

Los Retos del Sector de la Construcción en el Valle del Cauca frente a las Políticas Monetarias Implementadas por el Banco de la República para Afrontar la Inflación

Jean Franco Largo Orobio

Luis Mario Cano Martinez

Trabajo de grado presentado para optar al título de Tecnología en Gestión Contable y Tributaria

Asesor Disciplinar

M. Sc Asebes Obidio Noguera Campo

Asesor Metodológico

M. Sc. Balmiro Giraldo Ospina

Instituto Técnico Nacional de Comercio “Simón Rodríguez” INTENALCO

Programa de Tecnología en Gestión Contable y Tributaria

Santiago de Cali

2025

Contenido

	Pág.
Resumen	4
Introducción	6
1. Planteamiento del Problema	9
1.1 Descripción del Problema	9
1.2 Formulación del problema	10
2. Justificación	11
3. Objetivos de la Investigación	12
3.1 Objetivo general	12
3.2 Objetivos específicos	12
4 Marco Referencial	13
4.1 Estado del Arte	13
4.2 Marco teórico	15
4.3 Marco Legal	17
5. Aspectos Metodológicos	19
5.1 Tipo de Investigación	19
5.1.1 Enfoque Investigativo	20
5.1.2 Línea de Investigación	22
5.1.3 Metodo de Investigacion	22
5.2 Población y Muestra	24
5.2.1 Universo de Investigación	24
5.2.2 Determinación de la Población	25

5.2.3 Determinación de la Muestra	25
6. Resultados y Análisis	28
6.1 Situación Actual de las Empresas de Construcción en el Valle del Cauca	28
6.2 La Política Monetaria y su Impacto en el Sector de la Construcción	30
6.3 Retos y Oportunidades del Sector de la Construcción en el Valle del Cauca	33
6.4 Análisis de Resultados	36
6.4.1 Análisis por aspectos	37
6.4.1.1 Aspecto Técnico	37
6.4.1.2 Aspecto Financiero	37
6.4.1.3 Aspecto Físico	37
6.4.1.4 Aspecto Económico	38
6.5 Propuesta de Plan de Acción	38
6.5.1 Objetivo General del Plan	38
6.5.2 Actividades Propuestas	39
6.5.3 Evaluación del plan	40
7. Conclusiones y Recomendaciones	41
8. Referencias Bibliográficas	44
Anexos	48

Resumen

Expone de manera crítica y estructurada los efectos que ha tenido la inflación sobre el sector de la construcción en el Valle del Cauca, a la luz de las políticas monetarias implementadas por el Banco de la República. Este trabajo no solo describe una situación económica, sino que analiza en profundidad las consecuencias reales que tienen las decisiones macroeconómicas sobre un sector clave para el desarrollo regional y la vida de miles de familias. Se parte de una realidad concreta: la construcción en Colombia, y en particular en el Valle del Cauca, representa un motor de empleo, dinamismo financiero y acceso a la vivienda, especialmente en segmentos vulnerables.

El estudio se desarrolla dentro de un contexto complejo: el país ha atravesado en los últimos años el paro nacional de 2021, la pandemia por COVID-19, una inflación elevada impulsada por factores internos y externos (como el conflicto entre Rusia y Ucrania), y una serie de cambios políticos que han afectado la confianza del mercado y el ambiente de inversión. Estas situaciones han influido directamente en el aumento de precios de materiales básicos como el cemento, el hierro o el acero, encareciendo la construcción y, por ende, el valor de las viviendas nuevas.

Así mismo, se analiza cómo las políticas monetarias adoptadas por el Banco de la República, especialmente el aumento de la tasa de interés, han encarecido el acceso al crédito hipotecario y desincentivando la inversión en proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS), un componente esencial para garantizar el derecho a una vivienda digna en Colombia. Esto no solo afecta a los empresarios del sector, sino también a miles de personas que ya no pueden acceder a una casa propia debido a los altos costos y las condiciones del mercado crediticio.

El proyecto toma como base un enfoque metodológico de tipo causal y deductivo, sustentado en el análisis de fuentes estadísticas y documentales como el DANE, CAMACOL, el Banco de la República y BBVA Research. A través de estos datos, se busca establecer relaciones claras entre las decisiones monetarias y su impacto directo sobre la dinámica del sector de la construcción en el departamento. La investigación incorpora también una perspectiva regional, reconociendo que no todas las decisiones de política macroeconómica tienen el mismo efecto en todos los territorios del país.

A lo largo del documento, el lector encontrará una caracterización detallada del comportamiento del sector constructor durante los últimos años, identificando las principales causas de su debilitamiento, pero también las oportunidades latentes que podrían aprovecharse con una mejor articulación entre el sector público, el privado y los entes territoriales. Se incluyen recomendaciones para impulsar la innovación técnica, facilitar el acceso al crédito con tasas más justas, y reestructurar los programas de subsidios a la vivienda con un enfoque más eficaz y socialmente justo.

Este trabajo, por tanto, se propone no solo describir un problema económico, sino contribuir a la construcción de soluciones realistas que permitan al sector recuperar su protagonismo como eje de desarrollo urbano, generador de empleo y garante de condiciones dignas de vida para los vallecaucanos.

Introducción

Los retos y oportunidades que enfrenta el gremio de la construcción en el Valle del Cauca frente al fenómeno inflacionario son determinantes para su permanencia y desarrollo dentro del tejido económico regional. Este sector ha atravesado una serie de crisis significativas en los últimos años, iniciando con el paro nacional conocido como el “estallido social” de 2021, que provocó bloqueos, desabastecimiento y suspensión de proyectos. A ello se sumó el impacto de la pandemia por COVID-19, cuya cuarentena, aunque oficialmente limitada, representó en la práctica cerca de un año de restricciones severas que paralizaron gran parte de la actividad productiva. La recuperación fue lenta: muchos sectores tardaron más de dos años en estabilizarse.

Posteriormente, el entorno inflacionario se agravó, impulsado por factores externos como las tensiones diplomáticas entre Rusia y Ucrania, así como por la inestabilidad política derivada de los cambios de gobierno en el país. Este panorama afectó negativamente el clima de inversión, tanto a nivel nacional como en el departamento del Valle del Cauca. Tras varios años de crecimiento sostenido, el sector constructor experimenta hoy una contracción evidente. Pese a los esfuerzos del Gobierno Nacional a través del Ministerio de Vivienda, representantes del gremio consideran que las medidas han sido insuficientes y poco técnicas, y reclaman una mayor inversión y liderazgo con conocimiento especializado en la materia.

Esta investigación surge de la necesidad de comprender cómo las políticas monetarias del Banco de la República, especialmente aquellas orientadas al control de la inflación, están incidiendo sobre el sector de la construcción en el Valle del Cauca. Si bien esta entidad goza de autonomía técnica e independencia legal, sus decisiones, como el aumento de la tasa de

interés, tienen efectos directos sobre el acceso al crédito y, por tanto, sobre la posibilidad de construir o adquirir vivienda. No se trata solo del impacto sobre las empresas o inversionistas, sino también sobre miles de vallecaucanos que dependen directa o indirectamente de esta actividad económica.

El sector de la construcción no solo aporta de manera significativa al Producto Interno Bruto (PIB) regional, sino que también genera empleo formal y dinamiza la economía en múltiples niveles. Según CAMACOL (2023), en el Valle del Cauca esta industria representa más del 7 % del empleo formal. Sin embargo, la alta inflación, el encarecimiento de insumos y el endurecimiento del crédito hipotecario han afectado gravemente su estabilidad.

Más allá de las cifras, este fenómeno tiene implicaciones profundas en la calidad de vida de las familias, especialmente aquellas de ingresos medios y bajos. Muchas personas han visto postergado su sueño de adquirir vivienda propia, debido al aumento de las tasas de interés y a la reducción de subsidios. Esto plantea una pregunta clave que guía esta investigación: ¿Por qué es importante evaluar los retos y oportunidades del sector de la construcción en el Valle del Cauca frente a las políticas monetarias implementadas por el Banco de la República para afrontar la inflación?

La presente investigación se aborda en primera medida con la parte introductoria, que contextualiza el fenómeno inflacionario y su vínculo con el sector de la construcción. Seguidamente, se presenta la descripción y formulación del problema, la justificación de la investigación y los marcos referenciales que argumentan el análisis. Posteriormente, se exponen los aspectos metodológicos, incluyendo el tipo, enfoque y método de investigación, así como la población y muestra estudiadas. Luego, se desarrolla el análisis de resultados, seguido de un plan de acción con estrategias que permiten enfrentar los efectos de la inflación

en el sector. Finalmente, se presentan las conclusiones, recomendaciones y las referencias bibliográficas, que constituyen el respaldo teórico y empírico de esta investigación.

1. Planteamiento del Problema

1.1 Descripción del Problema

En el Valle del Cauca, no solamente la caña, el aceite de palma o el aguardiente dejan el mayor aporte a la economía vallecaucana; el sector de la construcción es uno de los más fuertes del país y el departamento no es la excepción. Este sector aporta empleos directos e indirectos y contribuye a la reactivación económica. Sin embargo, en los últimos cuatro años, el país y el departamento del Valle del Cauca se han visto afectados por políticas de subsidios de vivienda. No obstante, el principal problema ha sido la inflación.

Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) se ubicó en 5,1 %, lo que representa una disminución de 2,2 % respecto al mismo periodo del año anterior, cuando fue de 7,3 %. Cabe recordar que en el año 2022 se registró una inflación del 13,34 %, que posteriormente bajó a 10,15 %, luego a 6,12 % en agosto de 2024, y en lo que va del año se ubica en 5,1 % (DANE, 2025). Son buenas noticias ver cómo la inflación va bajando, ya que esto se traduce en una mejora en la calidad de vida y en un contexto más favorable para el sector de la construcción.

Según expertos de la Cámara Colombiana de la Construcción, el panorama para el año 2025 se ve con optimismo, después de varios años con cifras en rojo (CAMACOL 2025).

Los principales retos que enfrenta el sector de la construcción incluyen el alza en el precio de los materiales, como el cemento, la arena y el hierro. Asimismo, los cambios en las políticas de entrega de subsidios han afectado significativamente al sector, ya que una gran parte de las ventas dependen de estos incentivos gubernamentales. Además, el aumento del 9,5 % en el salario mínimo decretado por el Gobierno Nacional para el año 2025 representa otro desafío que

este sector en el Valle del Cauca debe enfrentar para sostener el crecimiento económico en la región.

A mayor costo de materia prima e insumos, mayor será el valor de una vivienda nueva. Esto implica que menos personas puedan acceder a una vivienda debido a su capacidad financiera, y es aquí donde entran en juego la inflación y la tasa de interés. A mayor inflación, mayor será la tasa de interés establecida por el Banco de la República. Una tasa alta encarece los créditos bancarios, lo que representa una barrera adicional para quienes desean adquirir vivienda, ya que, en muchos casos, estas compras se hacen a través de crédito hipotecario.

1.2 Formulación del problema

¿Por qué evaluar los retos y oportunidades del sector de la construcción en el Valle del Cauca frente a las políticas monetarias implementadas por el Banco de la República para afrontar la inflación?

2. Justificación

El sector de la construcción en el departamento del Valle del Cauca representa una economía importante en la región, generando empleo, dinamismo financiero y oportunidades de desarrollo urbano (Ocampo, 2022). Sin embargo, en los últimos años este sector se ha visto seriamente afectado por los altos niveles de inflación. El aumento sostenido en los precios de materiales esenciales como el cemento, la arena, el hierro y otros insumos ha encarecido significativamente los proyectos de vivienda, dificultando tanto su desarrollo como su acceso por parte de la población.

Esta situación no solo impacta a los compradores de vivienda nueva, quienes enfrentan precios cada vez más inaccesibles, sino también a la economía regional y a los trabajadores que dependen directamente de la construcción. A pesar de los esfuerzos gubernamentales, como los subsidios del programa “Mi Casa Ya”, las dificultades presupuestarias y de implementación han limitado su alcance y efectividad.

Por ello, esta investigación busca analizar las causas y consecuencias de la inflación en el sector de la construcción del Valle del Cauca, identificando su impacto económico y social. Además, pretende explorar la relación entre las políticas monetarias y el comportamiento del sector, con el fin de entender los principales retos que enfrenta y las oportunidades que podrían surgir para mitigar estos efectos. Este estudio es fundamental para proponer recomendaciones que fortalezcan la sostenibilidad del sector y el acceso a la vivienda en la región.

3. Objetivos de la Investigación

3.1 Objetivo general

Evaluar los retos y oportunidades del sector de la construcción en el Valle del Cauca frente a las políticas monetarias implementadas por el Banco de la República para hacer frente a la inflación.

3.2 Objetivos específicos

- Conocer la situación actual de las empresas de construcción en el Valle del Cauca frente a las políticas monetarias implementadas por el Banco de la República para hacer frente a la inflación.
- Estudiar las políticas monetarias que se implementan frente a la inflación en el departamento del valle del cauca relacionado al sector de la construcción.
- Analizar los retos y oportunidades del sector de la construcción en el Valle del Cauca frente a las políticas monetarias implementadas por el Banco de la República para hacer frente a la inflación.

4 Marco Referencial

4.1 Estado del Arte

Varios autores se han puesto en la tarea de realizar investigaciones en los últimos años que nos permiten evidenciar como se aborda la relación entre inflación, políticas monetarias y el comportamiento del sector de la construcción en contextos latinoamericanos que van de la mano con la realidad económica que se ha vivido en los últimos años en Colombia exactamente en el departamento del valle del cauca aportando elementos valiosos para el presente estudio.

Por ejemplo, en su investigación (**Castellanos & Rojas 2023**) realizaron un análisis detallado del impacto de la inflación en las pequeñas y medianas empresas (PYMES) en Colombia, constando que el alza sostenida de precios afecta directamente la rentabilidad, la competitividad y la viabilidad financiera de las organizaciones. Las autoras subrayan que la inflación eleva los costos de insumos, limita el acceso al crédito y genera una caída en las ventas por la pérdida de poder adquisitivo del consumidor. En un enfoque similar (**García & Mendoza 2021**) estudiaron cómo el entorno inflacionario y el aumento de tasas de interés incidieron en la desaceleración del mercado inmobiliario en México. Concluyen que el encarecimiento del financiamiento y los altos costos de materiales afectan la oferta de vivienda asequible.

Ambos estudios están de acuerdo en señalar que la inflación actúa como un factor desestabilizador para los sectores productivos como la construcción al encarecer en primer lugar las materias primas y en segundo lugar las decisiones que toman los entes gubernamentales para desacelerar la economía como el aumento de la tasa de interés que hace que la financiación resulte más costosa o la disminución del gasto público que lleva que se detenga la ejecución de programas sociales que facilitan el acceso a los proyecto de vivienda afectando directamente las finanzas del sector. Sin embargo, mientras que Castellanos y Rojas centran su análisis en las

PYMES colombianas, García y Mendoza enfocan su atención en el mercado inmobiliario mexicano, lo que permite contrastar contextos económicos con políticas monetarias distintas, pero con efectos similares sobre el sector.

Por otro lado, en la investigación (**Pintor 2012**) menciona el análisis que realizó hallando la relación entre inflación, tasas de interés y la desaceleración del sector construcción en Colombia, destacando que la variabilidad en los costos de financiación y de insumos desestimula tanto la oferta como la demanda de vivienda, particularmente en los estratos socio económicos medianos y bajos. Por su parte, (**Alfaro & Pérez 2022**) realizaron un estudio en Perú donde se evidencia cómo el aumento de tasas de interés, implementado como medida para contener la inflación, afectó directamente la iniciación de proyectos de vivienda social. Los autores advierten que, en contextos de inflación persistente, las políticas monetarias restrictivas generan un efecto adverso acumulativo en la planificación y ejecución de proyectos inmobiliarios.

Ambas investigaciones aportan una visión complementaria sobre los efectos indirectos de la política monetaria restrictiva. Mientras Roa Pintor profundiza en el caso colombiano con base en datos históricos del PIB y el empleo en construcción, Alfaro y Pérez abordan la vulnerabilidad de los programas estatales de vivienda ante escenarios de alta inflación, subrayando la importancia de la coordinación entre política monetaria y fiscal.

Estos estudios respaldan la presente investigación al mostrar cómo la inflación y las decisiones de los bancos centrales en diferentes territorios inciden estructuralmente sobre la dinámica del sector de la construcción. Asimismo, permiten entender que los efectos no son únicamente financieros, sino también sociales, al limitar el acceso a la vivienda digna que permite a las personas acceder a un espacio que sea seguro, cómodo y adecuado a sus necesidades. afectan el empleo regional debido a que los proyectos de vivienda crean empleos

directo e indirectos en las diferentes etapas de construcción, venta, financiamiento y otros servicios relacionados.

4.2 Marco teórico

Según apuntes del cenecol que es una revista científica de la universidad pedagógica y tecnológica de Colombia escribió “La inflación es el aumento continuo y sostenido del nivel general de precios, y su control es uno de los objetivos fundamentales de la política económica en cualquier país.” (Zamudio 2022). Desde el año 2020, Colombia ha experimentado una serie de eventos que alteraron profundamente su dinámica económica. La pandemia de COVID-19 provocó un colapso temporal de la demanda, seguido de una rápida recuperación con efectos inflacionarios derivados del desajuste entre oferta y demanda. A esto se sumó el paro nacional en 2021, que interrumpió el transporte de mercancías y generó desabastecimiento en diversas regiones, encareciendo productos básicos e insumos industriales. Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, en 2022 la inflación alcanzó su punto más alto en más de dos décadas, registrando una tasa del 13,12 % según el (DANE 2023). Lo que tuvo un impacto directo en los costos de vida y en sectores como la construcción.

El sector de la construcción es especialmente vulnerable a la inflación debido a su fuerte dependencia de materias primas como el cemento, el acero, la arena y otros materiales cuyos precios han mostrado alta volatilidad. Durante y después del paro nacional, los bloqueos en carreteras y puertos encarecieron los costos logísticos y de abastecimiento, lo que elevó considerablemente los precios de estos insumos. A esto se sumó una escasez relativa de materiales y una inflación importada debido al aumento del dólar, lo que obligó a muchas empresas constructoras a detener proyectos, ajustar presupuestos o trasladar estos incrementos al consumidor final.

El encarecimiento de los insumos también ha repercutido en el precio de la vivienda nueva, dificultando el acceso a los hogares de estratos medios y bajos. Esto ha ralentizado el crecimiento del sector y ha generado incertidumbre entre los inversionistas, impactando negativamente el empleo en esta industria que tradicionalmente ha sido uno de los mayores generadores de trabajo en el Valle del Cauca.

