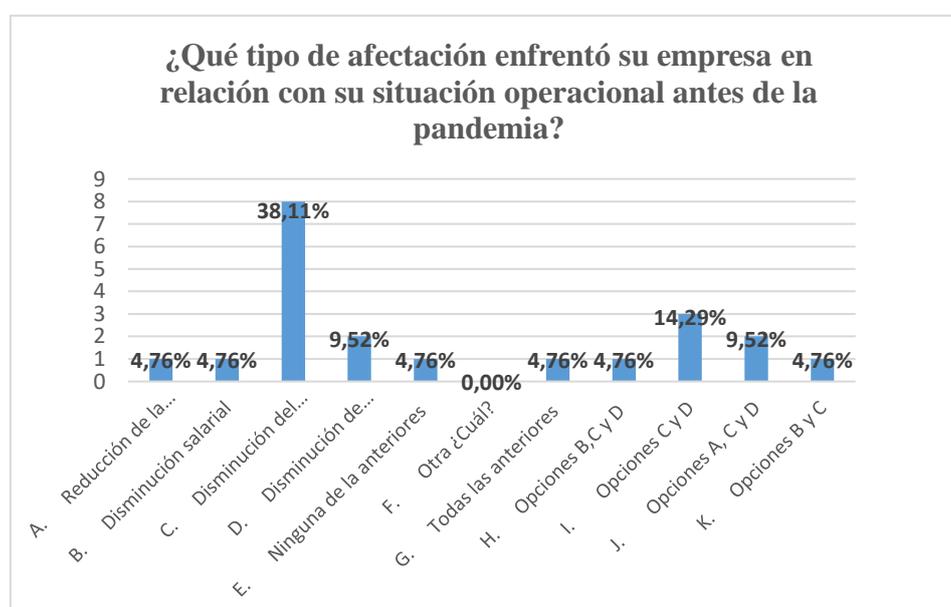
Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

Debido al confinamiento decretado por el gobierno nacional que dio inicio el 25 de marzo de 2020 muchas empresas debieron cerrar sus puertas al público pues no se encontraban dentro de las excepciones, tal fue el caso del sector inmobiliario, donde en Ocaña el 52,38% de las entidades afirma que tuvo que cerrar por más de 45 días, situación que colocó en aprietos el buen funcionamiento y rentabilidad organizacional. Sin embargo, la situación económica o el miedo a que se produjera un cierre definitivo de la empresa por problemas financieros llevaron a que el 4,76% del sector no cerrara y en cierto modo ofrecieran sus servicios de forma “clandestina” por llamarlo de alguna forma, asumiendo el riesgo de ser sancionados por el incumplimiento de las medidas adoptadas por el gobierno nacional.

Una inmobiliaria se caracteriza por prestar un servicio presencial donde un alquiler o venta de inmueble se hace mediante un contacto físico con las personas teniendo en cuenta los diferentes trámites que se deben efectuar, y al encontrarse en cuarenta la productividad se redujo e inevitablemente la economía empresarial se vio afectada.

Tabla 5. *Afectación en la situación operacional*

Afectación en la situación operacional	Cantidad	Valor porcentual
A. Reducción de la nómina de personal	1	4,76%
B. Disminución salarial	1	4,76%
C. Disminución del recaudo mensual por concepto de canon de arrendamiento	8	38,11%
D. Disminución en la demanda de alquiler de inmuebles	2	9,52%
E. Ninguna de la anteriores	1	4,76%
F. Otra ¿Cuál?	0	0%
G. Todas las anteriores	1	4,76%
H. Opciones B, C y D	1	4,76%
I. Opciones C y D	3	14,29%
J. Opciones A, C y D	2	9,52%
K. Opciones B y C	1	4,76%
Total	21	100%

Figura 5. *Afectación en la situación operacional.*

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

En este interrogante el 38,11% de las empresas manifiesta que su afectación principalmente fue la disminución del recaudo mensual por concepto de canon de arrendamiento, situación que se repite en un 38,09% donde las inmobiliarias eligieron dos o más opciones de las planteadas pero en todas incluyen la disminución del recaudo mensual, situación que era de esperarse, debido a que la pandemia afectó directamente los ingresos de las personas y empresas, por ello muchos debieron atrasarse en el pago del arriendo producto de la escasez de ayudas por parte del gobierno nacional, y también uno de los lineamientos

que planteó el gobierno fue llegar a un común acuerdo entre arrendatarios y propietarios para el pago del canon, en este dilema las inmobiliarias jugaron un papel fundamental donde mediaron entre ambas partes para lograr beneficios y poder otorgar descuentos, situación que conllevó también a que los ingresos por concepto de arrendamientos se redujeran. Pero no fue solo está la mayor afectación, sino también la disminución en la demanda de alquiler de inmuebles, donde el 9,52% manifiesta que durante el periodo de confinamiento total la tasa de alquiler se redujo notablemente, y no es para menos dado que a nivel nacional se prohibieron las mudanzas, y el temor al virus hizo que las personas en la medida de lo posible evitaran trasladarse de un lugar a otro.

Tabla 6. *Apoyo recibido*

Apoyo recibido	Cantidad	Valor porcentual
Gobierno nacional	3	14,29%
Gobierno departamental	0	0%
Gobierno municipal	0	0%
Cámara de comercio	1	4,76%
Ningún tipo de apoyo	17	80,95%
Otro ¿Cuál?	0	0%
Total	21	100%

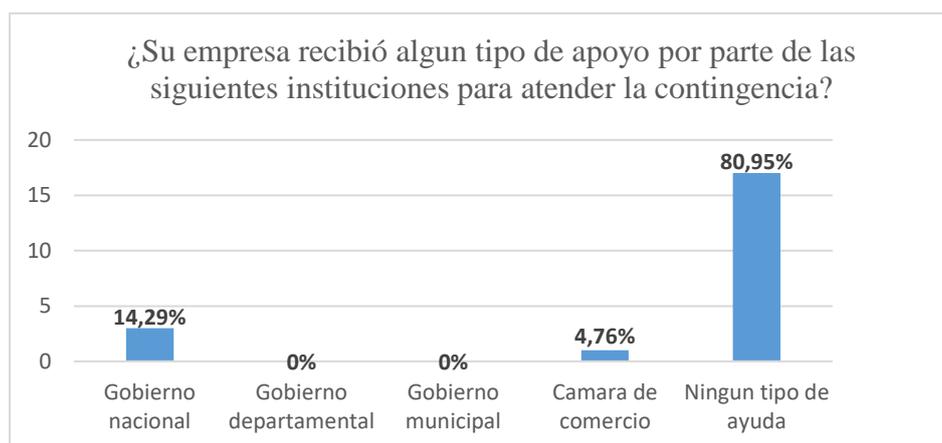


Figura 6. *Apoyo recibido.*

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

El gobierno nacional durante el primer pico de la pandemia de covid-19 se vanaglorió de ayudas que habían fomentado con el fin de solventar la crisis económica por la que

estaban pasando las empresas y personas que viven del día a día, sin embargo muchas de estas estrategias fueron solo una cortina de humo para quedar bien en medios de comunicación y demás, puesto que a la hora de hacer efectivas dichas ayudas los requisitos para solicitarlas se volvieron tediosos, a tal punto que muchos decidieron no hacer uso de las mismas.

El 80,95% del sector inmobiliario de Ocaña, manifiesta no haber recibido ningún tipo de ayuda para salvaguardar sus empresas en medio de esta crisis sanitaria, demostrando que pese a las circunstancias han sido capaces de mantenerse a flote, y las decisiones tomadas en este proceso permitieron que a la fecha se siga prestando el servicio, y no tuvieran que cerrar como sucedió en casos de empresas que pertenecen a otro sector económico. La principal fuente de ayuda en este periodo se creía que era el gobierno nacional, sin embargo en la ciudad solo el 14,29% de las inmobiliarias lograron recibir ayuda por parte del Estado, y 4,76% fue apoyado por la cámara de comercio, esta situación deja entre ver que falta mejorar el manejo de los recursos por parte de estas entidades, con el fin de que estas ayudas sean asequible a cualquier empresa.

Tabla 7. *Motivos para no recibir apoyo*

Motivos para no recibir apoyo	Cantidad	Valor porcentual
No tenía conocimiento de las ayudas que estaban brindando	2	11,76%
Solicitar es demasiado complejo	6	35,29%
No cumplía con los requisitos exigidos	3	17,65%
No aprobaron su solicitud de ayuda	0	0%
No existe ningún tipo de ayuda	6	35,29%
Total	17	100%

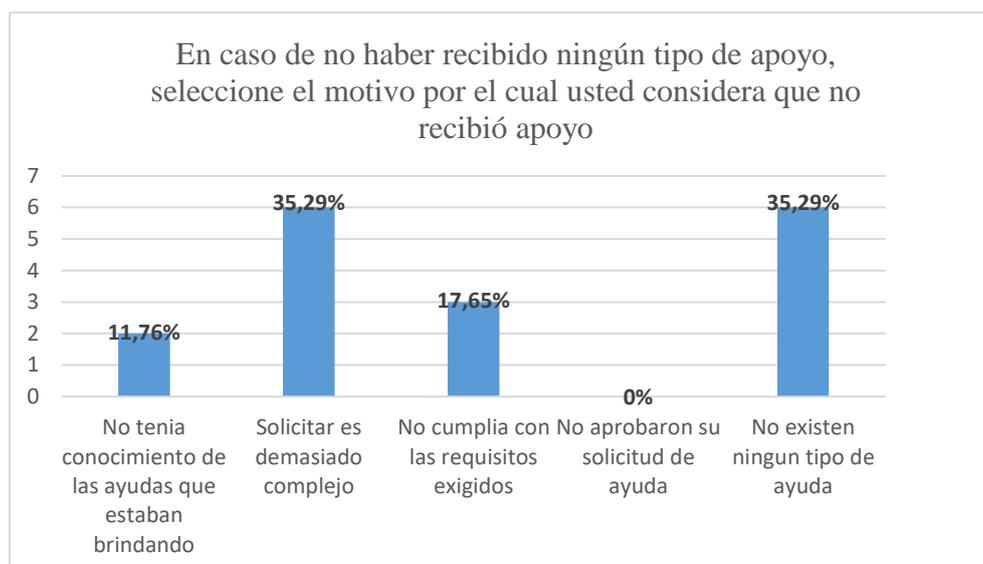


Figura 7. Motivos para no recibir apoyo.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

El 35,29% de las inmobiliarias no recibieron ningún tipo de apoyo por parte de entidades gubernamentales, debido a que solicitar ayudas es demasiado complejo por la exigencia de documentos, situación que genera que las empresas prefieran desistir de pedir beneficios, además el 17,65% no cumplía con los requisitos exigidos, puesto que no es desconocido que en la región muchas empresas no cumplen con todo lo que manda la ley.

Sin embargo, algunas entidades no recibieron ayudas porque el 35,29% indica que según ellos no existía ningún tipo de ayudas y el 11,76% no tenía conocimiento de las ayudas que estaban brindando.

