
Revista Gestión y Desarrollo Libre, Año 3 N° 6, 2018. p.p. 198 - 219
ISSN 2539-3669
Universidad Libre Seccional Cúcuta, Facultad de Ciencias Económicas,
Administrativas y Contables y Centro Seccional de Investigaciones
Inflación, rentabilidad y endeudamiento del sector de vivienda en Cúcuta: un estudio
empírico
Nidia Nancy Vila Cárdenas

Inflación, rentabilidad y endeudamiento del sector de vivienda en Cúcuta: un estudio empírico*

Inflation, profitability and indebtedness of the housing sector in Cúcuta: an empirical study

Recibido: Noviembre 07 de 2017 - Evaluado: Febrero 09 de 2018 - Aceptado: Mayo 13 de 2018

Nidia Nancy Vila Cárdenas**

Para citar este artículo / To cite this Article

Vila Cárdenas, N. N. (Julio-Diciembre de 2018). Inflación, rentabilidad y endeudamiento del sector de vivienda en Cúcuta: un estudio empírico. *Revista Gestión y Desarrollo Libre*, 3(6), (198-219).

Resumen

Este artículo tiene por objetivo analizar la inflación, la rentabilidad y el endeudamiento del sector de vivienda en Cúcuta. Para ello, siguiendo un estudio cuantitativo, se usan los datos de inflación del Departamento Administrativo Nacional de Estadística a fin de analizar su comportamiento y vincularlo con la rentabilidad y el endeudamiento. Los resultados permiten demostrar que la inflación en Colombia presenta una tendencia alcista en el periodo estudiado 2012-2015 y, se identifica que una variable importante que ha estimulado el sector inmobiliario ha sido el programa de subsidio del Gobierno Colombiano para la adquisición de viviendas de interés social por las familias de bajos recursos económicos.

* Artículo inédito. Artículo de investigación e innovación. Artículo de investigación. Proyecto de investigación vinculado a la Maestría en Gerencia de Empresas mención Finanzas de la Universidad Experimental del Táchira - Venezuela.

** Contador Público y Especialista en Tributaria por la Universidad Libre Seccional Cúcuta, Especialista en Práctica Pedagógica por la Universidad Francisco de Paula Santander y Magister en Gerencia de Empresas mención Finanzas por la Universidad Experimental del Táchira - Venezuela. Profesora de la Fundación de Estudios Superiores Comfanorte. Email: nidianancyvilac@gmail.com.

Palabras Clave: Inflación, Rentabilidad, Endeudamiento

Abstract

This article aims to analyze the inflation, profitability and indebtedness of the housing sector in Cúcuta. In order to do this, taking into account a quantitative study, inflation data from the National Administrative Department of Statistics are used to analyze its behavior and link it to profitability and indebtedness. The results show that inflation in Colombia has an uptrend in the period studied 2012-2015 and identifies that an important variable that has stimulated the real estate sector has been the subsidy program of the Colombian Government for the acquisition of socially interested housing by low-income families.

Keywords: Inflation, Profitability, Indebtedness

SUMARIO

INTRODUCCIÓN. - ESQUEMA DE RESOLUCIÓN. - I. Problema de investigación. - II. Metodología. -III. Plan de redacción. - 1. Inflación. - 2. Rentabilidad. 3. Endeudamiento. - 4. Resultados de investigación. - 4.1 - El sector inmobiliario. - 4.2 - Comportamiento de la inflación en Colombia en el periodo 2012- 2015. - CONCLUSIONES. - REFERENCIAS.

Introducción

La inflación es uno de los indicadores económicos que más afecta la economía a nivel global; siendo Colombia un país ubicado en Latinoamérica, cuya economía se encuentran en desarrollo, ocupa el cuarto puesto como una de las economías más estables, después de Brasil, México y Argentina (Moreno Brid, Rivas & Villareal, 2014). La ciudad de San José de Cúcuta capital del Departamento de Norte de Santander, se encuentra en un periodo de ajuste de su economía teniendo en cuenta que desde el año 2012 las relaciones binacionales con Venezuela vienen en proceso de deterioro y, desde agosto del 2015 la frontera Colombo -venezolana ha pasado por periodos de cierre, lo que ha afectado la economía de la ciudad. Aunado al cierre fronterizo se le suma la inmigración de ciudadanos venezolanos en busca de oportunidades de empleo; estos son solo algunos de los problemas que aquejan a la ciudad y ha orientado la mirada de en el mercado interno y otros destinos a fin de hacer llegar los productos y servicios (Eslava Zapata, Prada Torres, Chacón Guerrero & González Júnior, 2018).

García Fernández (2011) considerando el marco de la integración binacional Colombo – venezolana, aportó una mirada general del asunto fronterizo en Colombia

para la zona de Cúcuta, dado que la visión centralista que ha sido prevaleciente en el país ha conducido a serios desequilibrios territoriales que generan lógicas de pobreza. García Fernández (2011) enfatiza el papel protagónico de las regiones para el desarrollo de sus potencialidades, lo cual para el caso de Cúcuta, implica el cambio de modelos frente a las fronteras, dejando a un lado el concepto de custodia del territorio y ente suelto e invulnerable a los colindantes, para tomar una perspectiva de soberanía adaptada a los nuevos retos de la globalización y, la sensibilización de que para lograr una mejora de las condiciones económicas hay que ajustarse a los procesos naturales que se ocasionan debido a la participación específica del territorio.