La política monetaria, orientada por el Banco de la República, ha respondido al aumento de la inflación mediante incrementos en la tasa de interés de intervención. Si bien esta medida busca controlar el consumo y frenar el alza de precios, también ha encarecido el crédito hipotecario y los costos financieros para las empresas constructoras.

Durante el gobierno del presidente Gustavo Petro, se han impulsado programas sociales y propuestas de reforma económica con enfoque redistributivo. Aunque se ha mantenido cierta estabilidad macroeconómica, la confianza empresarial en el sector de la construcción se ha visto afectada por la incertidumbre frente a reformas estructurales Según (Chirivía 2023). cambios tributarios y demoras en la asignación presupuestal de subsidios como “Mi Casa Ya”. Además, el discurso oficial ha planteado una transición hacia modelos de desarrollo más equitativos y sostenibles, lo cual ha sido interpretado de distintas formas por el sector privado, generando tensiones y expectativas mixtas.

En el contexto del Valle del Cauca, uno de los departamentos más industrializados del país, el sector de la construcción juega un papel clave en el dinamismo económico regional. Según datos de la Cámara Colombiana el sector de la construcción en Colombia representa aproximadamente un 6,5% de la población ocupada. Este sector también genera un 4,3% del PIB nacional y crea 1,6 millones de empleos directos (Camacol 2023). El impacto de la inflación ha sido notorio en los costos de vivienda y en el desarrollo de proyectos inmobiliarios. La

recuperación post pandemia ha sido desigual, y muchas empresas aún enfrentan retos para estabilizar sus operaciones, mientras los consumidores ven limitada su capacidad de compra.

4.3 Marco Legal

Ley 31 de 1992 “Por la cual se dictan las normas a las que deberá sujetarse el Banco de la República para el ejercicio de sus funciones, el Gobierno para señalar el régimen de cambio internacional, para la expedición de los Estatutos del Banco y para el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control del mismo, se determinan las entidades a las cuales pasarán los Fondos de Fomento que administra el Banco y se dictan otras disposiciones.” (Congreso de la República de Colombia. 1992).

Ley 80 de 1993 “Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública” (Congreso de la República de Colombia. 1993).

Ley 388 de 2017 “*Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones*” (Congreso de la República de Colombia 1997)

Ley 400 de 1997 “Por la cual se establecen normas técnicas sobre construcciones sismo resistentes.” (Congreso de la República de Colombia 1997).

Ley 614 de 2000 “Por medio de la cual se adiciona la Ley 388 de 1997 y se crean los comités de integración territorial para la adopción de los planes de ordenamiento territorial.” (Congreso de la República de Colombia 2000).

Ley 1429 de 2010 “Por la cual se expide la Ley de Formalización y Generación de Empleo.” (Congreso de la República de Colombia 2010).

Ley 1480 de 2011 “Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones.” (Congreso de la República de Colombia 2011).

Ley 1848 de 2017 “Por medio de la cual se expiden normas en materia de formalización, titulación y reconocimiento de las edificaciones de los asentamientos humanos, de predios urbanos y se dictan otras disposiciones.” (Congreso de la República de Colombia 2017).

Ley 2079 de 2021 “Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat.” (Congreso de la República de Colombia 2021).

Decreto 1368 de 2014 “Por el cual se reglamentan las operaciones mediante sistemas de financiación previstas en el artículo 45 de la Ley 1480 de 2011.” (El Presidente de la República de Colombia 2014).

Decreto 1077 de 2015 “Esta versión incorpora las modificaciones introducidas al Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio a partir de la fecha de su expedición.” (El Presidente de la República de Colombia 2015).

Decreto 417 de 2020 “Por el cual se declara un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional.” (El Presidente de la República de Colombia 2020).

Mi Casa Ya 2015 “El programa de vivienda ‘Mi Casa Ya’, el cual permite a personas que ganan entre dos y cuatro salarios mínimos acceder a una vivienda propia con subsidios del Gobierno Nacional.” (Minvivienda 2015)

Jóvenes Propietarios 2021 “Con este programa, los jóvenes entre 18 y 28 años podrán acceder a más ayudas del Gobierno Nacional y adquirir de manera más fácil la vivienda de sus sueños.” (Minvivienda 2021)

Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida” (Presidencia de la República de Colombia 2022).

5. Aspectos Metodológicos

5.1 Tipo de Investigación

“La investigación causal pretende determinar la relación de causa-efecto entre variables, identificando cómo los cambios en una variable independiente producen modificaciones en una variable dependiente” (Hernández 2022, p. 150).

Esta investigación es tipo causal, ya que tiene como objetivo determinar la relación de causa y efecto entre la inflación y el sector de la construcción en el valle del cauca, en otras palabras, se busca entender porque aumenta la inflación, cómo y por qué este aumento afecta en mayor medida a este sector de la economía y de qué manera influye en el desarrollo de sus actividades y proyectos.

A través de esta investigación se logra analizar cómo el entorno económico actual ha limitado la compra de vivienda nueva y usada, reduciendo las oportunidades laborales que estos proyectos generan al momento de ejecutarse pues según los últimos datos de DANE la tasa de empleabilidad en Colombia en el sector de la construcción fue del 58,0% en febrero de 2025. Durante el 2023, este sector generó un promedio de 1.033.000 empleos formales, lo que representa el 7,2% del total de empleos formales en Colombia. Además, su aporte al PIB fue del 4,3% en el 2023 . Así busca el estudio entender una relación de causa y efecto entre las decisiones del banco de la república que son decisiones nacionales y los impactos observados a nivel regional en este importante sector productivo.

La investigación analiza, por ejemplo, cómo el aumento de las tasas de interés encarece los créditos hipotecarios, lo que reduce la capacidad adquisitiva del comprador promedio. De igual manera, se examina cómo la inflación en materiales de construcción y el aumento del costo

financiero impactan las decisiones de inversión de las empresas constructoras, muchas de las cuales han debido frenar o posponer proyectos, lo cual afecta directamente la generación de empleo y la estabilidad laboral en el sector.

Además, este análisis causal incluye la revisión de datos económicos del DANE, informes del Banco de la República y fuentes institucionales que permiten trazar una línea lógica entre las causas (políticas monetarias restrictivas) y sus efectos (desaceleración del sector construcción en el Valle del Cauca). Se busca, por tanto, no solo describir la situación, sino explicar sus orígenes y consecuencias, brindando herramientas de comprensión que puedan contribuir a la toma de decisiones informadas, tanto a nivel empresarial como gubernamental.

5.1.1 Enfoque Investigativo

El presente Proyecto se desarrollará con un enfoque holístico que nos permite tener una visión más integral de los retos que tiene el sector de la construcción en el valle del cauca y como es susceptible a los cambios que pueden presentarse en factores como políticos, económicos, sociales e institucionales que todos ellos en conjunto nos darán una visión más amplia y clara de estos factores que inciden, Según (Tamayo & Tamayo 2021) “la investigación holística se caracteriza por abordar los fenómenos como un todo integrado, considerando la interacción de múltiples factores en contextos complejos para lograr una comprensión profunda” (p. 89).

La presente investigación adopta un enfoque holístico, orientado a comprender y analizar, mediante datos estadísticos y objetivos, cómo las políticas monetarias del Banco de la República y el fenómeno inflacionario han impactado el sector de la construcción en el Valle del Cauca. Este enfoque permite establecer relaciones de causa y efecto entre variables macroeconómicas

(como la inflación y la tasa de interés) y variables sectoriales (como el nivel de inversión en construcción, el empleo generado, los costos de insumos, entre otros).

El enfoque holístico se justifica en la necesidad de analizar patrones, tendencias y correlaciones entre fenómenos económicos medibles. Para ello, se emplea información recopilada de fuentes oficiales como el DANE, el Banco de la República, el Ministerio de Vivienda, el Fondo Nacional del Ahorro y gremios del sector como CAMACOL. Estos datos permiten medir el comportamiento del sector de la construcción antes, durante y después de los picos inflacionarios recientes, y evaluar con evidencia empírica cómo han reaccionado las empresas, los consumidores y el mercado financiero ante los cambios en la política monetaria.

El enfoque holístico, busca profundizar en el "por qué" y el "cómo" de las relaciones causales identificadas. Por ejemplo, se estudia cómo el aumento de la inflación afecta el costo de materiales como el cemento, hierro y concreto; cómo la subida de tasas de interés encarece el crédito hipotecario y reduce la demanda de vivienda; y cómo estos factores, en conjunto, disminuyen la inversión privada y pública en el sector. Todo esto permite brindar una interpretación integral de las consecuencias económicas y sociales del fenómeno inflacionario en un sector estratégico para el desarrollo regional.

Este enfoque nos va a ofrecer una visión clara y fundamentada de la problemática estudiada, facilitando el desarrollo de conclusiones sólidas y recomendaciones pertinentes que puedan aportar a la formulación de políticas públicas más efectivas, así como a la toma de decisiones en las empresas del sector.

5.1.2 Línea de Investigación

La presente investigación está alineada según el acuerdo 006-2016 emitido por el consejo académico de INTENALCO a través de su enfoque basado en “Los retos del sector de la construcción en el valle del cauca frente a las políticas monetarias implementadas por el banco de la república para afrontar la inflación” presentado por Jean Franco Largo Orobio, Luis Mario Cano Martínez. En cuanto a la línea de investigación seguida por el programa de gestión contable y tributaria de INTENALCO, esta se centra en estudiar cómo el sector de la construcción ha sido golpeado por la inflación, sus retos y oportunidades que tienen frente a las políticas que buscan reducir la inflación en Colombia en cabeza del banco de la república quien emite las políticas monetarias del país trabajando de la mano con el ministerio de hacienda y crédito público quien juega un papel crucial en la gestión de la inflación, siendo el responsable de la política fiscal y macroeconómica del país que impactan directamente al el departamento del valle del cauca. Se busca comprender la relación que existe entre estas dos, y evidenciar la manera como los vallecaucanos han sido afectados, como las decisiones macroeconómicas han dificultado la adquisición de viviendas nuevas y ha reducido las oportunidades laborales en este sector.