Tabla 8. *Apoyo recibido*

Motivos para no recibir apoyo	Cantidad	Valor porcentual
Aportes económicos	0	0%
Subsidios al pago de servicios públicos	0	0%
Aplazamiento de pagos de créditos, suspensión de pago de intereses o refinanciamiento de la deuda	1	25%
Fácil acceso a créditos nuevos con tasas preferenciales	0	0%
Créditos bancarios con tasa de interés subsidiada	0	0%
Exoneración del pago de impuestos	0	0%
Subsidio a la nómina	2	50%
Otros ¿Cuál?	1	25%
Total	4	100%

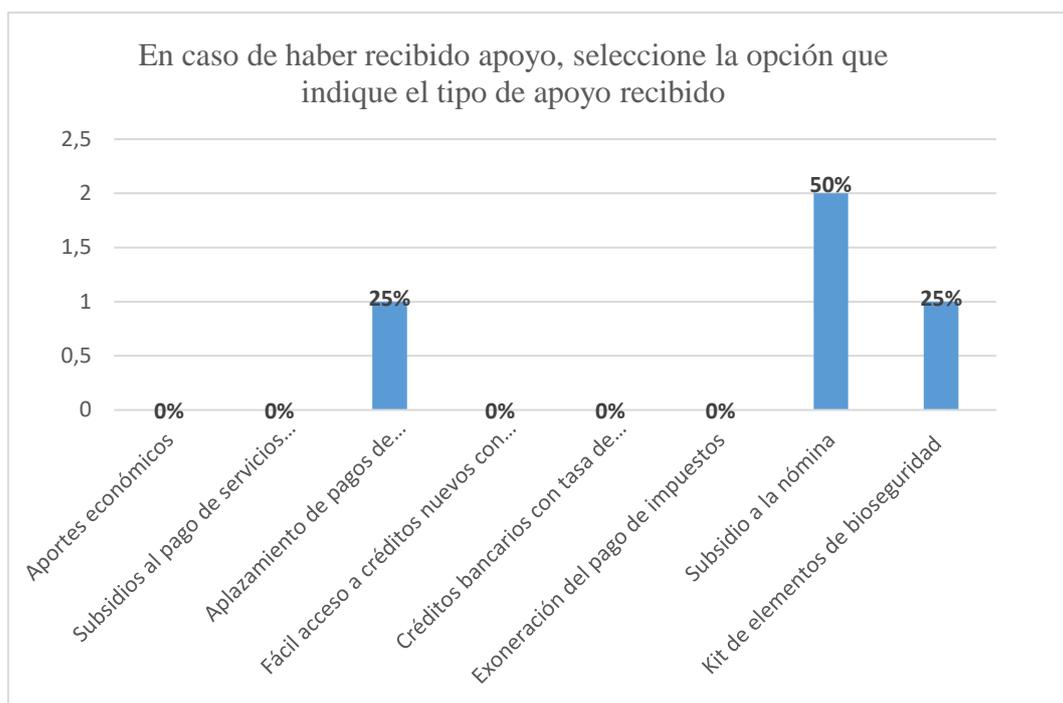


Figura 8. *Apoyo recibido.*

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

De las empresas inmobiliarias que lograron recibir apoyo el 25% manifiesta que la ayuda recibida fue en el aplazamiento de pagos de créditos, suspensión de pagos de intereses o refinanciación de la deuda, esta fue una de las estrategias que propuso el gobierno nacional, y muchas entidades bancarias optaron por cumplir, aliviando un poco la situación financiera de muchas entidades y personas. El 25% recibió un kit de elementos de bioseguridad para aplicar en sus negocios con el fin de evitar la propagación de la covid-19, estos kits en Ocaña fueron entregados por la cámara de comercio. El 50% restante pudo acceder al subsidio de nómina, con lo cual se facilitó el pago a sus empleados, además de permitir que los empleos se pudieran mantener durante este tiempo de confinamiento y poca productividad.

Tabla 9. *Medidas adoptadas*

Medidas adoptadas	Cantidad	Valor porcentual
Muy Buena	0	0%
Buena	5	23,81%
Regular	11	52,38%
Mala	5	23,81%
Total	21	100%

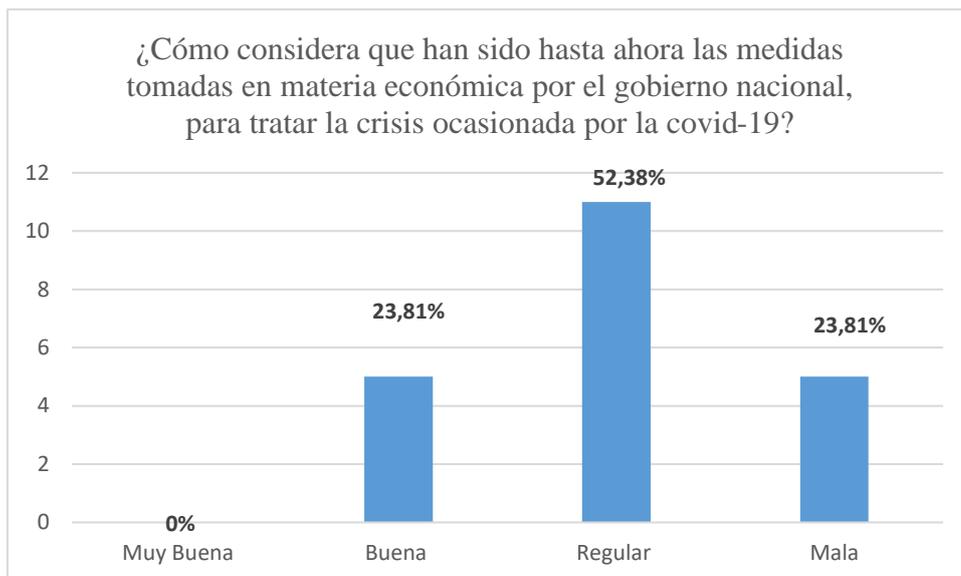


Figura 9. Medidas adoptadas.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

La encuesta aplicada arroja que el 52,38% de las inmobiliarias consideran que el tratamiento dado a la pandemia por parte del gobierno nacional ha sido regular, teniendo en cuenta que muchos sectores económicos se han visto afectados, y el disminuir la producción hace que los ingresos se reduzcan y todo esto trae consigo consecuencias de difícil recuperación como es el atraso en el canon de arrendamiento o la disminución del poder adquisitivo para compra de inmuebles. El 23,81% considera que las medidas han sido buenas y el otro 23,81% manifiesta que han sido malas, esto muestra que las opiniones son divididas y emitir un concepto general sería erróneo, puesto que cada persona o empresa emite su opinión basados en sus experiencia y en el grado de afectación que le ha tocado vivir durante la pandemia.

Tabla 10. Grado de afectación

Grado de afectación	Cantidad	Valor porcentual
A. Disminución de ingresos	8	38,10%
B. Incremento de ingresos	0	0%
C. Incremento en cartera de difícil cobro	6	28,57%
D. Incremento de cuentas por pagar	1	4,76%
E. No hubo ninguna clase de afectación	0	0%
F. Otro, ¿Cuál?	0	0%
Opciones A Y C	4	19,05%
Opciones A Y D	1	4,76%
Opciones C Y D	1	4,76%
Total	21	100%

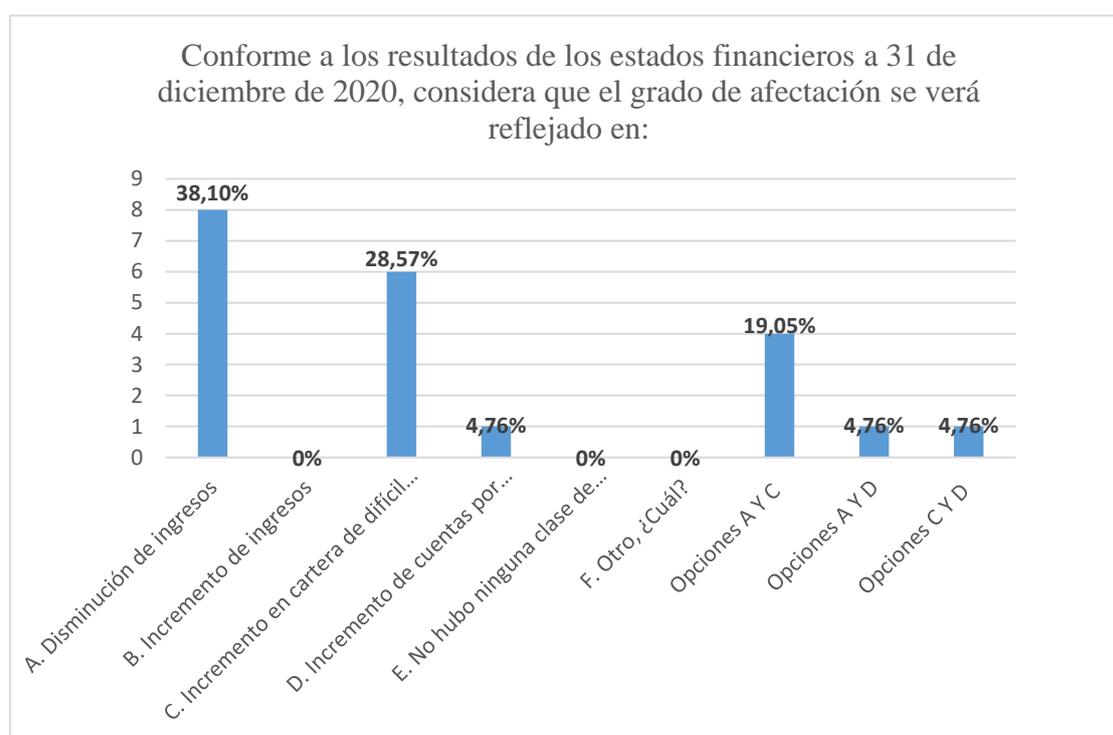


Figura 10. Grado de afectación.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

Sin duda alguna una de las mayores afectaciones que ha generado la covid-19 además de la salud es el tema económico, y se observa que el 38,10% del sector inmobiliario indica que a diciembre de 2020 sus estados financieros se vieron impactados en una disminución de sus ingresos, y no es para menos con los diferentes procesos de descuentos que se otorgaron, y el 28,57% indica que en los estados financieros se verá reflejado un aumento en la cartera de difícil cobro, estos datos son complementados con el 19,05% de las inmobiliarias que

manifiestan que las consecuencias en sus estados financieros están reflejadas en la disminución de ingresos e incremento de la cartera de difícil cobro.

Tabla 11. *Canon de arrendamiento viviendas*

Canon de arrendamiento viviendas	Cantidad	Valor porcentual
Disminuido	15	71,43%
Aumentado	0	0%
No variaron de precios	4	19,05%
Aumentó el reajuste de ley	2	9,52%
Total	21	100%

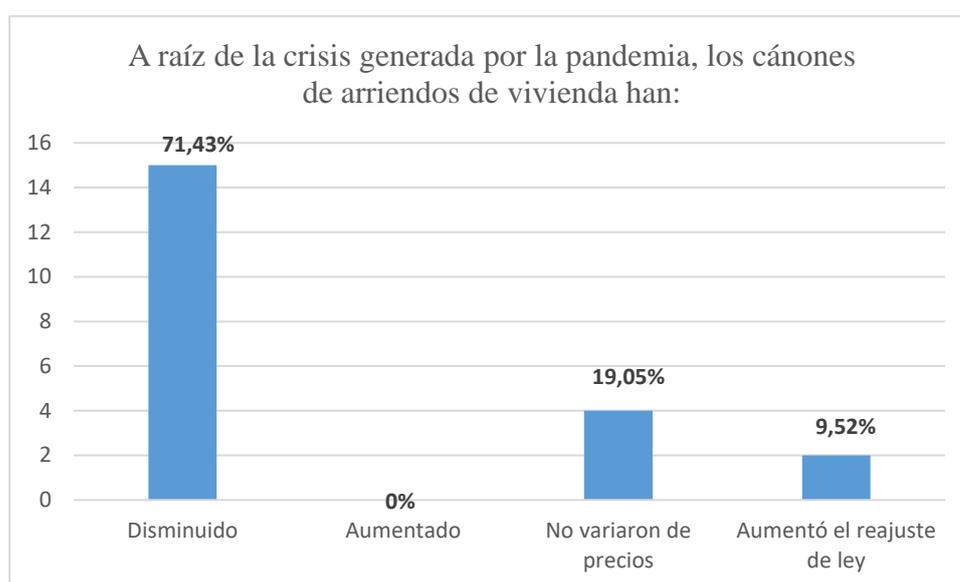


Figura 11. Canon de arrendamiento viviendas.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

La crisis económica ha llevado a que el sector inmobiliario reduzca el valor de los cánones de arrendamiento para que se vuelvan más asequibles para la población en general, como es el caso del 71,43% de las empresas que prestan este servicio y que sin duda alguna afecta también su economía y la de los propietarios, pero que se puede ver como una estrategia para incentivar el alquiler de vivienda. Mientras tanto el 19,05% de las inmobiliarias manifiesta que sus precios no variaron y el 9,52% pese a la situación decidió realizar el incremento al arriendo que estipula la ley, decisión que seguramente los

arrendatarios recibieron no de la mejor manera y que deja entre ver la capacidad de gestión empresarial en busca del beneficio común.

