



**FACULTAD DE INGENIERIA
PROGRAMA DE
ESPECIALIZACIÓN GERENCIA DE OBRAS
BOGOTÁ D.C.**

LICENCIA CREATIVE COMMONS: Atribución – Compartiigual 2.5 Colombia (CC BY-SA 2.5)

AÑO DE ELABORACIÓN: 2017

TÍTULO: Analisis del incremento en el costo de la vivienda multifamiliar estrato cinco en la ciudad de Tunja y su implicacion en la aparicion de una posible burbuja inmobiliaria.

AUTOR (ES): Chaparro Aguirre Milena del Pilar, Gonzalez Monroy Jeisson Armando, Mendivelso Alvarez Hugo Leonardo.

DIRECTOR(ES)/ASESOR(ES): Vanegas Alfonso Olga Lucia

MODALIDAD:

Trabajo de investigación

PÁGINAS: 68 **TABLAS:** 9 **CUADROS:** 11 **FIGURAS:** 17 **ANEXOS:** 2

CONTENIDO:

Introducción

1. Objetivos
2. Planteamiento y Formulación del Problema
3. Justificación
4. Antecedentes
5. Marco Teórico
6. Metodología
7. Análisis

**RESUMEN ANALÍTICO EN EDUCACIÓN
- RAE -**



UNIVERSIDAD CATÓLICA
de Colombia
Vigilada Mineducación

RIUCaC

Conclusiones y Recomendaciones
Referencias Bibliográficas
Anexos

DESCRIPCIÓN: Analisis de la intensificacion constructiva de vivienda multifamiliar estrato cinco en la zona nororiental de la ciudad de Tunja en la decada de el 2007 al 2017, mediante un estudio historico y de depreciacion de inmuebles usados que conlleve a determinar la existencia de una burbuja inmobiliaria.

METODOLOGÍA: Recopilacion de informacion para determinar valores del metro cuadrado nuevo y usado en los inmuebles objeto de estudio. Aplicación de encuestas de caracterizacion socioeconomica de la poblacion. Identificacion cambios normativos en el uso del suelo en la decada de 2007 al 2017. Estudio de depreciacion de inmuebles usados para determinar su costo real.

PALABRAS CLAVE:

BURBUJA, INMOBILIARIA, INTENSIFICACION, CONSTRUCTIVA, VIVIENDA, AUMENTO, COSTO, MULTIFAMILIAR, DEPRECIACION, POT.

CONCLUSIONES:

- Tunja es una ciudad que cuenta con una población estimada por el DANE para el 2017 de: 195.496 habitantes, además de un importante porcentaje de población flotante que se aproxima a los 20.000 habitantes, siendo el estrato socioeconómico No. 3 el más representativo en su población.

Esta información comprueba que la ciudad de Tunja está conformada en su mayoría por una población estrato medio/bajo, esto como consecuencia de que la ciudad carece de industria, siendo una de las principales fuentes de empleo el sector de la construcción, en su gran mayoría dirigida erróneamente a la porción mínima de la población, puesto que se encuentra una gran oferta de inmuebles estrato cinco y no parece existir en Tunja tanta población capaz de adquirir estos bienes raíces a tan elevados precios, argumentando esto con la existencia de proyectos que llevan en el mercado aproximadamente dos años y aún no llegan al punto de equilibrio y en otros aún se observan la dificultad de comercializarlos estando incluso ya construidos los proyectos.



- De acuerdo con el resultado de las encuestas encontramos que muchas personas que no son de la ciudad han pensado en adquirir más de dos inmuebles con la finalidad de aumentar su patrimonio por medio de la valorización, dejando dichas propiedades para arrendar, ocurriendo un gran problema, puesto que el costo del arriendo es proporcional al estrato al cual pertenecen, seguidamente se observan muchas opciones de arriendos en las inmobiliarias pero a su vez no son tomadas por los elevados costos de sus servicios públicos y administraciones entre otros factores.
- Una de las grandes fallas en la especulación del crecimiento exponencial de valorización de inmuebles, es que aquellas personas que adquieren estas propiedades piensan que este mercado tendrá un crecimiento exponencial y que nunca se va a detener y tarde o temprano este fenómeno en la ciudad tendrá una ralentización, como ha ocurrido en muchas ciudades del mundo que presentan este tipo de intensificaciones contractivas y que si no se controlan influirán de gran manera en la aparición de una Burbuja Inmobiliaria.
- Como recomendaciones de acuerdo a la investigación desarrollada y a la obviedad de la problemática inmobiliaria en el estrato 5 de la zona nororiental de la ciudad de Tunja son las siguientes:
- Como observación general de este suceso tan relevante, teniendo en cuenta el tipo de población, sería por parte de las constructoras e inversionistas, estudiar y proyectar a fondo las necesidades y recursos económicos para tratar de dar un mejor direccionamiento de la construcción emplazándola correctamente con el entorno real y con la población que naturalmente habita la ciudad.
- Los entes de planificación urbana, deben direccionar adecuadamente la planificación de ciudad a futuro, teniendo en cuenta el desarrollo y las capacidades que la infraestructura común tendrá, tales como: vías, zonas verdes, áreas recreativas y equipamientos urbanos.
- La valorización de un inmueble residencial nuevo, no siempre tiene un crecimiento lineal, es por esto que hay momentos que el mercado donde un



inmueble usado puede generar mayor beneficio económico según los requerimientos.

FUENTES:

Arana, I. (2016). *China intenta luchar contra su burbuja inmobiliaria*. Obtenido de El mundo:

<http://www.elmundo.es/economia/2016/10/03/57f156f9468aeb0e378b4628.html>

Bertolín, M. J. (2014). *La Burbuja inmobiliaria española: causas y consecuencias*. Obtenido de upcommons.upc.edu:

<https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099.1/25428/Trabajo%20completo.pdf>

Celedon, N. (2013). *Polémica por precios de la vivienda en Bucaramanga*.

Obtenido de Local Vanguardia.com:

<http://www.vanguardia.com/economia/local/201614-polemica-por-precios-de-la-vivienda-en-bucaramanga>

Ciro, J. A. (2015). *¿Hay o no burbuja inmobiliaria en Bogotá? ¿Cómo va en consenso?* Obtenido de Universidad EAFIT:

<http://www.eafit.edu.co/escuelas/economiaayfinanzas/noticias-eventos/Paginas/burbuja-inmobiliaria-en-Bogota.aspx>

El Heraldo. (2016). *No hay burbuja inmobiliaria, pero sí sobreoferta: expertos*.

Obtenido de Elheraldo.co: <https://www.elheraldo.co/economia/no-hay-burbuja-inmobiliaria-pero-si-sobreoferta-expertos-254460>

Portafolio. (2010). *¿Se está creando una burbuja inmobiliaria en Canadá?* .

Obtenido de Portafolio.com: <http://www.portafolio.co/economia/finanzas/creando-burbuja-inmobiliaria-canada-489554>

Sánchez, R. (2017). *La «burbuja» inmobiliaria acecha a las grandes ciudades alemanas*. Obtenido de ABC Economía: http://www.abc.es/economia/abci-burbuja-inmobiliaria-acecha-grandes-ciudades-alemanas-201701080138_noticia.html

**RESUMEN ANALÍTICO EN EDUCACIÓN
- RAE -**



UNIVERSIDAD CATÓLICA
de Colombia
Vigilada Mineducación

RIUCaC

LISTA DE ANEXOS:

1. Presupuesto de trabajo
2. Cronograma de desarrollo del proyecto