5.1.3 Metodo de Investigacion

El presente Proyecto se desarrollará con método de investigación deductivo que nos permitirá hacer conclusiones a partir de premisas o afirmaciones generales de los retos que tiene el sector de la construcción en el valle del cauca las *Técnicas de investigación social. Teoría y ejercicios prácticos* nos dice y lo cito a continuación; "El método deductivo parte de teorías o principios generales para llegar a conclusiones particulares, aplicando la lógica formal para verificar hipótesis en contextos específicos" (Bravo, 2021, p. 65). Esta metodología presupone,

por lo tanto, que dentro de los propios principios de los que parte se encuentra la solución a la que se quiere llegar y que, finalmente, se extrae a partir de un análisis o desglose de los primeros.

La presente investigación adopta un **método de investigación deductivo**, el cual parte de teorías generales y principios macroeconómicos ya establecidos para explicar fenómenos particulares observables en el contexto regional del sector de la construcción en el Valle del Cauca. Este método permite comenzar desde postulados amplios —como las teorías sobre la inflación, la política monetaria, y sus efectos económicos— y llegar a conclusiones específicas sobre cómo estas variables inciden en el comportamiento de este sector.

Este enfoque se considera adecuado debido a que existen principios económicos ampliamente aceptados que explican cómo la inflación y las decisiones del Banco de la República y Minhacienda afectan distintos sectores productivos. A partir de estos fundamentos teóricos, se orienta la investigación hacia el análisis de cómo estas variables se reflejan específicamente en el sector de la construcción del Valle del Cauca.

Este método resulta especialmente pertinente, ya que la inflación, las tasas de interés y la política monetaria son fenómenos económicos ampliamente estudiados en el ámbito global y nacional. Por tanto, es posible aplicar estos conceptos generales al estudio de un caso particular: el impacto de dichas variables sobre la construcción en una región específica como el Valle del Cauca.

El procedimiento desarrollado sigue los siguientes pasos:

- 1. Revisión teórica general** sobre los conceptos de inflación, política monetaria y el funcionamiento del sector de la construcción en contextos económicos adversos.

- 2. Planteamiento de hipótesis específicas**, tales como: “El aumento en las tasas de interés decretado por el Banco de la República reduce significativamente la inversión privada en proyectos de vivienda en el Valle del Cauca” o “La inflación en los materiales de construcción disminuye la accesibilidad a la vivienda nueva para los hogares de ingresos medios y bajos”.
- 3. Recopilación y análisis de datos cuantitativos** obtenidos de organismos oficiales, que permiten contrastar las hipótesis formuladas.
- 4. Interpretación de los resultados a la luz de los principios generales**, para establecer una relación lógica y coherente entre las variables macroeconómicas y el impacto regional estudiado.

El enfoque deductivo, en combinación con el enfoque cuantitativo explicativo previamente descrito, garantiza una aproximación rigurosa, objetiva y sistemática al problema de investigación.

5.2 Población y Muestra

5.2.1 Universo de Investigación

El universo objeto de esta investigación está compuesto por las empresas constructoras del Valle del Cauca, especialmente aquellas que desarrollan proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), así como por la población beneficiaria de estos proyectos, conformada principalmente por hogares de ingresos bajos y medios.

Adicionalmente, se incluyen entidades gubernamentales como el Banco de la República y el Ministerio de Hacienda, responsables de la formulación e implementación de las políticas monetarias, y actores del sistema financiero que intervienen en el otorgamiento de créditos para vivienda. Este universo permite analizar de forma integral los efectos de la inflación y de las

medidas monetarias sobre el sector de la construcción y su impacto social y económico en la región.

5.2.2 Determinación de la Población

Nuestra población objeto de estudio está conformada por 248 empresas dedicadas a la construcción de proyectos de vivienda nueva en la región del Valle del Cauca. A partir de esta población, se investigarán los impactos que ha tenido el aumento de las tasas de interés derivado del fenómeno inflacionario vivido durante los años 2022 y 2023, y que solo empezó a moderarse levemente en 2024 en el desempeño financiero de estas organizaciones, en términos de pérdidas o ganancias.

Con este estudio se busca conocer cómo han enfrentado estas empresas los cambios en el entorno macroeconómico, identificar las principales afectaciones en sus indicadores financieros, y analizar si han logrado mantener su rentabilidad o si, por el contrario, han tenido que asumir pérdidas significativas

5.2.3 Determinación de la Muestra

Para efectos de esta investigación, se ha definido una muestra representativa y manejable que permita analizar de manera efectiva el impacto de las políticas monetarias sobre el sector de la construcción en el Valle del Cauca. La muestra se ha determinado a partir del universo previamente descrito, considerando tanto criterios cuantitativos como cualitativos, con el objetivo de recoger información relevante, veraz y contextualizada.

En primer lugar para esta investigación, se ha determinado trabajar con una muestra conformada por 15 empresas constructoras del Valle del Cauca, Esta muestra representa

aproximadamente el 6,05 % del total de empresas registradas en cámara y comercio para el desarrollo de actividades de construcción, A pesar de ser una proporción reducida en términos cuantitativos, la muestra fue seleccionada con un criterio de relevancia estratégica, ya que estas 15 empresas concentran aproximadamente el 85 % del mercado de construcción de vivienda nueva en el Valle del Cauca, según datos de participación sectorial reportados por (CAMACOL 2024). Se trata de firmas que ejecutan los proyectos más representativos en municipios clave como Cali, Palmira, Jamundí y Yumbo, y que participan activamente en programas de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

En segundo lugar, se incluirá una muestra de hogares pertenecientes a los estratos 1, 2 y 3, localizados en distintas zonas urbanas del Valle del Cauca, particularmente en municipios con alta dinámica constructiva como Cali, Palmira, Jamundí y Yumbo. La selección se realizará de manera intencional a partir de beneficiarios actuales o potenciales de subsidios de vivienda, quienes constituyen el segmento más afectado por los cambios en las tasas de interés y en los precios de los materiales. Se considerarán variables como el nivel de ingresos, acceso a crédito y percepción sobre la facilidad para adquirir vivienda propia.

Además, se consultarán e investigarán cuáles son las 3 entidades financieras con mayor influencia en el sector del crédito hipotecario esto para conocer los criterios actuales de financiación, los cambios en las tasas y el comportamiento de la demanda.

La determinación de esta muestra se sustenta en criterios de relevancia, accesibilidad y diversidad, buscando capturar tanto la dimensión económica como la social del fenómeno investigado. Se combinarán técnicas como encuestas, entrevistas semiestructuradas y análisis de

datos secundarios, con el propósito de obtener resultados integrales que reflejen la situación real del sector.

5.3 Técnicas de Recolección de Información

La investigación “Los retos del sector de la construcción en el valle de cauca frente a las políticas monetarias implementadas por el banco de la república para afrontar la inflación” se realizó con la técnica revisión documental, ya que nuestro trabajo tiene como foco principal explicar la consecuencia de la inflación, informes, artículos de los gremios como “*CAMACOL*” leer noticias de medios económicos, como lo es el “Diario la república, Portafolio”, esto con el fin de obtener la mayor información posible y a la vez confiable para llevar a cabo la investigación. Se tuvo en cuenta el DANE (departamento nacional de estadísticas) tanto para saber las cifras de la inflación, desempleo y aporte económico que tiene este sector en el departamento del valle del cauca, y por último y más importante el Banco de la república, ante la ley es la única entidad del estado encargado de crear, controlar, emitir políticas monetarias, que para este caso es la inflación.

En tercer lugar, se realizará un análisis documental y entrevistas dirigidas a representantes de entidades clave, como el Banco de la República, el Ministerio de Hacienda, y organismos como Camacol Valle. En este caso, no se busca una muestra estadística, sino la recolección de información cualitativa especializada que permita interpretar las decisiones económicas desde el punto de vista institucional. Esta estrategia enriquecerá el análisis técnico del estudio.