Tabla 12. *Demanda de arrendamiento de vivienda*

Demanda de arrendamiento vivienda	Cantidad	Valor porcentual
Aumentó	1	4,76%
Disminuyó	13	61,91%
Se mantuvo igual	7	33,33%
Total	21	100%

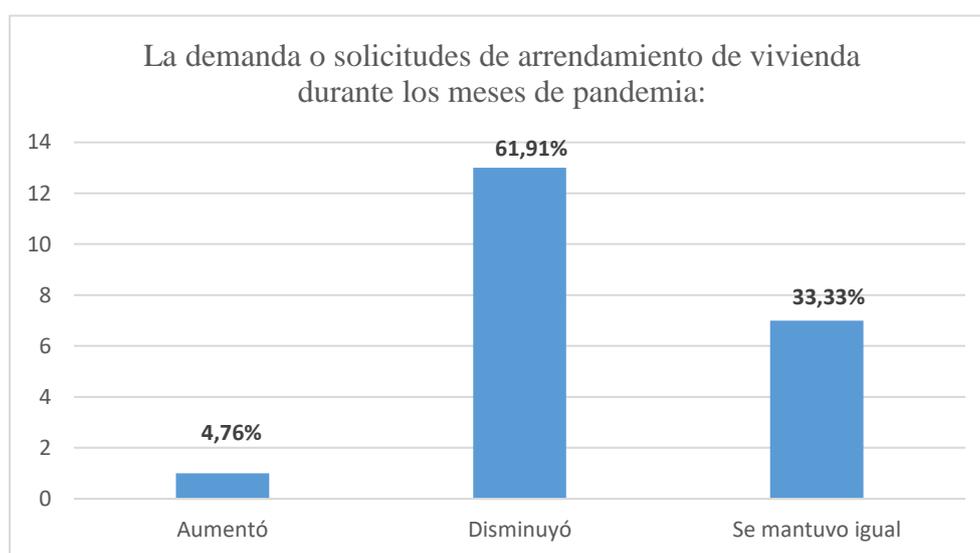


Figura 12. Demanda de arrendamiento de vivienda.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

La demanda de alquiler de vivienda en Ocaña disminuyó en un 61,91% debido a la prohibición de trasteos y desalojos que interpuso el gobierno nacional como medida para ayudar en el impacto de la covid-19, también influye la decisión que tomaron muchas personas de no trasladarse para evitar correr el riesgo de contagiarse, y no se debe dejar de lado que la mayoría de las inmobiliarias debieron cerrar sus puertas por tanto sus servicios se vieron congelados temporalmente, por lo cual arrendar por medio de estas empresas era difícil durante el tiempo de confinamiento. Sin embargo, el 33,33% indica que su situación respecto al alquiler de vivienda se mantuvo igual, por tanto muy probablemente estas entidades no se vieron tan afectadas en sus ingresos con respecto a otras inmobiliarias.

Tabla 13. *Canon de arrendamiento locales comerciales*

Canon de arrendamiento locales comerciales	Cantidad	Valor porcentual
Disminuido	21	100%
Aumentado	0	0%
No variaron de precios	0	0%
Aumentó el reajuste de ley	0	0%
Total	21	100%

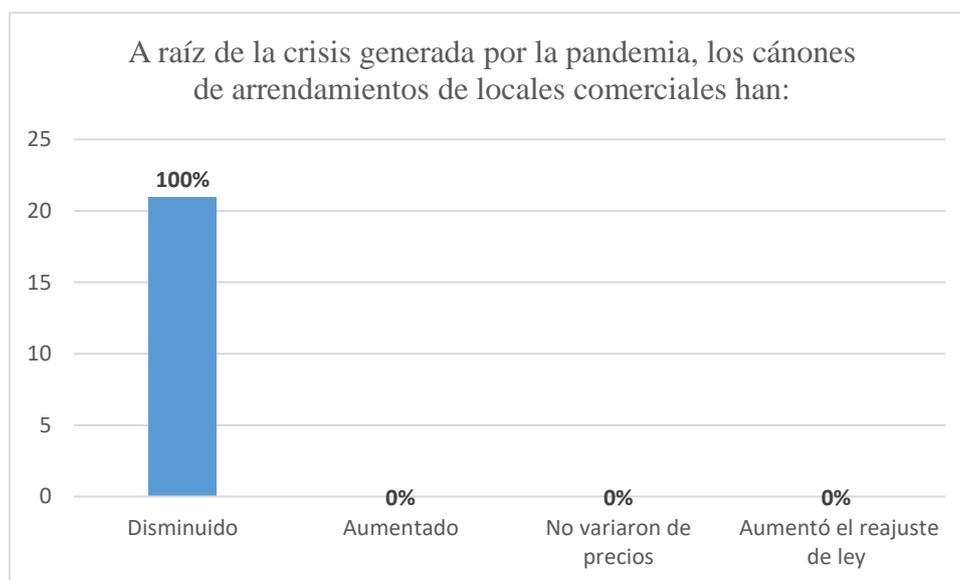


Figura 13. Canon de arrendamiento locales comerciales.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

El 100% de las inmobiliarias en Ocaña coinciden en que durante esta época de pandemia debido a la covid-19 el canon de arrendamiento para locales comerciales ha disminuido, esto sucede por la recesión económica que ha tenido que pasar el país debido a las estrategias implementadas por el gobierno nacional en busca de contener el número de contagios, sin embargo limitar el sector productivo hizo que muchos negocios tuvieran que cerrar definitivamente puesto que no lograron sobrevivir a esta situación. El no trabajar al 100% hizo que los ingresos disminuyeran y con esto la capacidad de pago, por ello fue necesario otorgar descuentos en el precio del arriendo a fin de que muchos emprendedores pudieran sobrellevar la crisis, y en los locales que estaban desocupados disminuir el valor con el fin de que personas que estuvieran interesadas en empezar un negocio tuvieran más

facilidad para hacerlo, en vista de que actualmente siguen las restricciones y por ello la productividad no alcanza el 100%.

Tabla 14. *Demanda de arrendamiento de locales comerciales*

Demanda de arrendamiento de locales comerciales	Cantidad	Valor porcentual
Aumentó	0	0%
Disminuyó	19	90,48%
Se mantuvo igual	2	9,52%
Total	21	100%

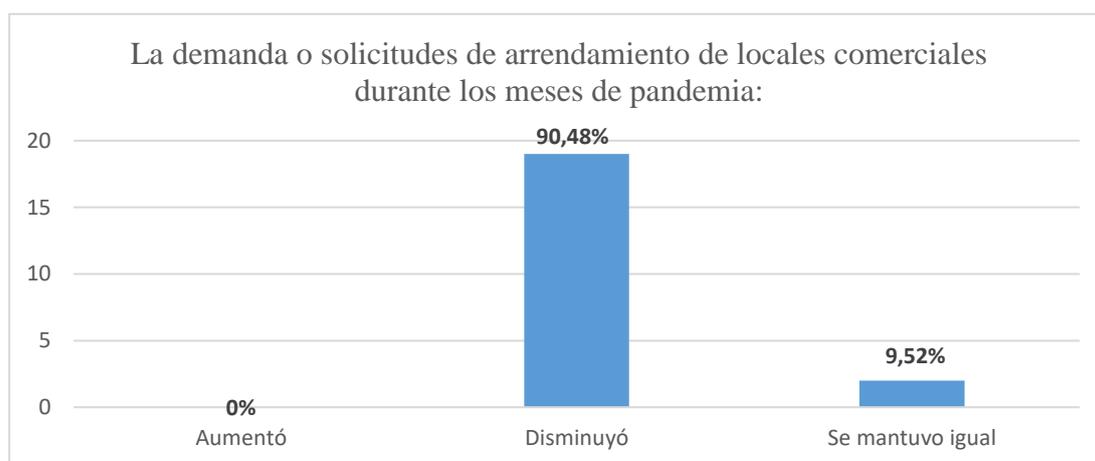


Figura 14. Demanda de arrendamiento de locales comerciales.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

Durante el confinamiento el 90,48% de la demanda de arrendamiento de locales comerciales disminuyó, y no era para menos en vista de que prácticamente todo el comercio estaba cerrado, muy difícilmente alguien iba a iniciar un nuevo negocio, sino todo lo contrario, muchos negocios tuvieron que cerrar, esta situación afectó directamente al sector inmobiliario de la ciudad; Sin embargo el 9,52% de las inmobiliarias indican que la demanda de alquiler de locales se mantuvo igual.

Tabla 15. *Proyección económica para 2021*

Proyección económica	Cantidad	Valor porcentual
De 0% a 10%	1	4,76%
De 11% a 20%	8	38,1%
De 21% a 30%	8	38,1%
Más de 30%	4	19,04%
Total	21	100%

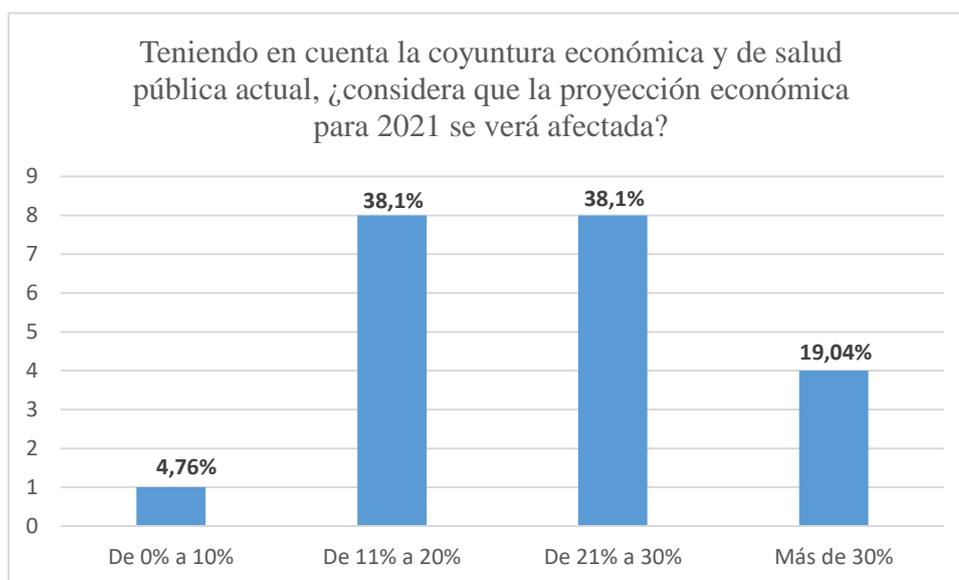


Figura 15. Proyección económica para 2021.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

La pandemia afectó la salud a nivel mundial, pero también dio un fuerte golpe a la economía, por ello sin duda alguna el 2021 será un año que no iniciará común y corriente, sino que es la esperanza para muchos empresarios y dueños de negocios de recuperarse un poco de todo lo que conllevó el año 2021, sin embargo es de esperarse que la economía se recupere con lentitud, por ello el 38,1% de las inmobiliarias manifiesta que su economía para 2021 se verá afectada de un 11 a un 20 por ciento y 38,1% cree que su afectación estará entre un 21 y 30 por ciento. El 19,04% tienen un panorama más desalentador esperando afectaciones que superan el 30%.

Tabla 16. Incumplimiento en el canon de vivienda

Incumplimiento en el canon de vivienda	Cantidad	Valor porcentual
1% al 10%	8	38,1%
11% al 20%	5	23,80%
21% al 30%	2	9,52%
Más del 30%	3	14,29%
No hubo incumplimiento	3	14,29%
Total	21	100%

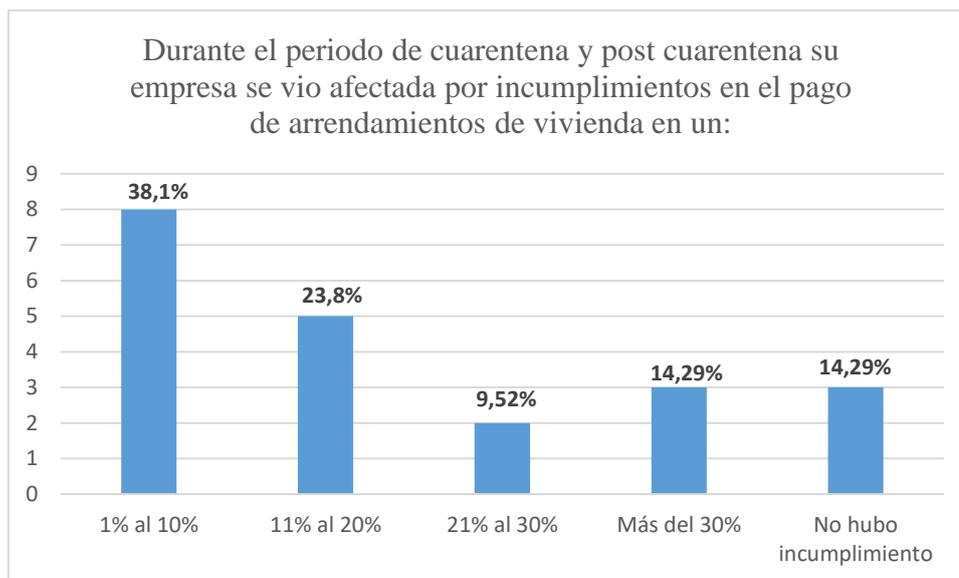


Figura 16. Incumplimiento en el canon de vivienda.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

El 38,1% de las empresas del sector inmobiliario indican que el incumplimiento en el canon de arrendamiento de vivienda estuvo entre el 1% y el 10%, porcentaje que se muestra favorable teniendo en cuenta la mayoría de arrendatarios pudo pagar cumplidamente su arriendo, de esta manera las inmobiliarias lograban cumplir con sus responsabilidades y en cierto modo mantenerse económicamente, sin embargo la suerte no fue igual para todas puesto que el 14,29% indica que los incumplimientos superaron el 30%, indicador que si no es controlado puede llevar a grandes pérdidas económicas.

Tabla 17. Incumplimiento en el canon de locales comerciales

Incumplimiento en el canon de locales	Cantidad	Valor porcentual
1% al 10%	2	9,52%
11% al 20%	6	28,58%
21% al 30%	2	9,52%
Más del 30%	9	42,86%
No hubo incumplimiento	2	9,52%
Total	21	100%

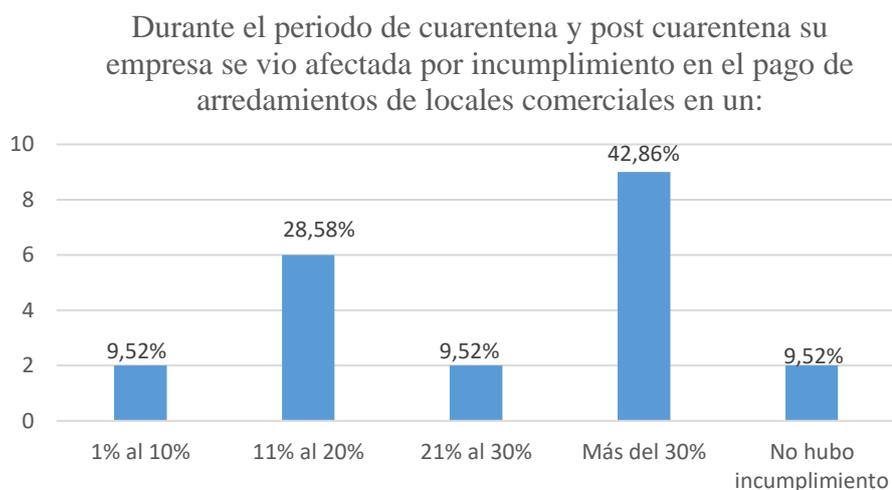


Figura 17. Incumplimiento en el canon de locales comerciales.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

Analizando la información obtenida se puede notar que el 42,86% de las empresas del sector inmobiliario indican que el incumplimiento en el canon de arrendamiento de locales comerciales fue superior al 30%, esto se debe a que el comercio del país se vio duramente afectado con todas las restricciones que impuso el gobierno nacional; teniendo en cuenta que muchos negocios duraron meses cerrados era evidente que no podrían pagar el arriendo puntualmente, hecho que afectó duramente a las inmobiliarias. El 28,58% manifiesta que el incumplimiento se dio entre el 11% y el 20%, sin embargo el 9,52% de la inmobiliarias tuvieron un poco más de estabilidad con respecto a sus arrendatarios de locales comerciales y el incumplimiento fue entre un cero y diez por ciento.

Tabla 18. *Contratos de vivienda finalizados*

Contratos de vivienda finalizados	Cantidad	Valor porcentual
0% a 10%	18	85,72%
11% al 20%	1	4,76%
21% al 30%	0	0%
Más del 30%	2	9,52%
Total	21	100%

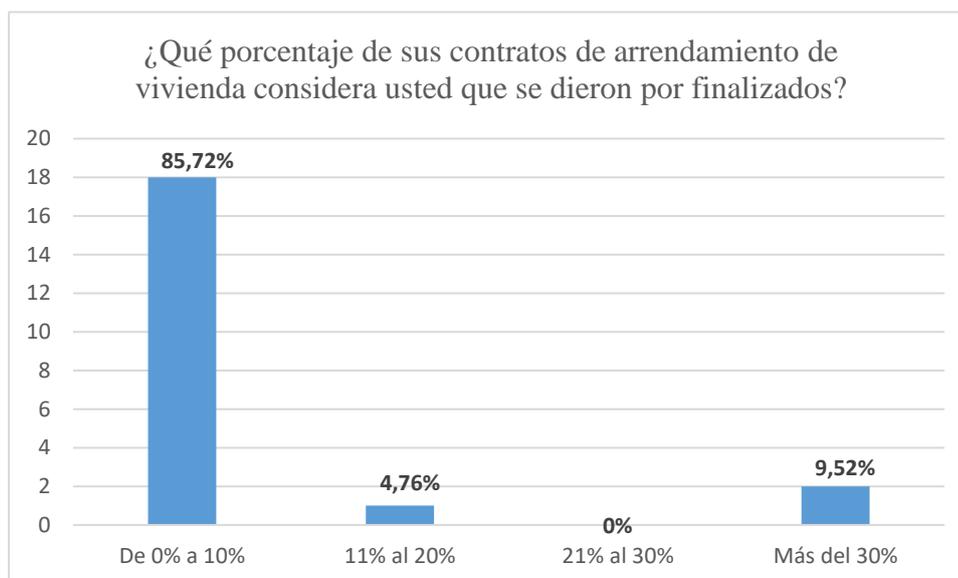


Figura 18. Contratos de vivienda finalizados.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

El 85,72% de las empresas inmobiliarias de Ocaña, indican que sus contratos de arrendamiento de viviendas se dieron por terminados entre un 0% a 10%, una estadística positiva en medio de la crisis que conllevó la pandemia, esto se pudo deber a que las personas en la medida de sus posibilidades evitaban moverse de un lugar a otro, además las mudanzas estaban prohibidas, por tanto difícilmente alguien daría por terminado su contrato; otro factor a tener en cuenta es que el gobierno nacional prohibió el desalojo por incumplimiento en el pago, esto benefició a muchos arrendatarios que incluso antes de la pandemia ya estaban en mora.

Tabla 19. *Contratos de locales comerciales finalizados*

Contratos de locales finalizados	Cantidad	Valor porcentual
De 0% a 10%	8	38,1%
De 11% a 20%	8	38,1%
De 21% a 30%	0	0%
Más de 30%	5	23,8%
Total	21	100%

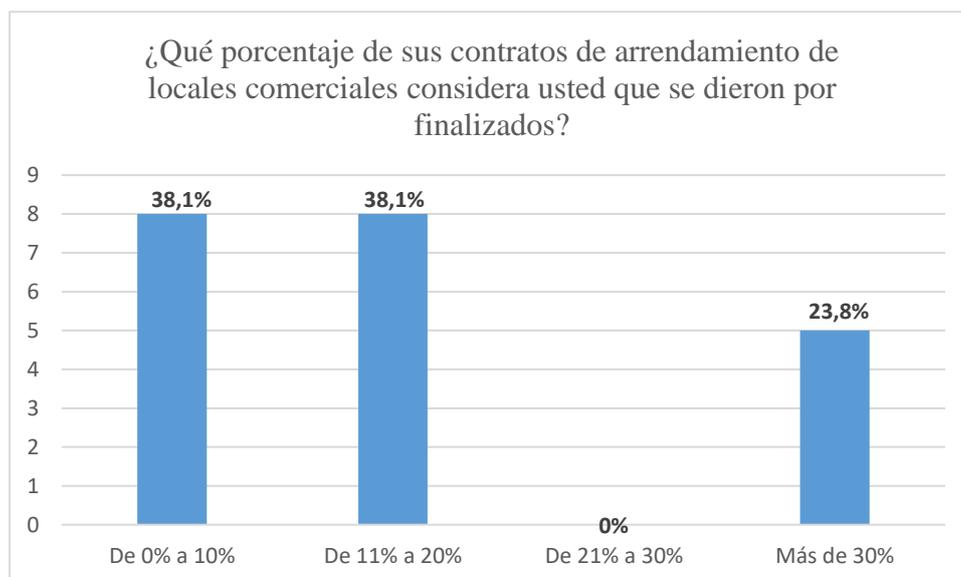


Figura 19. Contratos de locales comerciales finalizados.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

Los establecimientos de comercio recibieron el mayor impacto negativo de esta pandemia, por ello muchos negocios fracasaron y debieron cerrar definitivamente, debido a esto fue necesario acudir a la suspensión de sus contratos de arrendamiento, según el 38,1% de las inmobiliarias sus contratos de locales comerciales se dieron por finalizados entre un 0 y 10 por ciento, el 23,8% manifiesta que terminó más del 30% de sus contratos, indicando que la situación económica se afectó considerablemente tanto para las inmobiliarias, como para los dueños de negocios, que vieron truncados sus sueños y en muchos casos debieron empezar de cero.

Tabla 20. Preparación para otro confinamiento

Preparación para otro confinamiento	Cantidad	Valor porcentual
Si	8	38,1%
No	13	61,90%
Total	21	100%

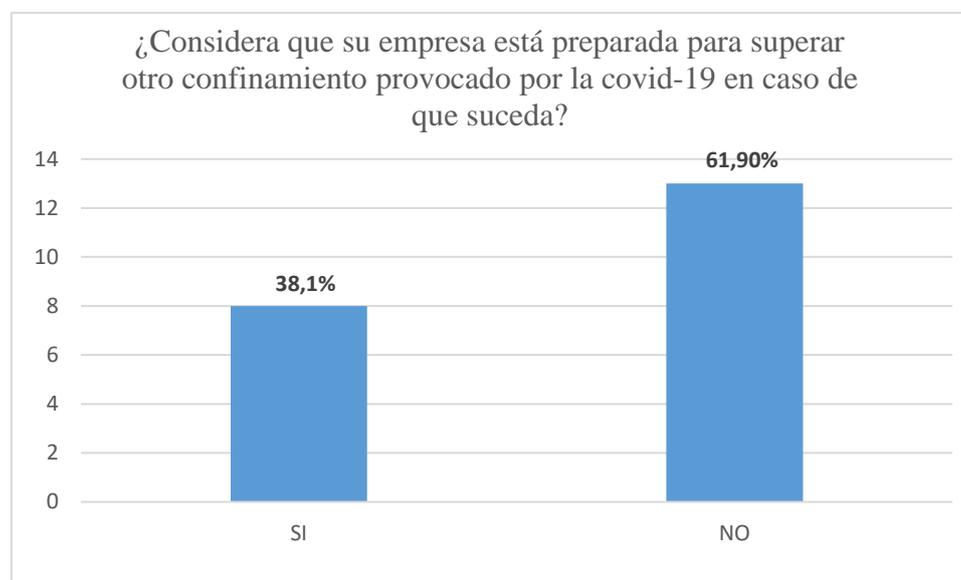


Figura 20. Preparación para otro confinamiento.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

El 61,90% de las empresas del sector inmobiliario considera que no están preparados para superar otro confinamiento producto de la pandemia por covid-19, y no es para menos debido a los estragos que generó este primer confinamiento que inicialmente sería de 15 días y sin embargo se fue postergando durante meses, el hecho de que actualmente sigan en pie deja ver que su estructura interna se encontraba fortalecida y supieron adaptarse a los nuevos cambios, pero la afectación económica sufrida quizá no permite sobrellevar un nuevo encierro.