6. Resultados y Análisis

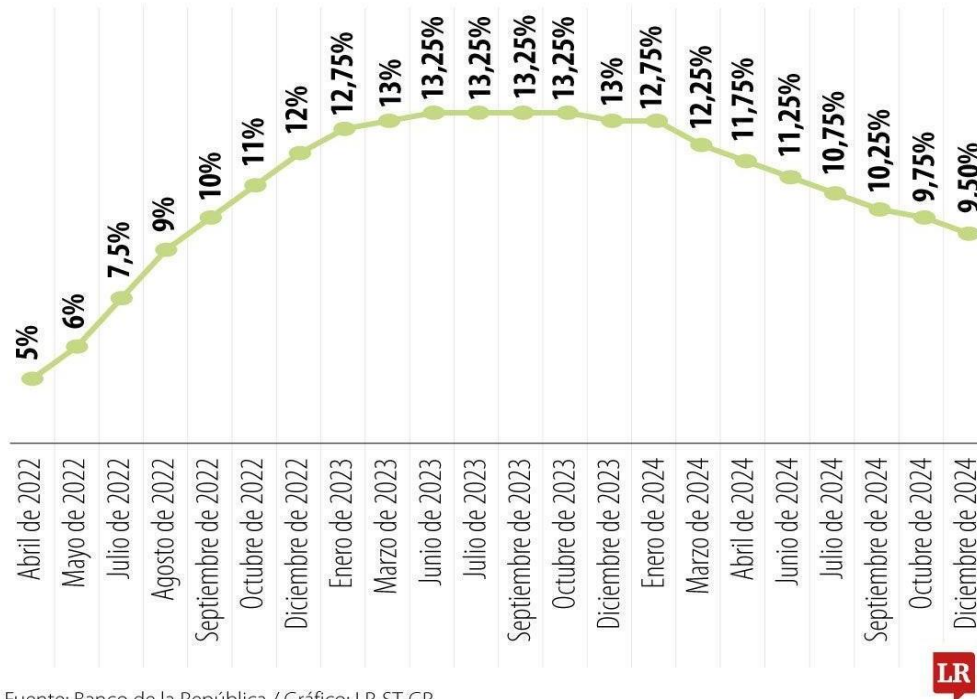
6.1 Situación Actual de las Empresas de Construcción en el Valle del Cauca

La situación actual del sector no está mejorando de a mucho, datos del gremio Camacol registraron ventas de viviendas nuevas a febrero 1.874, una caída del 11% comparado al año 2024. El sector de la construcción en Colombia demostró en el 2024 una notable capacidad de recuperación, registrando 13.883 unidades construidas en 2024, lo que representa un significativo crecimiento del 52% en comparación con el año 2023, según datos del gremio Camacol. Este repunte se atribuye, en gran medida, a la reducción de la tasa de interés del Banco de la República, un factor clave que influye directamente en la demanda de viviendas nuevas.

Imagen 1

TASA DE INTERÉS DEL BANCO DE LA REPÚBLICA

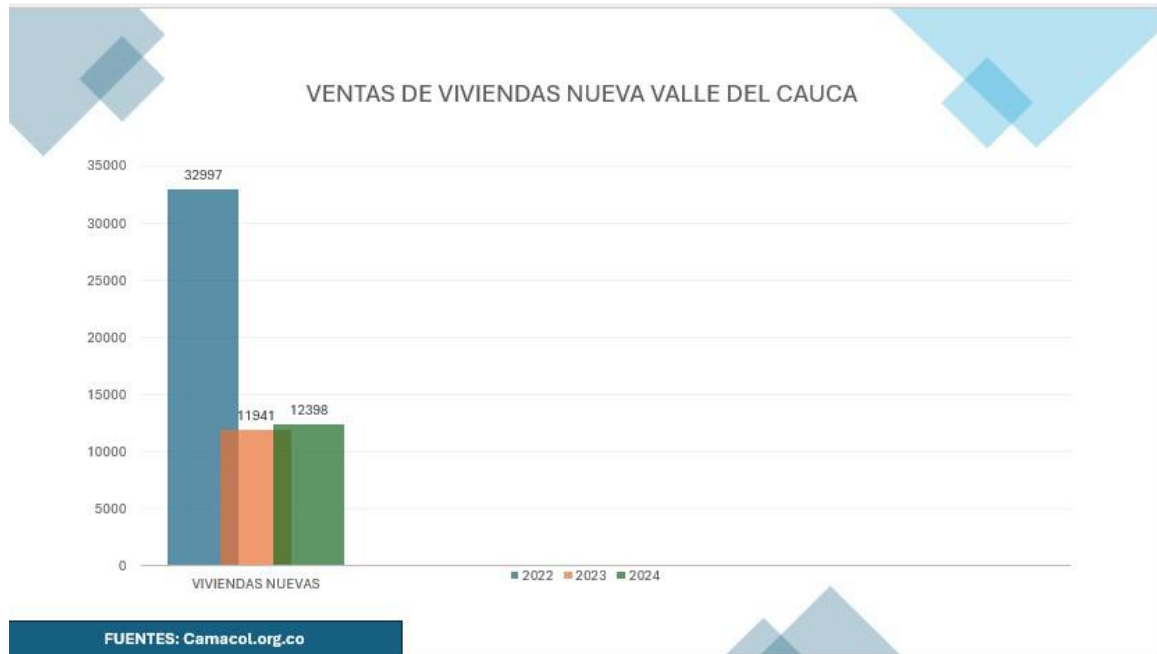
(Por fecha de entrada en vigencia)



Fuente: Banco de la República / Gráfico: LR-ST-GR



Imagen 2



La relación entre la tasa de interés y el número de viviendas nuevas vendidas es evidente al analizar el comportamiento del mercado en el Valle del Cauca, específicamente en los municipios de Cali, Jamundí y Palmira:

Cuando la tasa de interés del Banco de la República se ubicó en un favorable 5% en abril de 2022, el mercado de vivienda nueva experimentó un auge. En el Valle del Cauca, se vendieron un total de 32.997 unidades, reflejando la accesibilidad del crédito hipotecario.

El panorama cambió drásticamente en 2023, cuando la tasa de interés ascendió a un 13%. Esta considerable alza impactó negativamente las ventas de vivienda, que se desplomaron a 11.941 unidades en el Valle del Cauca, una reducción de 21.056 viviendas con respecto al año anterior. La menor asequibilidad de los créditos frenó la demanda.

Con una leve, pero esperanzadora, reducción de la tasa de interés a 9.5% en 2024, el sector comenzó a mostrar indicios de recuperación. Las ventas de vivienda nueva en el Valle del

Cauca cerraron el año con 12.398 unidades. Si bien este número aún está lejos de los niveles de 2022, la tendencia al alza refleja una reactivación del mercado y la importancia de un entorno financiero favorable para impulsar la adquisición de vivienda. A pesar de los reiterados llamados del gremio al Gobierno Nacional, la respuesta ha sido nula debido a la falta de recursos para invertir en la entrega de subsidios de vivienda. Esta situación se debe al bajo presupuesto asignado al Ministerio de Vivienda.

Según el Decreto 1523 de 2024, que oficializó el Presupuesto General de la Nación (PGN), el presupuesto aproximado para esta cartera fue de 5 billones de pesos. Sin embargo, se evidenció una significativa reducción en los recursos destinados específicamente a programas de vivienda: en 2024 se asignaron 4,3 billones de pesos, mientras que para el año 2025 la cifra se redujo a 2,6 billones de pesos.

Esta disminución presupuestal implica que menos personas tendrán acceso a una vivienda nueva subsidiada, lo cual perjudica tanto a los ciudadanos como al gremio constructor. Por un lado, se limita el acceso de las familias a soluciones habitacionales dignas; por el otro, se afecta al sector de la construcción, ya que muchos proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) no tendrán una demanda garantizada, al no contar con compradores que accedan a los subsidios.

6.2 La Política Monetaria y su Impacto en el Sector de la Construcción

La política monetaria en Colombia, manejada por el Banco de la República, estudia y comprende el conjunto de medidas utilizadas para influir en la oferta monetaria y las tasas de interés, con el objetivo principal de mantener la estabilidad de precios (meta de inflación) y promover un crecimiento económico sostenible. En Colombia, la política monetaria se enfoca en mantener una inflación baja y estable, junto con la maximización del nivel sostenible de producción y empleo. El Banco de la República utiliza diferentes instrumentos para implementar

la política monetaria, entre ellas la tasa de interés. Las políticas monetarias impactan en el crecimiento económico y la estabilidad financiera de la región.

El aumento de los precios de materiales, mano de obra y la reducción de subsidios ha generado un entorno complejo para el desarrollo de proyectos de vivienda. Frente a esto, el Banco de la República ha implementado políticas monetarias (como el aumento de tasas de interés) con el objetivo de controlar la inflación a nivel nacional. Sin embargo, el impacto de estas medidas en sectores específicos y regiones como el Valle del Cauca no siempre es uniforme ni favorable. La subida en las tasas de interés, como respuesta del Banco de la República al aumento generalizado de precios, ha encarecido el acceso al crédito tanto para empresas constructoras como para los compradores de vivienda. Esto ha derivado en una disminución de la demanda de vivienda nueva, así como en una ralentización del inicio de nuevos proyectos, especialmente en el segmento de Vivienda de Interés Social (VIS), que es clave en la región.

Asimismo, las políticas contractivas en momentos de alta inflación han generado una reducción en la inversión privada en el sector, lo que a su vez afecta a toda la cadena productiva: desde la compra de materiales, hasta el empleo en obra, diseño y urbanismo. Esto es especialmente crítico en ciudades como Cali, Palmira, Yumbo y Buenaventura, donde el sector de la construcción es un motor de desarrollo urbano y social.

En contraste, la política monetaria también ha buscado ser complementada con medidas fiscales desde el nivel local y nacional, tales como incentivos a la compra de vivienda, programas de subsidio para VIS, y convenios de financiación entre el sector público y privado. Sin embargo, en un contexto de tasas altas y disminución del poder adquisitivo por la inflación, estas medidas han sido, en ocasiones, insuficientes para dinamizar completamente el sector.

En resumen, aunque las políticas monetarias implementadas por el Banco de la República tienen como propósito estabilizar la economía nacional frente a la inflación, en el caso del Valle del Cauca y su sector construcción, dichas medidas pueden generar efectos adversos como la desaceleración del crecimiento sectorial, la pérdida de empleos y el retraso en proyectos clave para el desarrollo regional. Esto evidencia la necesidad de coordinación entre política monetaria, fiscal y regional para mitigar los efectos negativos y promover una reactivación más inclusiva y equilibrada.