Tabla 21. *Apertura gradual del comercio*

Apertura gradual	Cantidad	Valor porcentual
Sí	20	95,24%
No	1	4,76%
Total	21	100%

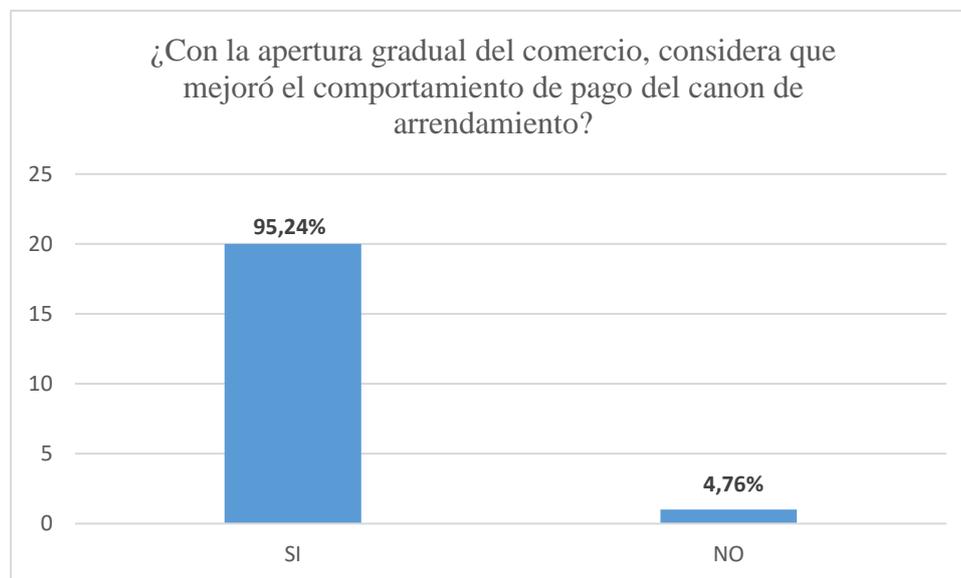


Figura 21. Apertura gradual del comercio.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

Una situación favorable en medio de tanta incertidumbre fue la noticia que dio el gobierno de empezar a abrir paulatinamente el comercio, esto generó un incremento de ingresos y el dinamismo de la economía, por ello el 95,24% de las inmobiliarias indican que con esta apertura gradual el comportamiento del pago de arriendos mejoró considerablemente, y empezó a aliviarse la carga económica por la que venían atravesando.

Tabla 22. *Fortalecimiento empresarial*

Fortalecimiento empresarial	Cantidad	Valor porcentual
Sí	7	33,33%
No	7	33,33%
Indiferente	7	33,33%
Total	21	100%

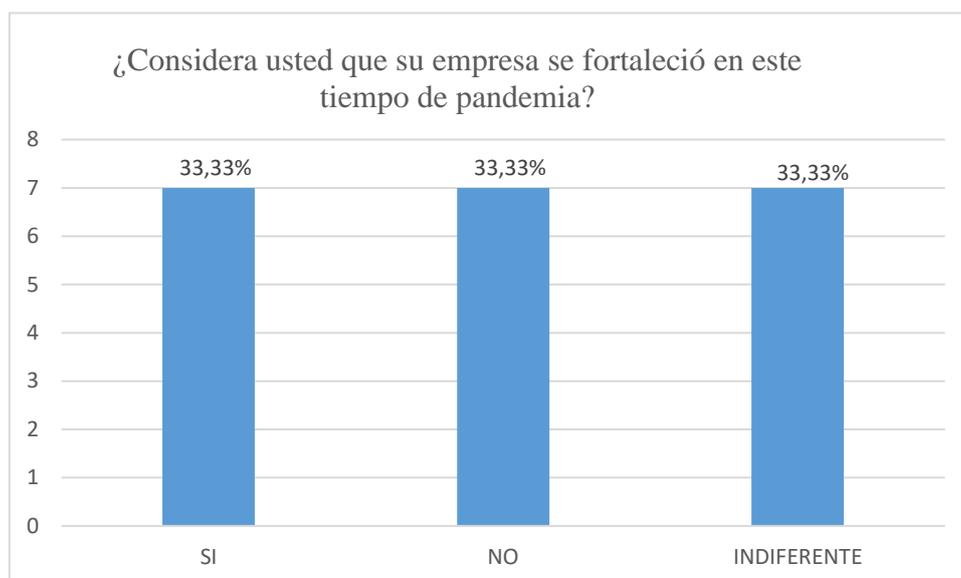


Figura 22. Fortalecimiento empresarial.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

El resultado de esta pregunta muestra que a cada empresa del sector inmobiliario la crisis vivida debido a la covid-19 lo afectó de diferente manera, por ello las opiniones respecto al fortalecimiento empresarial en este tiempo de crisis está por decirlo de alguna forma en empate, debido a que el 33,33% indica que sí se fortaleció, quizá basados en los nuevos métodos que aplican para el desempeño de sus funciones, por la toma de decisiones asertivas o por el simple hecho de seguir prestando sus servicios aun cuando muchos negocios debieron cerrar; otro 33,33% considera que no se fortalecieron, esto puede deberse al impacto económico en los estados financieros que dejó el cierre del comercio, y al 33,33% restante les es indiferente esta situación, y el motivo puede ser el no tener claridad de la situación financiera y empresarial de su empresa a la fecha en que se realizó la encuesta.

Con los datos obtenidos en esta primera parte de la encuesta se pudo dar solución al segundo objetivo de esta investigación que es determinar el impacto económico que han tenido las inmobiliarias en Ocaña, Norte de Santander debido a las consecuencias económicas que ha generado el confinamiento para los arrendatarios de vivienda familiar y locales comerciales a raíz de la pandemia de la covid-19. Dando como resultado que la afectación

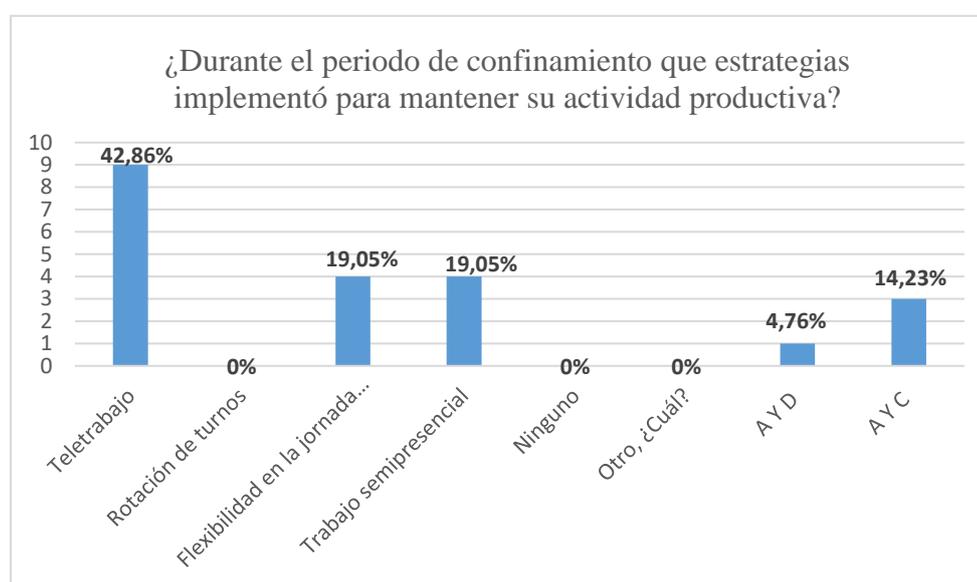
principalmente fue en los ingresos por concepto de canon de arrendamiento, debido a que el porcentaje de empresas y personas naturales que se quedaron atrasados en sus pagos estaba por encima del 10% para la mayoría de los casos; principalmente el sector comercio enfrentó la crisis generada por la pandemia y esto se vio reflejado en las inmobiliarias, debido a que fueron los locales comerciales donde mayormente se notó la dificultad para cancelar el arriendo y además se dieron por terminado algunos contratos. Producto del confinamiento y las demás restricciones fue la congelación de solicitudes de arrendamiento, que conllevó a que las empresas que prestan el servicio de inmobiliaria perdieran su principal fuente de ingresos y quedaran a la deriva, en medio de tanta incertidumbre con sus establecimientos cerrados y con cuentas por pagar a los propietarios, todo un caos que lograron sortear y a la fecha pueden decir que sobrevivieron a una pandemia que llegó sin avisar.

4.3 Estrategias implementadas por las inmobiliarias en Ocaña, Norte de Santander para superar el impacto económico que ha generado la emergencia en salud pública covid-19.

Conocer como fue el proceso y la toma de decisiones que permitió que a la fecha el sector inmobiliario de la ciudad permanezca en pie, fue uno de los objetivos planteados, y para dar respuesta estos interrogantes se continuo con otra serie de preguntas plasmadas en la encuesta, con el fin de identificar cuales fueron esas estrategias que sirvieron para sobrellevar la carga que causó la emergencia en salud pública por la covid-19.

Tabla 23. *Actividad productiva*

Actividad productiva	Cantidad	Valor porcentual
Teletrabajo	9	42,86%
Rotación de turnos	0	0%
Flexibilidad en la jornada laboral	4	19,05%
Trabajo semipresencial	4	19,05%
Ninguno	0	0%
Otro, ¿Cuál?	0	0%
Opciones A y D	1	4,76%
Opciones A y C	3	14,23%
Total	21	100%

Figura 23. *Actividad productiva*

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

Debido a las restricciones impuesta por el gobierno nacional, 42,86% de las empresas del sector inmobiliario implementaron dentro de sus estrategias para mantener su actividad productiva el teletrabajo, que fue un mecanismo que permitió a los empleados seguir cumpliendo con sus funciones desde la comodidad de sus hogares, de esta manera aportaban al mantenimiento de la empresa, y a su vez se protegían del virus mientras se determinaba cuáles serían los protocolos a seguir.

Tabla 24. Estrategias financieras

Estrategias financieras	Cantidad	Valor porcentual
Ahorros	9	42,86%
Plan de créditos	6	28,57%
Solicitar subsidios gubernamentales	0	0%
Disminuir nomina	4	19,05%
Ninguna	1	4,76%
Otra, ¿Cuál?	1	9,52%
Total	21	100%

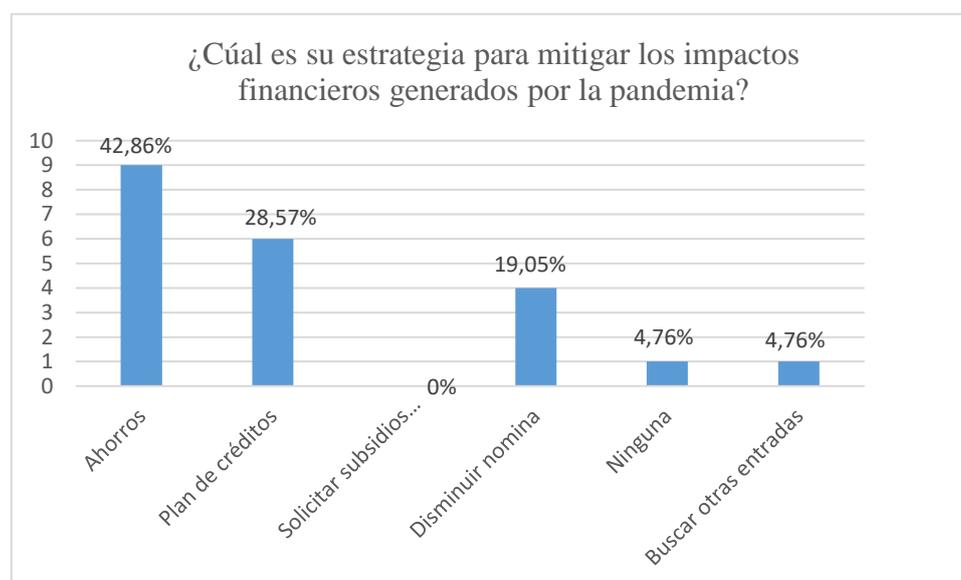


Figura 24. Estrategias financieras

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

La pandemia fue una circunstancia que llegó de un momento a otro y para el cual absolutamente nadie estaba preparado, sin embargo fue necesario replantear acciones en pro de salir adelante pese a las dificultades imprevistas presentadas, por ello el 42,86% de las inmobiliarias, lograron afrontar la difícil situación económica gracias a sus ahorros, lo que significa la importancia de administrar en forma eficiente los recursos financieros, facilitando que en situaciones como la acontecida en la actualidad las empresas cuenten con alternativas que les garantice sostenibilidad en el mercado. En cambio, el 28,57% recurrieron a créditos bancarios para contar con liquidez financiera y solventar sus responsabilidades frente a sus clientes. Asimismo, el 19,05% de las inmobiliarias se vieron obligadas a la

necesidad de recortar nómina, afectando en forma directa al mercado laboral local, de esta manera se incrementaron los índices de desempleo de la ciudad, situación bastante compleja, teniendo en cuenta que en Ocaña, las oportunidades de empleo son realmente escasas y esta pandemia llegó a desequilibrar las pocas empresas que brindaban oportunidades laborales.

Tabla 25. *Implementación de estrategias*

Implementación de estrategias	Cantidad	Valor porcentual
Sí	21	100%
No	0	0%
Total	21	100%

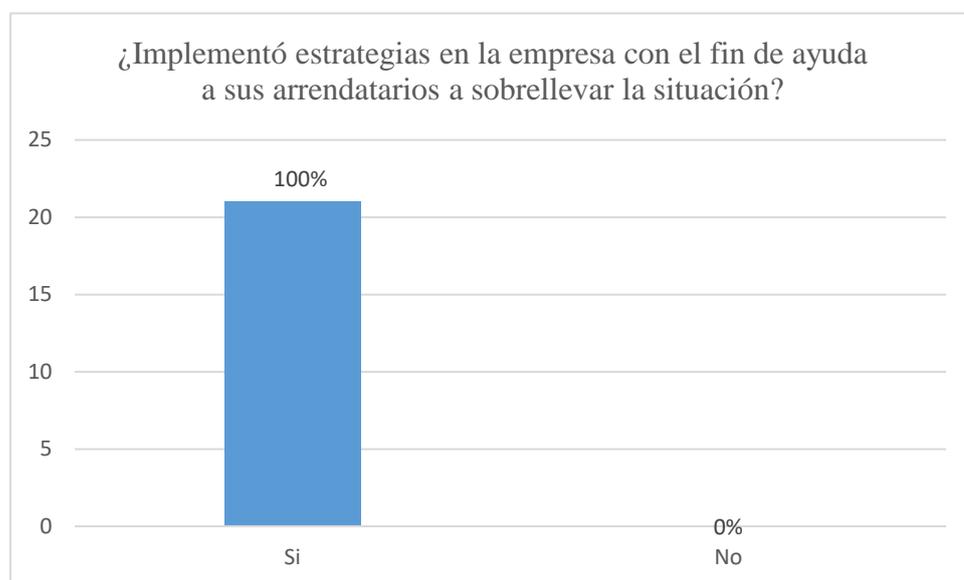


Figura 25. Implementación de estrategias

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

Para los arrendatarios resultó favorable contar con el apoyo de las inmobiliarias, debido a que el 100% de estas, implementaron estrategias que permitieron en cierto modo dar un punto de equilibrio entre las partes, con el ánimo de lograr un beneficio común. Partiendo de esto, es importante considerar que esta crisis fue nueva para todos, por ello, las decisiones tomadas en cierto modo fueron improvisadas, pero siempre en busca de sortear de la mejor manera la situación.

Tabla 26. Estrategias implementadas

Estrategias implementadas	Cantidad	Valor porcentual
Descuentos en el canon de arrendamiento	9	42,86%
No cobro del canon de arrendamiento	0	0%
No cobro de intereses moratorios	0	0%
No incremento en el valor del canon de arrendamiento	0	0%
Todas las anteriores	2	9,52%
Otro, ¿Cuál?	0	0%
Opciones A, C y D	5	23,81%
Opciones A, B y C	1	4,76%
Opciones A y C	2	9,52%
Opciones A y B	1	4,76%
Opciones A y D	1	4,76%
Total	21	100%

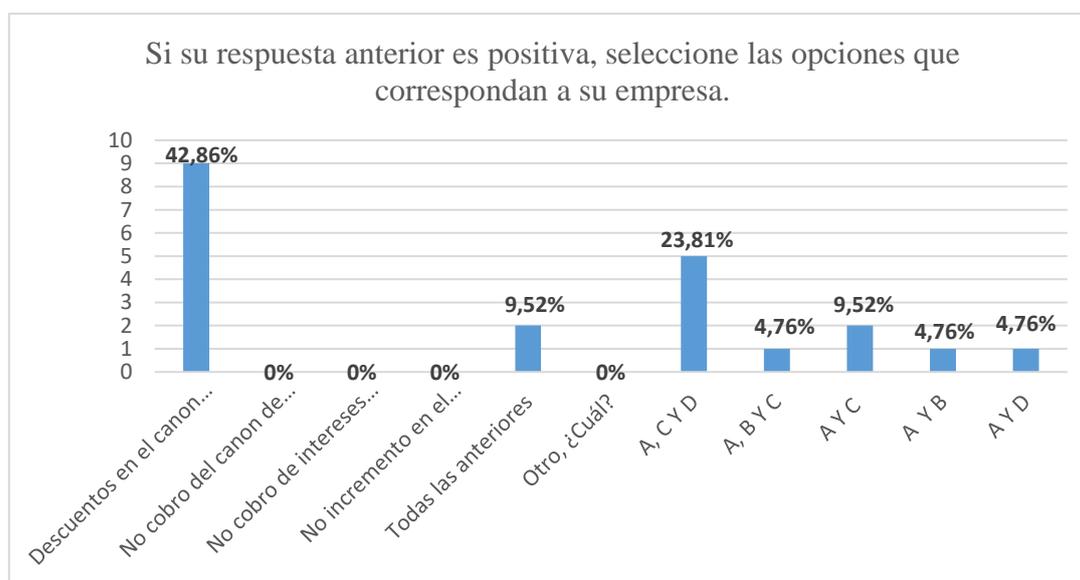


Figura 26. Estrategias implementadas

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

La grafica muestra que el 42,86% del sector inmobiliario optó como estrategia principal para beneficiar a sus arrendatarios, los descuentos en el canon de arrendamiento, opción que resultó favorable, dada la difícil situación económica y social que se vive; esto permitió que lograran pagar sus arriendos; sin embargo, estos descuentos afectaron a los propietarios quienes generosamente renunciaron a un porcentaje de sus ingresos para ayudar a los inquilinos de sus inmuebles. El 23,81% de las empresas pudieron implementar

diferentes estrategias de acuerdo a la relación propietario-arrendatario por ejemplo descuentos en el canon, en algunos casos no cobraron el arriendo, no cobraron intereses moratorios y no hicieron el incremento de ley, con el fin de alivianar un poco la carga.

Tabla 27. *Afectación en el pago a propietarios*

Afectación en el pago a propietarios	Cantidad	Valor porcentual
Sí	14	66,67%
No	7	33,33%
Total	21	100%

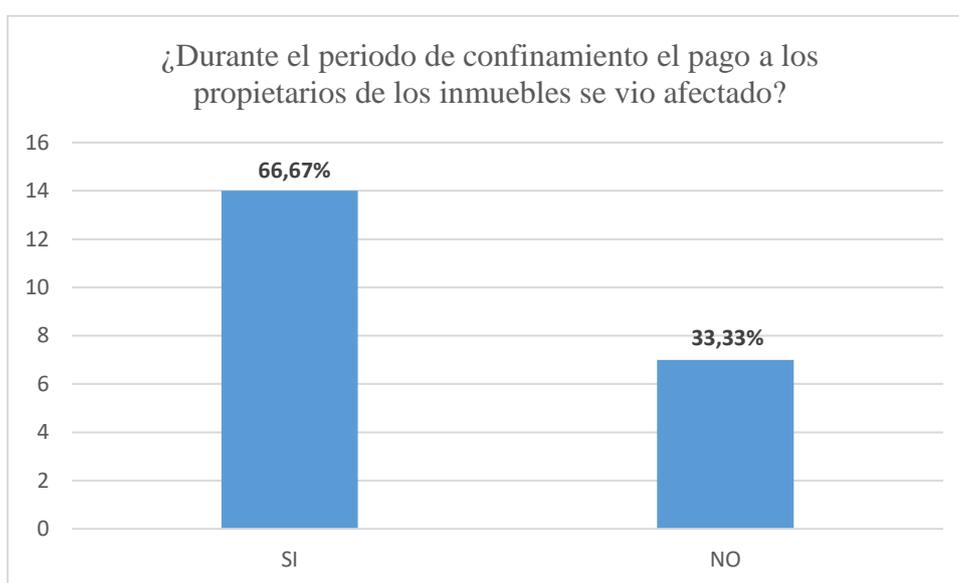


Figura 27. *Afectación en el pago a propietarios*

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

Sin duda alguna el pago a los propietario de alguna forma debía afectarse, es por ello que el 66,67% de las empresas de sector inmobiliario indican que si hubo afectación en el pago a propietarios, y no es para menos teniendo en cuenta los descuentos que se ejecutaron, los retrasos de los inquilinos y por si fuera poco el empezar desde cero a adaptarse en el trabajo desde casa conllevó a muchos cambios en poco tiempo, por ende los tiempos de cruzaron y una de las consecuencias fue reflejada precisamente en el pago a propietarios, sin embargo no todo marchó mal pues el 33,33% restante manifiestan no haber tenido afectación

alguna con la ejecución de los pagos a propietarios, quizá porque supieron implementar mejores estrategias en la toma de decisiones.

Tabla 28. *Estrategias implementadas con los propietarios*

Estrategias implementadas	Cantidad	Valor porcentual
Solicitarles que otorgaran descuentos en los cánones de arrendamiento	4	28,57%
Atrasarse en el pago de los cánones de arrendamiento	1	7,14%
Pagar al propietario solo cuando el arrendatario le pagaba a usted	1	7,14%
Reducción de su comisión en el canon de arrendamiento	0	0%
Todas las anteriores	2	14,29%
Otros, ¿Cuál?	0	0%
Opciones A y C	2	14,29%
Opciones A, B y C	1	7,14%
Opciones A y D	1	7,14%
Opciones A y B	2	14,29%
Total	14	100%

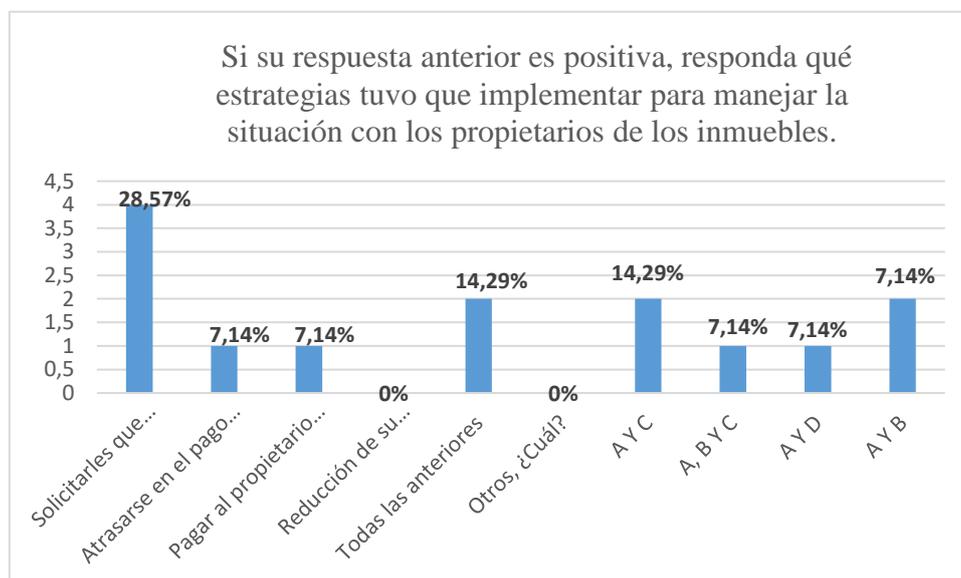


Figura 28. *Estrategias implementadas con los propietarios*

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de encuesta realizada.

Los beneficios que obtuvieran los arrendatarios dependían mucho de la voluntad que tuviera el propietario y del trabajo como intermediador que asumiera la inmobiliaria, es por ello que del 66,67% de las inmobiliarias que tuvieron afectaciones en el pago a los

propietarios, el 28,57% manifiesta que su principal estrategia para manejar la situación fue pedir a los propietarios que suministraran descuentos en los cánones de arrendamiento, de esta manera el recaudo iba a ser más dinámico puesto que los inquilinos tendrían más facilidad para reunir el dinero y estar al día, a su vez el valor a cancelar a los dueños de los inmuebles era menor, sin embargo esto afectó directamente los ingresos recibidos por concepto de comisión. El 7,14% se vio en la situación de atrasarse en el pago a los propietarios, y otro 7,14% optó por pagar solo si el inquilino ya había pagado el arriendo, con el fin de que al realizarse algún tipo de descuentos estos fueran concedidos solo si el arrendatario se encontraba al día en sus pagos.