Durante el primer trimestre de 2025, el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) en el Valle del Cauca presentó un aumento del 3,46% frente al trimestre anterior. Esta variación fue 0,82 puntos porcentuales superior a la registrada en el mismo período de 2024, cuando el incremento fue del 2,64%. como lo podemos observar a continuación en la siguiente gráfica del DANE:

Imagen 3



Al analizar el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), también se evidencia una tendencia similar: en el primer trimestre de 2024, la variación mensual promedio fue de 0,59%, mientras que en el mismo periodo de 2025 subió a 0,66%.

Esto muestra una relación directa entre el aumento del IPC y el alza en los precios de la vivienda nueva. Es decir, cuando el costo general de vida sube, también lo hacen los precios en el sector de la construcción, reflejando el impacto de la inflación sobre los materiales, la mano de obra y, en general, sobre el costo de desarrollar proyectos inmobiliarios.

6.3 Retos y Oportunidades del Sector de la Construcción en el Valle del Cauca

Analizando los retos y las oportunidades que tiene el sector de la construcción en el Valle del Cauca, vemos que están atravesando un momento crítico, influenciado en gran parte por las políticas monetarias adoptadas para contener la inflación. Las decisiones del Banco de la República, especialmente el aumento de las tasas de interés, si bien han contribuido a reducir el Índice de Precios al Consumidor (IPC), han generado efectos colaterales negativos sobre este sector clave para la economía regional. A continuación, vamos a observar una gráfica que nos va a permitir observar cómo se ha reducido la entrega de subsidios de vivienda en el Valle del Cauca debido a estos múltiples factores.

Imagen



El panorama se agrava al observar la reducción progresiva en la entrega de subsidios. En 2021, el Ministerio de Vivienda otorgó cerca de 30.000 subsidios. En 2022, la cifra cayó a 10.000, y en 2024 se redujo aún más, llegando apenas a 5.411 subsidios entregados. A esto se suma el incremento en las tasas de interés, que encarece tanto el crédito hipotecario para los compradores como el financiamiento de nuevos proyectos para las empresas constructoras. La reducción del presupuesto para subsidios de vivienda en 2024 y 2025 ha disminuido aún más la viabilidad de proyectos VIS, afectando considerablemente la dinámica inmobiliaria del Valle del Cauca.

Durante los últimos cuatro años, la industria de la construcción en Colombia, y particularmente en el Valle del Cauca, ha enfrentado múltiples retos: el aumento en los costos de materiales, las condiciones político-económicas y la necesidad de adoptar nuevas tecnologías. Entre 2020 y 2023, los costos de materiales registraron incrementos significativos: más del 5% en 2020 por la pandemia, un 9% en 2021 y un fuerte aumento del 35% en 2022. Estas alzas fueron impulsadas por factores como la reactivación económica global, la inflación, la alta demanda de insumos y subsidios como el programa “Mi Casa Ya”. En 2023, aunque con menor intensidad, los costos crecieron un 8%, todavía afectados por la inflación. En 2024, se reportó un aumento del 3,4%, principalmente por el incremento constante en precios de materiales como el cemento y el acero, lo que encarece el costo final de las obras y dificulta el acceso a la vivienda.

Uno de los segmentos más afectados ha sido el de Vivienda de Interés Social (VIS), que en 2024 representó más del 70% de las ventas. La disminución en la venta de viviendas, motivada por variables económicas y la suspensión de subsidios como “Mi Casa Ya”, ha tenido un impacto directo sobre este segmento. Esta situación es especialmente crítica dado que la

construcción residencial genera aproximadamente el 10% de los empleos formales anuales en Colombia.

Ante este contexto, la Cámara de Comercio de Cali y el Clúster de Hábitat Urbano señalan la innovación como la principal salida para enfrentar la crisis en el sector. Las empresas deben enfocarse en adoptar nuevas tecnologías, como la construcción modular o prefabricada, el desarrollo de nuevos materiales, y en especial la implementación del Building Information Modeling (BIM). Esta herramienta optimiza la planificación, diseño, construcción y gestión de proyectos, reduciendo errores, retrasos y costos. Según Camacol, el uso de BIM puede aumentar la productividad en un 15% y reducir los costos por proyecto hasta en un 9%.

Estas alternativas muestran cómo la innovación puede ser una vía para que la industria se adapte a coyunturas económicas adversas, optimizando procesos, reduciendo costos y transformando el modelo hacia uno más sostenible y eficiente.

Imagen 5

Producto Interno Bruto y valor agregado por actividades económicas
Tasa de crecimiento anual (%) en volumen¹
Valle del Cauca 2016 – 2022^P

ACTIVIDADES ECONÓMICAS	2016	2017	2018	2019	2020 ^P	2021 ^P	2022 ^P
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	1,5	0,5	3,2	2,6	4,4	1,1	4,7
Explotación de minas y canteras	-5,6	-15,3	2,8	7,4	-32,8	23,0	-21,8
Industrias manufactureras	2,1	-2,6	1,4	1,8	-5,7	9,4	11,2
Suministro de electricidad, gas, y agua	-0,2	3,2	1,9	1,2	-5,5	5,6	6,3
Construcción	2,4	5,5	8,9	-2,4	-29,4	15,6	-14,0
Comercio, reparación de vehículos automotores, transporte, alojamiento y servicios de comida	4,0	2,3	2,1	3,9	-12,3	18,0	10,8
Información y comunicaciones	-3,5	0,6	4,1	1,0	-3,0	7,0	14,9
Actividades financieras y de seguros	3,2	5,7	4,0	6,8	2,0	2,5	5,2
Actividades inmobiliarias	4,3	4,9	3,6	2,6	1,2	3,1	2,9
Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo	-0,3	0,9	4,0	3,1	-7,7	9,5	8,4
Administración pública, educación y salud	3,6	3,7	5,0	5,5	-0,6	8,8	2,6
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales	7,2	2,2	2,7	12,8	-15,4	37,7	49,0
Valor agregado bruto	2,6	1,9	3,3	3,3	-5,9	9,7	7,8
Impuestos	1,7	1,1	3,7	4,5	-6,4	14,8	10,8
PIB DEPARTAMENTAL	2,5	1,8	3,3	3,4	-5,9	10,2	8,1

Fuente: DANE.

6.4 Análisis de Resultados

Durante el desarrollo del proyecto se llevó a cabo un proceso metodológico que permitió evaluar el impacto de la inflación y las políticas monetarias del Banco de la República en el sector de la construcción del Valle del Cauca. Este proceso tiene en cuenta factores como la revisión documental de fuentes oficiales como el DANE, el Banco de la República y CAMACOL, así como el análisis de datos sectoriales y macroeconómicos. También se recolectó información por medio de entrevistas a actores clave y el seguimiento de indicadores como el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el comportamiento de las tasas de interés y de las ventas de vivienda nueva en departamento.

Este trabajo permitió cumplir con los objetivos planteados en la fase 2.4. A continuación, se presenta un análisis detallado del cumplimiento de estos objetivos y de los aspectos técnico, financiero, físico y económico. Se logró evaluar los principales retos y oportunidades del sector de la construcción frente a las políticas monetarias, encontrando una relación directa entre la inflación, el aumento de tasas de interés y la contracción de la inversión y la demanda de vivienda en la región. Se conoció la situación actual del sector mediante el análisis de 15 empresas representativas que concentran el 85 % del mercado de construcción de vivienda nueva en el departamento. Los resultados evidenciaron una disminución en la iniciación de proyectos, la dependencia de subsidios y la afectación en los márgenes de rentabilidad.

Se analizaron las políticas monetarias implementadas por el Banco de la República, especialmente el aumento desmedido de la tasa de interés de intervención, la cual pasó del 5 % al 13 % entre 2022 y 2023, para posteriormente estabilizarse en 9,5 % en 2024. Esta política tuvo

como consecuencia directa el encarecimiento del crédito hipotecario, reduciendo el acceso a vivienda nueva.

Se identificaron como retos el alza en el costo de las materias primas en la construcción, la reducción de subsidios en los programas “Mi Casa Ya”, “Tasa fija” y “Jóvenes propietarios”. Por otro lado, como oportunidades, se encontró el potencial de adopción de tecnologías como BIM, así como la posibilidad de establecer alianzas público-privadas para dinamizar el mercado con y MinVivienda.

6.4.1 Análisis por aspectos

6.4.1.1 Aspecto Técnico. Se evidenció que muchas empresas del sector aún operan con métodos constructivos tradicionales, lo que limita su capacidad de adaptación a un entorno económico cambiante. La adopción de herramientas como *Building Information Modeling (BIM)* podría mejorar la eficiencia y reducir los costos hasta en un 9 % por proyecto según con la información suministrada por Camacol.

6.4.1.2 Aspecto Financiero. El aumento en la tasa de interés encareció el financiamiento tanto para empresas como para compradores. Esto provocó una caída en la demanda de vivienda nueva, especialmente en el segmento VIS, lo que afectó la liquidez de las empresas y obligó a postergar o cancelar proyectos planeados.

6.4.1.3 Aspecto Físico. El número de viviendas vendidas disminuyó considerablemente. En 2023, se vendieron 11.941 unidades, mientras que en 2024 la cifra apenas alcanzó las 12.398 unidades, muy por debajo de las 32.997 de 2022. Esta caída afectó directamente la ejecución de obras en municipios como Cali, Jamundí y Palmira, limitando el desarrollo urbano regional.

6.4.1.4 Aspecto Económico. El sector de la construcción vio afectada su contribución al PIB y a la generación de empleo. La inflación acumulada en insumos como cemento y acero — con aumentos de hasta el 35 % en 2022— elevó los costos totales de los proyectos. Además, la reducción en la entrega de subsidios de vivienda (de 30.000 en 2021 a 5.411 en 2024) debilitó la demanda efectiva y aumentó el riesgo financiero de las empresas.

6.5 Propuesta de Plan de Acción

El presente plan de acción tiene el propósito establecer estrategias que contribuyan a moderar los efectos negativos que la inflación y las políticas monetarias restrictivas han tenido sobre el sector de la construcción en el Valle del Cauca. Este plan nace como una respuesta a los hallazgos obtenidos durante la investigación, los cuales evidencian una afectación significativa en variables clave como la inversión, la generación de empleo, la oferta de vivienda y la capacidad adquisitiva de los hogares.

6.5.1 Objetivo General del Plan

Proponer soluciones viables y sostenibles que impulsen la reactivación del sector de la construcción en el Valle del Cauca, frente a los efectos provocados por el fenómeno inflacionario y las políticas monetarias implementadas por el Banco de la República.

Estrategia general. La estrategia general está basada en cuatro pilares:

- Adaptación empresarial e innovación tecnológica,
- Mejoramiento del acceso al financiamiento,
- Alianzas público-privadas para la vivienda social, y
- Seguimiento técnico y monitoreo económico.

Estos ejes buscan integrar esfuerzos entre el sector privado, el Estado y las instituciones financieras para fortalecer la capacidad de respuesta del sector ante escenarios de alta inflación, desaceleración de la inversión y caída en la demanda.

6.5.2 Actividades Propuestas

Capacitación empresarial en innovación constructiva: Ejecutar programas de formación técnica para constructoras pequeñas y medianas, enfocados en metodologías de construcción eficiente, como la edificación modular, el uso de materiales alternativos y la implementación de *Building Information Modeling (BIM)*, con el fin de reducir costos y tiempos de obra.

Líneas de crédito con tasas preferenciales: Diseñar esquemas de financiamiento para el sector constructor y los compradores de vivienda, especialmente en proyectos VIS y VIP, con apoyo del Banco de la República, el Fondo Nacional del Ahorro y entidades bancarias, priorizando condiciones flexibles y tasas subsidiadas para hogares de ingresos bajos y medios.

Reactivación de subsidios de vivienda con enfoque territorial: Impulsar la creación de programas articulados con el gobierno nación en cabeza de MinVivienda y entes locales, orientado a reactivar subsidios VIS en zonas de alta demanda insatisfecha como Cali, Jamundí y Yumbo. Se priorizará a hogares con ingresos entre 1 y 3 salarios mínimos y se buscará retomar esquemas mixtos de financiación como "Mi Casa Ya" y "Tasa Frech".

Desarrollo de cadenas de suministro regionales: Incentivar alianzas entre proveedores de materiales de construcción y constructoras del Valle del Cauca para minimizar los costos de transporte, disminuir la dependencia de insumos importados y controlar los precios locales, especialmente en cemento, hierro y acero.

Creación de una mesa técnica de seguimiento sectorial: Crear un espacio permanente entre CAMACOL, el Banco de la República, el Ministerio de Hacienda y alcaldías locales para monitorear los efectos de las decisiones macroeconómicas sobre el sector, permitiendo intercambiar información actualizada y proponer ajustes a las políticas en función del impacto regional.

6.5.3 Evaluación del plan

Para garantizar la efectividad del plan de acción, se establecerán indicadores de evaluación periódica (trimestral), orientados a medir el cumplimiento y resultados de las actividades. Algunos de los indicadores clave son:

- Reducción del costo por metro cuadrado en proyectos VIS, como resultado de la adopción de innovación técnica.
- Incremento en el número de proyectos VIS reactivados o iniciados en municipios priorizados.
- Volumen de créditos hipotecarios colocados con tasa subsidiada y beneficiarios impactados.
- Número de empresas constructoras capacitadas en metodologías de construcción eficiente.
- Número de reuniones de la mesa técnica y reportes generados con recomendaciones.

Estos indicadores serán monitoreados por un equipo profesional que tendrá los datos actualizados de manera periódica al ser entregados por los entes que participaran de manera activa en la ejecución del plan con el fin de ajustar las estrategias según la evolución del entorno económico.

7. Conclusiones y Recomendaciones

La presente investigación permitió evidenciar que el fenómeno inflacionario y las políticas monetarias implementadas por el Banco de la República han generado una presión considerable sobre el sector de la construcción en el Valle del Cauca. A través de un enfoque holístico y un método deductivo, se comprendió cómo las decisiones macroeconómicas repercuten directamente sobre la actividad regional, afectando tanto la inversión empresarial como la capacidad adquisitiva de los hogares.

Se comprobó que la inflación impactó de forma significativa los costos de producción de vivienda nueva, debido al encarecimiento de materiales esenciales como cemento, acero y concreto. Este incremento sostenido, que alcanzó su punto más alto en 2022 con un aumento acumulado del 35 % en algunos insumos (DANE, 2025), obligó a muchas constructoras a reducir o suspender proyectos, especialmente en los segmentos VIS y VIP.

El análisis de la política monetaria demostró que el aumento de la tasa de interés de intervención, utilizada como herramienta para contener la inflación, tuvo un efecto contractivo sobre el mercado inmobiliario. La tasa del 13 % alcanzada en 2023 encareció el crédito hipotecario y redujo el acceso a financiación, lo que provocó una caída drástica en la venta de viviendas nuevas en la región, pasando de 32.997 unidades vendidas en 2022 a solo 11.941 en 2023 (Camacol, 2023; Banco de la República, 2024).

En cuanto al entorno institucional, se observó que la disminución del presupuesto nacional destinado a subsidios de vivienda social —pasando de 30.000 subsidios en 2021 a apenas 5.411 en 2024— debilitó aún más la demanda efectiva. Esta reducción afectó no solo el dinamismo del sector, sino también el acceso a la vivienda digna por parte de hogares de bajos ingresos, profundizando la brecha habitacional en municipios como Cali, Jamundí y Palmira.

A pesar del contexto adverso, se identificaron oportunidades importantes. La adopción de tecnologías como *Building Information Modeling (BIM)*, junto con la articulación entre empresas privadas, entidades financieras y el Estado, representan una vía viable para mejorar la eficiencia, reducir costos y recuperar la productividad del sector. De igual forma, el impulso de alianzas público-privadas y la descentralización de subsidios podrían potenciar la ejecución de proyectos estratégicos en regiones con alta demanda insatisfecha.

Finalmente, se concluye que el sector de la construcción en el Valle del Cauca requiere políticas monetarias más coordinadas con instrumentos fiscales y territoriales que reconozcan sus particularidades. Esta investigación aporta evidencia útil para el diseño de estrategias que fortalezcan la capacidad de adaptación del sector ante choques macroeconómicos y que garanticen la sostenibilidad del desarrollo urbano regional.

Es recomendable que el Gobierno Nacional, en cabeza del Ministerio de Vivienda, trabaje juntamente con el gremio de la construcción en la creación y ampliación del cupo de subsidios de vivienda. Esta medida beneficiaría tanto al sector como a los ciudadanos que durante años han esperado acceder a un subsidio. No resulta coherente que, en el año 2025, el presupuesto asignado a esta cartera se haya reducido frente a años anteriores, especialmente cuando el sector atraviesa una evidente crisis en sus niveles de ventas.

Es fundamental que el sector bancario y el sector constructor sigan estableciendo alianzas para mitigar los efectos de la inflación. El sistema financiero, a través de los bancos comerciales, debería facilitar líneas de crédito accesibles para la compra de vivienda. En este sentido, se sugiere que el Banco de la República contemple la posibilidad de reducir las tasas de interés aplicables a los créditos hipotecarios, dado que las tasas fijadas por el emisor influyen

directamente en las tasas ofrecidas a lo ciudadanos. Créditos a tasas más bajas ayudarían a impulsar la demanda y a reactivar el sector.

La promoción de la innovación tecnológica en el sector es otra estrategia clave. En la actualidad, tecnologías como BIM (Building Information Modeling) permiten optimizar costos y tiempos de ejecución en proyectos de construcción. Su adopción generalizada no solo aumentaría la eficiencia, sino que también mejoraría la planificación, aunque podría implicar una reducción temporal de las utilidades tradicionales.

Se recomienda establecer alianzas estratégicas que no se limiten únicamente al Gobierno Nacional. Es conveniente incorporar a otros sectores, como el de la salud y el transporte, para desarrollar conjuntamente proyectos como la construcción de hospitales o viviendas para empleados. Estas sinergias pueden generar soluciones integrales y dinamizar el crecimiento de la construcción.

Frente a la caída en la demanda de vivienda nueva, es prudente que el sector explore nuevos segmentos de mercado. Iniciativas como la vivienda en arriendo, remodelaciones o la ejecución de obras civiles menores pueden representar fuentes alternativas de ingreso y mantener la actividad del sector mientras se estabiliza el mercado de vivienda tradicional.

Por último, se recomienda renegociar las condiciones comerciales con los proveedores. La inflación ha encarecido significativamente los insumos y materias primas, por lo que resulta oportuno buscar nuevos acuerdos y precios competitivos, siempre sin sacrificar la calidad de los materiales, evitando así el riesgo de que lo barato resulte más costoso a largo plazo.