Las últimas seis preguntas planteadas en la encuesta permiten dar solución al tercer objetivo de este trabajo de investigación el cual buscaba conocer las estrategias implementadas por las inmobiliarias en Ocaña, Norte de Santander para superar el impacto económico que ha generado la emergencia en salud pública covid-19, los indicadores muestran que la principal estrategia que pusieron en marcha fue llegar a un común acuerdo entre arrendatarios y propietarios, es decir, que se otorgaron descuentos en los cánones de arrendamiento bajo la autorización de los dueños de los inmuebles, esta decisión benefició a los inquilinos quienes pese a la difícil situación económica lograron reducir el valor del arriendo, y los propietarios solidariamente redujeron sus ingresos e igualmente las inmobiliarias quienes bajaron su comisión, pero esta estrategia era mejor, comparado con el hecho de terminar contratos por doquier, lo que significa quedarse sin ingresos totalmente y colocar en riesgo la estabilidad empresarial.

Capítulo 5. Conclusiones

Esta investigación permitió caracterizar cuales son las empresas que pertenecen al sector inmobiliario en la ciudad de Ocaña, esto se logró gracias a la información suministrada por la cámara de comercio y a la indagación propia. La información obtenida demostró que los bienes inmuebles se han convertido en una oportunidad de negocio local pese a que el municipio no tiene un gran tamaño; este tipo de servicios se han consolidado porque brindan confianza y estabilidad al propietario de los bienes raíces.

Así mismo, partiendo de la información recolectada por medio de las encuestas aplicadas, se logró determinar cuál fue el impacto económico ocasionado por la covid-19 en las inmobiliarias de Ocaña. Dicho impacto se intensificó por las medidas restrictivas que impuso el gobierno nacional con el fin de evitar la propagación del virus, pues se puso como prioridad la salud a fin de evitar el colapso hospitalario, sin embargo, la economía se vio duramente golpeada debido a que el comercio en general pasó por un periodo de congelamiento de su producción, todo esto afectó a las inmobiliarias, debido a que inició un proceso de otorgar descuentos en el canon de arrendamiento, se cancelaron contratos de arrendamiento, hubo reducción de nómina, y sobre todo los ingresos se vieron afectados puesto que los arrendatarios especialmente de locales comerciales empezaron a quedar en mora, todo esto fue un proceso en busca de sobrellevar la situación y procurar a toda costa minimizar la afectación.

Finalmente, se logró identificar cuáles fueron las principales estrategias implementadas por las inmobiliarias con el fin de lograr mitigar los efectos negativos ocasionados por la emergencia en salud pública covid-19. La encuesta fue un instrumento fundamental para lograr recopilar los datos necesarios y dar cumplimiento a los objetivos de esta investigación; los resultados arrojaron que cada empresa aplicó estrategias según la

voluntad que tuviera el propietario de ayudar a sus inquilinos, principalmente en el otorgamiento de ciertos descuentos, considerando el porcentaje a reducir del canon y el tiempo que se iban a mantener dichos beneficios, debido a que la inmobiliaria solo actúa como mediador entre las partes, pero siempre en la obligación de respetar las decisiones de los dueños frente a sus bienes. Como organización también se tomaron medidas que si estaban dentro de sus facultades como lo fue no realizar el ajuste de incremento al arriendo que estipula el gobierno nacional, no cobrar intereses moratorios a quienes estaban atrasados en el pago del canon de arrendamiento, reducir el porcentaje de comisión para promover en los propietarios el otorgamiento de descuentos y en algunos casos con el fin de evitar quedarse sin recursos pagar al propietario solo cuando el arrendatario pagara su arriendo . Todas estas estrategias se ejecutaron con el fin de que todas las partes salieran lo menos perjudicadas posibles en medio de los estragos económicos y de salud generados por la pandemia.

Capítulo 6. Recomendaciones

Es importante que las personas naturales y jurídicas mantengan el RUT actualizado con su respectivo código ciiu de acuerdo a la actividad económica principal que realicen, de esta manera la base de datos de la cámara de comercio de Ocaña tendrá información verídica que pueda ser suministrada a quien la solicite y a su vez facilite el desarrollo de este tipo de investigaciones que buscan ser lo más precisas posibles, pero que en algunas casos se pueden ver truncadas por la falta de información fidedigna.

El gobierno nacional debe estudiar una estrategia que permita que las pequeñas empresas puedan acceder a las ayudas que se han brindado durante este periodo de pandemia, con el fin de fortalecerlas y logren surgir en medio de estas dificultades, de esta manera se puede mitigar el impacto económico que ha causado la emergencia en salud pública por la covid-19. De igual forma, es necesario que las empresas del sector inmobiliario busquen la forma de mantenerse informadas sobre las ayudas que ofrecen las diferentes entidades gubernamentales y aprovechen estas ayudas que pueden ser un aliciente en medio de la crisis.

Finalmente, se recomienda a las inmobiliarias de la ciudad estudiar cuál de las estrategias implementadas hasta la fecha para superar la difícil etapa de pandemia le ha funcionado más, de esta manera pueden buscar otras opciones para mejorarla. Además es importante implementar alternativas que permitan realizar trabajo remoto, con el fin de que en un caso extremo de repetirse el confinamiento sea más fácil desarrollar la actividad económica de la empresa y se evite congelar sus funciones y así mismo reducir sus ingresos, que son la fuente principal de sostenimiento.

Referencias

- Alcaldía Municipal de Ocaña. (31 de Mayo de 2020). *Decreto Legislativo 070*. Obtenido de https://ocananortedesantander.micolombiadigital.gov.co/sites/ocananortedesantander/content/files/000769/38443_decreto-070--de-31-de-mayo-de-2020.pdf
- Aristizábal Martínez, J. P., & Idárraga Hamid, E. (30 de Agosto de 2019). *Grupo Bancolombia*. Obtenido de Grupo Bancolombia: <https://www.grupobancolombia.com/wps/portal/empresas/capital-inteligente/especiales/activos-productivos-colombia/tendencias-inmobiliarias-jovenes>
- Asistente Inmobiliario. (26 de Marzo de 2016). *¿Que es una Inmobiliaria y cual es su funcion en el mercado inmobiliario?* Obtenido de Asistente Inmobiliario: <https://www.asistenteinmobiliario.com/que-es-una-inmobiliaria-y-cual-es-su-funcion-en-el-mercado-inmobiliario/>
- Avance Juridico. (2003, 10 de julio). LEY 820 DE 2003. En *Disposiciones generales*. Diario Oficial 51456.
- Avance juridico. (2020, 15 de octubre).Codigo civil colombiano. En *Del contrato de arrendamiento*. Diario oficial N° 51456.
- Avance juridico. (2020, 15 de Octubre).Codigo Civil Colombiano. En *Del arriendo de cosas*. Diario oficial N° 51456.
- Borja, R. (s.f.). *Real Estate* . Obtenido de <https://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/19562-los-bienes-raices-en-la-historia-de-las-grandes-culturas>
- Castellanos, M. H. (s.f.). Obtenido de <https://investigacionpediahr.files.wordpress.com/2011/01/formula-para-cc3a1lculo-de-la-muestra-poblaciones-finitas-var-categorica.pdf>
- Comisión económica para América Latina y el caribe* . (19 de Marzo de 2020). Obtenido de Comisión económica para América Latina y el caribe : <https://www.cepal.org/es/comunicados/covid-19-tendra-graves-efectos-la-economia-mundial-impactara-paises-america-latina>
- DANE. (2019). *Encuesta nacional de calidad de vida*. Bogotá. Obtenido de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/condiciones_vida/calidad_vida/Boletin_Tecnico_ECV_2018.pdf
- DANE. (15 de Julio de 2020). *DANE información para todos* . Obtenido de DANE información para todos : <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/encuesta-nacional-de-hogares>
- El nuevo día*. (18 de Abril de 2020). Obtenido de <http://www.elnuevodia.com.co/nuevodia/actualidad/economica/447763-efectos-del-coronavirus-se-sentiran-hasta-por-dos-anos-en-el-mercado>

- Fenalco Antioquia. (15 de Agosto de 2020). *El PIB de Colombia se desploma -15,7% en el segundo trimestre*. Obtenido de Fenalco Antioquia:
<https://fenalcoantioquia.com/blog/el-pib-de-colombia-se-desploma-157-en-el-segundo-trimestre/>
- Fonnegra Gerlein. (s.f.). Obtenido de Fonnegra Gerlein:
<https://www.fonnegragerlein.com/glosario-inmobiliario/>
- Galería Inmobiliaria. (18 de Abril de 2020). *Así es como el coronavirus cambia perspectiva inmobiliaria en Colombia*. Obtenido de EJE21:
<https://www.eje21.com.co/2020/04/asi-es-como-el-coronavirus-cambia-perspectiva-inmobiliaria-en-colombia/>
- Gerencie. (21 de Abril de 2020). *Arrendador y arrendatario ¿Quiénes son?* Obtenido de Gerencie: <https://www.gerencie.com/arrendador-y-arrendatario.html>
- Gómez , J. F., & Galindo, C. A. (04 de Julio de 2019). *América Latina en movimiento* . Obtenido de América Latina en movimiento :
<https://www.alainet.org/es/articulo/200819>
- Gomez, F. R., & Restrepo, J. M. (18 de Mayo de 2020). *Resolucion numero 0453*. Obtenido de
<https://www.minsalud.gov.co/sites/rid/Lists/BibliotecaDigital/RIDE/DE/DIJ/resolucion-453-de-2020.pdf>
- Gómez, J. (12 de Octubre de 2016). *Asuntos legales*. Obtenido de Asuntos legales :
<https://www.asuntoslegales.com.co/actualidad/establecimiento-de-comercio-y-local-comercial-2430766>
- Hernandez, R., Fernandez, C., & Baptista, M. (2014). Metodología de la investigación. En R. Hernandez, C. Fernandez, & M. Baptista, *Definiciones de los enfoques cuantitativo y cualitativo, sus similitudes y diferencias* (pág. 4). México D.F.: McGRAW-HILL.
- Hernandez, R., Fernandez, C., & Baptista, M. (2014). Metodología de la investigación. En R. Hernandez, C. Fernandez, & M. Baptista, *Seccion de la muestra* (pág. 174). México D.F.: McGRAW-HILL.
- Hernandez, R., Fernandez, C., & Baptista, M. (2014). Metodología de la investigación . En R. Hernandez, C. Fernandez, & M. Baptista, *Concepcion o eleccion del diseño de investigacion* (pág. 128). México: McGraw-Hill. .
- JLL Research, & Strategy. (19 de Abril de 2020). *JLL*. Obtenido de
<https://www.jll.com.co/es/trends-and-insights/research/covid-19-global-real-estate-implications>
- Koury, J. M., & Hirschhaut, M. (20 de Marzo de 2020). *Acta odontológica venezolana*. Obtenido de Acta odontológica venezolana:
<https://www.actaodontologica.com/ediciones/2020/especial/art-2/>
- Méndez, D. (26 de Abril de 2019). *Definicion de propietario*. Obtenido de Economía simple:
<https://www.economiasimple.net/glosario/propietario>

- Ministerio de Salud y Protección Social. (2020). *Coronavirus (COVID-19)*. Obtenido de Ministerio de salud: https://www.minsalud.gov.co/salud/publica/PET/Paginas/Covid-19_copia.aspx
- Organización mundial de la salud. (24 de Febrero de 2010). *¿Que es una pandemia?* Obtenido de Organización mundial de la salud: https://www.who.int/csr/disease/swineflu/frequently_asked_questions/pandemic/es/
- Organización mundial de la salud*. (27 de Abril de 2020). Obtenido de Organización mundial de la salud: <https://www.who.int/es/news-room/detail/27-04-2020-who-timeline---covid-19>
- Organización mundial de la salud*. (27 de Abril de 2020). Obtenido de Organización mundial de la salud: <https://www.who.int/es/news/item/27-04-2020-who-timeline---covid-19>
- Organización mundial de la salud. (2020). *Preguntas y respuestas sobre la enfermedad por coronavirus (COVID-19)*. Obtenido de Organización mundial de la salud: <https://www.who.int/es/emergencias/diseases/novel-coronavirus-2019/advice-for-public/q-a-coronaviruses#:~:text=La%20COVID%2D19%20es,en%20diciembre%20de%202019.>
- Porto, J. P., & Gardey, A. (2013). *Definición de vivienda*. Obtenido de Definicion.de: <https://definicion.de/vivienda/>
- Porto, J. P., & Merino, M. (2008). *Concepto de estrategia*. Obtenido de Defenicion.de: <https://definicion.de/estrategia/>
- Potro, J. P., & Gardey, A. (2019). *Definición de impacto económico*. Obtenido de Definicion.de: <https://definicion.de/impacto-economico/>
- Presidente de la Republica . (15 de Abril de 2020). *Decreto legislativo numero 579*. Obtenido de <https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%20579%20DEL%2015%20DE%20ABRIL%20DE%202020.pdf>
- Presidente de la Republica. (28 de Mayo de 2020). *Decreto numero 749*. Obtenido de <https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%20749%20DEL%2028%20DE%20MAYO%20DE%202020.pdf>
- Psyma*. (04 de Noviembre de 2015). Obtenido de Psyma: <https://www.psyma.com/company/news/message/como-determinar-el-tamano-de-una-muestra>
- Republica, P. d. (15 de Abril de 2020). *Presidencia.gov.c*. Obtenido de Decreto 579: <https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%20579%20DEL%2015%20DE%20ABRIL%20DE%202020.pdf>
- Rozo, R. M. (15 de Julio de 2020). *La economía colombiana caerá el 7,5 % en 2020 por COVID-19, proyecta el BBVA*. Obtenido de Agencia EFE: <https://www.efe.com/efe/america/economia/la-economia-colombiana-caera-el-7-5-en-2020-por-covid-19-proyecta-bbva/20000011-4297774>

Semana. (23 de Marzo de 2020). ¿Hasta dónde podría llegar el desempleo por el coronavirus? *Revista semana*. Obtenido de <https://www.semana.com/economia/articulo/a-cuanto-subiria-el-desempleo-a-causa-del-coronavirus/658665/>

Strategy, J. R. (19 de Abril de 2020). *COVID-19: implicaciones inmobiliarias globales*. Obtenido de Jones Lang LaSalle: <https://www.jll.com.co/es/trends-and-insights/research/covid-19-global-real-estate-implications>

Universidad de las Americas Puebla . (s.f.). Obtenido de Universidad de las Americas Puebla : http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/lhr/corro_a_gf/capitulo2.pdf

Westreicher, G. (s.f.). *Economipedia*. Obtenido de Economipedia: <https://economipedia.com/definiciones/gestion-de-la-propiedad.html>

Apéndices

Apéndice A. Encuesta dirigida a las empresas prestadoras del servicio de inmobiliaria, en la ciudad de Ocaña, Norte de Santander

UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER OCAÑA FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS

OBJETIVO: Estudiar el impacto económico de la emergencia en salud pública covid-19 en las inmobiliarias de Ocaña, Norte de Santander.

Razón social de la empresa inmobiliaria: _____

Número de empleos directos que genera: _____

Número de empleos indirectos que genera: _____

El pago a los propietarios de los inmuebles se realiza: Mes vencido___ Mes anticipado___

MARQUE CON UNA X LAS OPCIONES QUE APLIQUEN A SU EMPRESA

1. Durante la cuarentena inicial decretada por el gobierno nacional, a raíz de la pandemia, ¿En cuántos días se mantuvo el cierre temporal de la inmobiliaria?

a. 1 a 15 días _____

b. 16 a 30 días_____

c. 31 a 45 días _____

d. Más de 45 días _____

e. No cerró_____

2. ¿Durante el periodo de confinamiento, comprendido entre el 25 de marzo y el 1 de junio de 2020, que tipo de afectación enfrentó su empresa en relación con su situación operacional antes de la pandemia?

a. Reducción en la nómina de personal_____

b. Disminución salarial_____

c. Disminución del recaudo mensual por concepto de canon de arrendamiento_____

d. Disminución en la demanda de alquiler de inmuebles_____

e. Ninguna de las anteriores

f. Otro, ¿cuál? _____

3. ¿Durante la época de pandemia debido a la covid-19, su empresa recibió algún tipo de apoyo por parte de las siguientes instituciones para atender la contingencia?

a. Gobierno nacional_____

b. Gobierno departamental_____

c. Gobierno municipal _____

- d. Cámara de comercio___
- e. Ningún tipo de apoyo___
- f. Otro, ¿cuál? _____
4. En caso de no haber recibido ningún tipo de apoyo, seleccione la opción que mejor representa el motivo por el cual usted considera que no recibió apoyo.
- a. No tenía conocimiento de las ayudas que estaban brindando___
- b. Solicitar es demasiado complejo___
- c. No cumplía con los requisitos exigidos___
- d. No aprobaron su solicitud de ayuda___
- e. No existen ningún tipo de ayuda___
5. En caso de haber recibido apoyo, por favor, seleccione la opción que indique el tipo apoyo recibido.
- a. Aportes económicos___
- b. Subsidios al pago de servicios públicos___
- c. Aplazamiento de pagos de créditos, suspensión de pago de intereses o refinanciamiento de la deuda___
- d. Fácil acceso a créditos nuevos con tasas preferenciales___
- e. Créditos bancarios con tasa de interés subsidiada___
- f. Exoneración del pago de impuestos___
- g. Subsidio a la nómina___
- h. Otro, ¿Cuál? _____
6. ¿Cómo considera que han sido hasta ahora las medidas tomadas en materia económica por el gobierno nacional, para tratar la crisis ocasionada por la covid-19?
- a. Muy Buena _____
- b. Buena _____
- c. Regular _____
- d. Mala _____
7. Conforme a los resultados de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2020, considera que el grado de afectación se verá reflejado en:
- a. Disminución de ingresos___
- b. Incremento de ingresos___
- c. Incremento en cartera de difícil cobro___
- d. Incremento de cuentas por pagar___
- e. No hubo ninguna clase de afectación___
- f. Otro, ¿Cuál? _____
8. A raíz de la crisis generada por la pandemia, los cánones de arriendos de vivienda han:
- a. Disminuido___
- b. Aumentado___
- c. No variaron de precios___
- d. Aumentó el reajuste de ley___

9. La demanda o solicitudes de arrendamiento de vivienda durante los

Meses de pandemia:

- a. Aumentó___
- b. Disminuyó___
- c. Se mantuvo igual___

10. A raíz de la crisis generada por la pandemia, los cánones de arrendamientos de locales comerciales han:

- a. Disminuido___
- b. Aumentado___
- c. No variaron de precios___
- d. Aumentó el reajuste de ley___

11. La demanda o solicitudes de arrendamiento de locales comerciales durante los meses de pandemia:

- d. Aumentó___
- e. Disminuyó___
- f. Se mantuvo igual___

12. ¿Durante el periodo de confinamiento que estrategias implementó para mantener su actividad productiva?

- a. Teletrabajo___
- b. Rotación de turnos___
- c. Flexibilidad en la jornada laboral___
- d. Trabajo semipresencial___
- e. Ninguno___
- f. Otro, ¿Cuál?_____

13. Teniendo en cuenta la coyuntura económica y de salud pública actual, ¿considera que la proyección económica para 2021 se verá afectada?

- a. De 0% a 10%___
- b. De 11% a 20%___
- c. De 21% a 30%___
- d. Más de 30%___

14. ¿Cuál es su estrategia para mitigar los impactos financieros generados por la pandemia?

- a. Ahorros___
- b. Plan de créditos___
- c. Solicitar subsidios gubernamentales___
- d. Disminuir nomina___
- e. Otra, ¿Cuál?_____

15. Durante el periodo de cuarentena y post cuarentena su empresa se vio

Afectada por incumplimientos en el pago de arrendamientos de vivienda en un:

- a. 1% al 10%___

- b. 11% al 20% ____
- c. 21% al 30% ____
- d. Más del 30% ____
- e. No hubo incumplimiento ____

16. Durante el periodo de cuarentena y post cuarentena su empresa se vio afectada por incumplimientos en el pago de arrendamientos de locales comerciales en un:

- a. 0% al 10% ____
- b. 11% al 20% ____
- c. 21% al 30% ____
- d. Más del 30% ____
- e. No hubo incumplimiento ____

17. ¿Qué porcentaje de sus contratos de arrendamiento de vivienda considera usted que se dieron por finalizados?

- a. De 0% a 10% ____
- b. De 11% a 20% ____
- c. De 21% a 30% ____
- d. Más de 30% ____

18. ¿Qué porcentaje de sus contratos de arrendamiento de locales comerciales considera usted que se dieron por finalizados?

- a. De 0% a 10% ____
- b. De 11% a 20% ____
- c. De 21% a 30% ____
- d. Más de 30% ____

19. ¿Implementó estrategias en la empresa con el fin de ayuda a sus arrendatarios a sobrellevar la situación?

- a. Si ____
- b. No ____

20. Si su respuesta anterior es positiva, seleccione las opciones que correspondan a su empresa.

Entre las estrategias implementadas para ayudar a sus arrendatarios están:

- a. Descuentos en el canon de arrendamiento ____
- b. No cobro del canon de arrendamiento ____
- c. No cobro de intereses moratorios ____
- d. No incremento en el valor del canon de arrendamiento ____
- e. Todas las anteriores ____
- f. Otro, ¿Cuál? _____

21. ¿Durante el periodo de confinamiento el pago a los propietarios de los Inmuebles se vio afectado?

- a. Si ____
- b. No ____

22. Si su respuesta anterior es positiva, responda qué estrategias tuvo que implementar para manejar la situación con los propietarios de los inmuebles.

- a. Solicitarles que otorgaran descuentos en los cánones de arrendamiento ____
- b. Atrasarse en el pago de los cánones de arrendamiento ____
- c. Pagar al propietario solo cuando el arrendatario le pagaba a usted ____
- d. Reducción de su comisión en el canon de arrendamiento ____
- e. Todas las anteriores ____
- f. Otros, ¿Cuál? _____

23. ¿Considera que su empresa está preparada para superar otro confinamiento provocado por la covid-19 en caso de que suceda?

- A. Si ____
- B. No ____

24. ¿Con la apertura gradual del comercio, considera que mejoró el comportamiento de pago del canon de arrendamiento?

- a. Si ____
- b. No ____

25. ¿Considera usted que su empresa se fortaleció en este tiempo de pandemia?

- a. Si ____
- b. No ____
- c. Indiferente ____

MUCHAS GRACIAS

Apéndice B. Evidencias de aplicación de la encuesta

The screenshot shows a Google Forms interface for a survey titled "ENCUESTA IMPACTO ECONÓMICO DE LA COVID-19 EN LAS INMOBILIARIAS DE OCAÑA, NORTE DE SANTANDER". The form is displayed in a browser window with the URL "docs.google.com/forms/d/1z2oSF6cg3ciF7U8n6JKWIF7gHumGJ406V5KjHDh0jc/edit". The form content includes:

- UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER OCAÑA**
- Encuesta dirigida a empresas prestadoras del servicio de inmobiliaria, en la ciudad de Ocaña, Norte de Santander.
- Dirección de correo electrónico ***
Dirección de correo electrónico válida
Este formulario recopila las direcciones de correo electrónico. [Cambiar configuración](#)
- OBJETIVO:** Estudiar el impacto económico de la emergencia en salud pública covid-19 en las inmobiliarias de Ocaña, Norte de Santander.
Descripción (opcional)
- Razón social de la empresa inmobiliaria ***
Texto de respuesta corta

The browser's taskbar at the bottom shows the Windows logo, several application icons (Chrome, Word, etc.), and the system tray with the date "24/01/2021" and time "12:40".

Fuente: Formulario de google. Formato de encuesta online.



Fuente: Fotografía propia. Inmobiliaria Tu hogar soluciones.



Fuente: Fotografía propia. Serviarrendar inmobiliaria.



Fuente: Fotografía propia. Servivienda s.a.s.



Fuente: Chat de whatsapp. Inmobiliaria tu vivienda Ocaña.



Fuente: Chat de WhatsApp. Inmobiliaria Mi casa.com



Fuente: Chat de WhatsApp. Inmobiliaria renta bien



Fuente: correo institucional UFPSO. E-mail solicitando realización encuesta.