8. Referencias Bibliográficas

Alfaro, M., & Pérez, D. (2022). *Impacto de la política monetaria en la vivienda social en Perú*.

Lima: Universidad de Lima.

Banco de la República. (2024). *Inflación en Colombia 2024*. Bogotá: Banco de la República.

Banco de la República. (17 de diciembre de 2024). *Banco de la República*.

<https://www.banrep.gov.co>

Barbosa, S. (2022). El impacto del conflicto Rusia-Ucrania en la economía colombiana fue abordado en el seminario de Economía DNP. *Departamento Nacional de Planeación*.

Bravo, C. (2021). *Técnicas de investigación social: Teoría y ejercicios prácticos* (2.^a ed.).

Editorial Académica.

Camacol. (2023). *Participación del sector construcción en el PIB colombiano*. Bogotá: Cámara Colombiana de la Construcción.

Camacol. (2024). *Informe de ventas sector construcción Valle del Cauca*. Cali: Camacol Regional Valle.

Castellanos, L., & Rojas, A. (2023). *Impacto de la inflación en PYMES colombianas*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

Chirivía, J. (2023). *Impacto de las reformas económicas en el sector construcción*. Revista Economía y Sociedad, 15(2), 22–36.

Congreso de la República de Colombia. (1992). Ley 31 de 1992. *Por la cual se dictan las normas a las que deberá sujetarse el Banco de la República*. Diario Oficial No. 40.782.

Congreso de la República de Colombia. (1993). Ley 80 de 1993. *Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública*.

Congreso de la República de Colombia. (1997). Ley 400 de 1997. *Normas técnicas sobre construcciones sismo resistentes*.

Congreso de la República de Colombia. (2000). Ley 614 de 2000. *Adición a la Ley 388 de 1997 para adopción de planes de ordenamiento territorial*.

Congreso de la República de Colombia. (2010). Ley 1429 de 2010. *Ley de Formalización y Generación de Empleo*.

Congreso de la República de Colombia. (2011). Ley 1480 de 2011. *Estatuto del Consumidor*.

Congreso de la República de Colombia. (2017). Ley 1848 de 2017. *Normas para formalización y titulación de edificaciones urbanas*.

Congreso de la República de Colombia. (2021). Ley 2079 de 2021. *Disposiciones en materia de vivienda y hábitat*.

DANE. (2023). *Índice de precios al consumidor Valle del Cauca 2023*. Bogotá: Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

DANE. (2025). *Inflación: Resultados 2024 y perspectivas 2025*. Cali: CAMACOL.

El Presidente de la República de Colombia. (2014). Decreto 1368 de 2014. *Operaciones mediante sistemas de financiación*. Diario Oficial No. 49.210.

El Presidente de la República de Colombia. (2015). Decreto 1077 de 2015. *Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*.

- El Presidente de la República de Colombia. (2020). Decreto 417 de 2020. *Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica*.
- García, J., & Mendoza, G. (2021). *Inflación y desaceleración del mercado inmobiliario en México*. Revista de Economía Latinoamericana, 8(1), 55–71.
- Infobae. (2025, marzo 5). *Gobierno reactivó programa Mi Casa Ya*. <https://www.infobae.com/colombia/2025/03/05/gobierno-reactivo-programa-mi-casa-ya-la-cantidad-de-subsidios-asignados-no-supera-los-mil/>
- Minvivienda. (2015). *Programa Mi Casa Ya*. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Minvivienda. (2021). *Programa Jóvenes Propietarios*. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Ocampo, J. A. (2022). *Colombia y sus desafíos macroeconómicos*. Cali: Universidad del Valle.
- Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026. (2022). *Colombia potencia mundial de la vida*. Presidencia de la República de Colombia.
- Pintor, R. (2012). *Relación entre inflación, tasas de interés y desaceleración del sector construcción*. Revista de Desarrollo Urbano, 11(3), 43–58.
- Roa, C. (2023). *Políticas fiscales en Colombia y los retos de la construcción*. Universidad Nacional de Colombia.
- Scielo. (2023, noviembre 7). *Revista Scielo Colombia*. http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0120-30532023000100237

Soto, S. (2022, mayo 19). *Empresas del Valle del Cauca, las más afectadas por el paro nacional y los bloqueos*. Diario La República. <https://www.larepublica.co/especiales/los-costos-del-paro/empresas-del-valle-del-cauca-las-mas-afectadas-por-el-paro-nacional-y-los-bloqueos-3171829>

Zamudio, F. (2022). *La inflación y la política económica en Colombia*. Revista Apuntes del CENES, 42(1), 11–25.

Anexos

Recomendación 1. La reducción del presupuesto del ministerio de vivienda en el 2025 comparado con el 2024.

PRINCIPALES ENTIDADES EJECUTORAS DEL GASTO EN PROTECCIÓN SOCIAL 2025

Cifras en miles de millones de pesos

Entidad	2024	2025	Variación porcentual 25/24	Participación porcentual	
	Ley	Proyecto		2024	2025
Educación	70.449	79.243	12,5	17,3	19,3
Salud y Protección Social	61.488	67.075	9,1	15,1	16,3
Trabajo	44.346	53.404	20,4	10,9	13
Defensa Nacional	37.788	41.722	10,4	9,3	10,2
Hacienda	52.377	36.698	-29,9	12,8	8,9
Policía Nacional	15.391	16.807	9,2	3,8	4,1
Transporte	15.538	15.106	-2,8	3,8	3,7
Igualdad y Equidad	12.180	12.017	-1,3	3	2,9
Minas y Energía	12.565	11.211	-10,8	3,1	2,7
Rama Judicial	9.197	10.397	13	2,3	2,5
Inclusión Social y Reconciliación	15.178	10.052	-33,8	3,7	2,4
Vivienda, Ciudad y Territorio	9.764	8.626	-11,7	2,4	2,1
Fiscalía	6.319	6.963	10,2	1,5	1,7

Fuente: Ministerio de Hacienda / Gráfico: LR-ST

LR

Recomendación 2. En la siguiente imagen podemos observar como por primera vez desde el 2003 las tasas hipotecarias están debajo de los TES de 10 años.

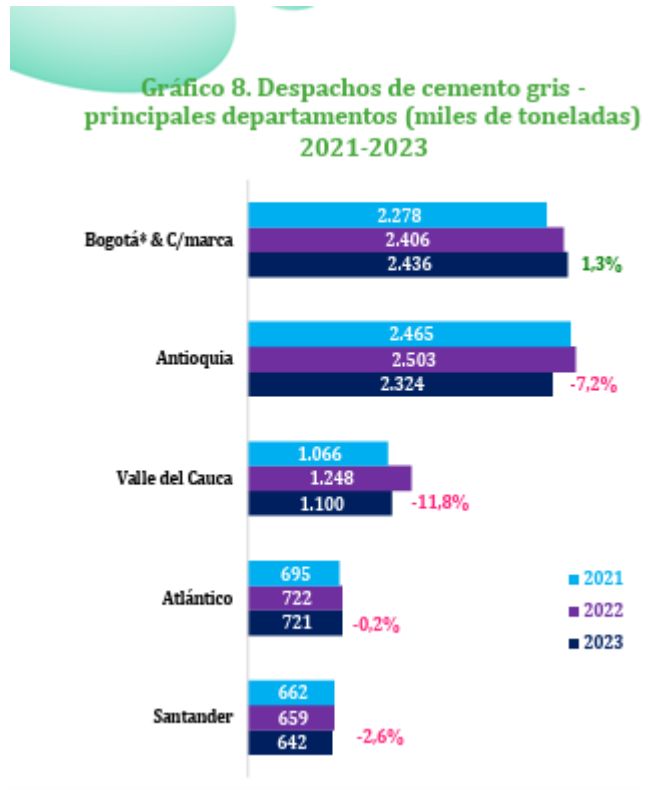
TASAS



Fuente: Minhacienda / Gráfico: LR-GR

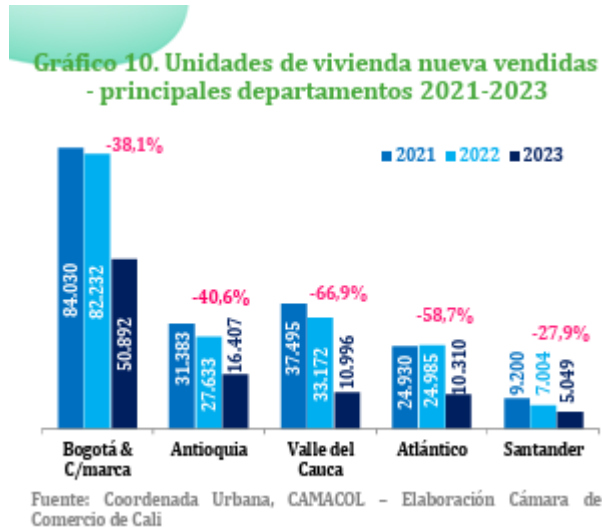
LR

Recomendación 5. La caída de la demanda de vivienda nueva en la ciudad de Cali



Elaborado por: Cámara de comercio Cali

El uso de concreto premezclado para vivienda en el Valle del Cauca disminuyó 21,4% anual en 2023 como respuesta a la fuerte caída en la venta de proyectos de vivienda durante el año.



El segmento más afectado en la venta de vivienda en el Valle del Cauca fue la de Interés Social, VIS, al registrar una disminución anual de 69,1% tras la incertidumbre alrededor de la continuidad de los subsidios; el segmento No VIS, también registró una caída de 52,4%.