Por su parte, Pérez Pérez (2013) plantea la necesidad de caracterizar el mercado de arrendamiento urbano el cual está muy enfocado en la población más pobre, a fin de identificar las posibilidades de articular el mercado de arrendamiento en un contexto sensato que posibilite su relación con instrumentos financieros que apalanqué la oferta de vivienda en arriendo, para las clases bajas de la población. Al respecto, González Contreras, Pinzón Montoya & Vargas Villamizar (2014) sostiene que todos los sectores económicos de Cúcuta pasan un mal momento, lo que ha hecho que la economía se vea un poco estancada generando así muchos problemas económicos y sociales. Merchán (2002) argumenta que la inflación no influye indefectiblemente a los estratos bajos y, en Colombia la inflación no se valora regresiva, teniendo en cuenta que se da una inflación de índole inercial; es decir, muy estable durante extensos periodos de tiempo, sin llegar a convertirse en una hiperinflación como sucede en otras economías latinoamericanas. Por ejemplo, el aumento anual de la remuneración mínima, se fundamenta, por un lado, en la inflación esperada y, por otro lado, en la productividad. Según Merchán (2002) hay que determinar contratos y precios con fundamento en la meta de inflación, es decir, con base a la inflación esperada. Mora (2014) propone una serie de estrategias que minimizaran el impacto de la inflación sobre los resultados del sector inmobiliario entre los que se destaca la revisión de los costos y gastos fijos a fin de maximizar la utilidad operativa y la medición de los indicadores de creación de valor.

Sin embargo, a pesar de los problemas de inflación, invertir en inmuebles es una forma de evitar la pérdida de valor del dinero, el retorno de la inversión se ve reflejada por el aumento constante de la propiedad, por los alquileres y por la facilidad de adquisición de vivienda. Por lo dicho hasta aquí y, siguiendo un estudio cuantitativo (Hernández, Fernández & Baptista, 2003); este artículo tuvo, por finalidad analizar la inflación, la rentabilidad y el endeudamiento del sector de vivienda en Cúcuta.

Esquema de resolución

1. Problema de investigación

¿Cómo es la inflación, la rentabilidad y el endeudamiento del sector de vivienda en Cúcuta?

2. Metodología

Es investigación es de tipo cuantitativa (Chacón & Eslava, 2017). La investigación cuantitativa supone la utilización de datos numéricos a fin de explicar el problema de estudio (Eslava Zapata, 2011). Para ello, a partir de los datos del IPC de los años 2012–2015 disponibles en la página de Internet del DANE, se realizaron los análisis del comportamiento del IPC en el periodo estudiado (Arias, 2006) y se generaron las tablas y figuras con el programa SPSS (Cuadrado Ebrero, García Jara & Eslava Zapata, 2011).

3. Plan de redacción

3.1. Inflación

La inflación no es sólo un fenómeno monetario, sino que es un suceso, que se produce cuando la demanda agregada efectiva de bienes y servicios es mayor que la oferta disponible. La demanda de dinero es voluble, depende del ciclo económico y de la perspectiva de la utilidad futura que pueda tener un agente (Oroyfinanzas, 2016). Ferrari (1991) señala que la inflación es el resultado de la debilidad o de la ignorancia de aquellos que tienen a su cargo la política monetaria y, señala que la inflación dificulta a las personas de ingresos moderados el ahorro y las induce al endeudamiento. Según Ferrari (1991) la inflación destruye a la clase media y fomenta la desigualdad entre ricos y pobres. La variación más utilizada para medir la inflación, es el Índice de Precios al Consumidor generalmente conocido como IPC, el cual indica porcentualmente la variante en el costo promedio de los bienes y servicios que adquiere un comprador típico en dos periodos de tiempo, usando como referente la canasta familiar. El aumento en los precios se puede presentar por dos causas. La primera es la inflación por demanda; en la que el valor de los precios aumenta porque hay un excedente en la demanda de bienes; es decir, se demandan más bienes de los que hay en disposición, por lo tanto, los bienes se hacen escasos y

los vendedores cobran más por ellos. La segunda es la inflación por la oferta, sucede cuando el valor de fabricar una unidad de un bien aumenta. por ejemplo, incremento de los salarios o los materiales para producir el bien.

Al aumentarse el costo de producir una unidad de un bien, los beneficios de los productores disminuyen y los productores no tendrán tantos incentivos para producir ese bien, lo que hace que la oferta del bien disminuya, por lo que, ante una demanda constante, los bienes se hacen escasos y el precio de éstos aumenta (Cárdenas Pinzón, 2010). En Colombia la inflación se mide a través del índice de precios al consumidor (IPC), y su cálculo lo realiza el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2016), en adelante DANE. Según la teoría Neo keynesiana existen tres tipos de inflación originada por aumento del Producto Nacional Bruto (PNB) y una disminución de la tasa de desempleo; la inflación originada por el incremento en los costos y, la inflación provocada por las mismas expectativas de inflación.

Vallejo Zamudio (2016) señala que las principales características de la inflación son:

- Proceso continuo. Los aumentos eventuales (o temporales) de nivel general de precios por alguna causa externa no conforman el fenómeno de la inflación, aunque alcanzan causar alteraciones en los mercados de determinados productos.
- Aumentos generalizados. Son incrementos que se distribuyen a través de la economía y, abarcan todos los precios y servicios. Debe quedar claro que no son aumentos específicos ni identificados.
- La inflación crea expectativa: Los agentes económicos establecen la realidad de un proceso inflacionario y, en base a esta perspectiva, van adecuando sus valores en términos monetarios.
- Incremento monetario. Normalmente la inflación va acompañada de un crecimiento de dinero, no obstante, la causa de la inflación no es siempre resultado de un aumento monetario.
- Precios acelerados. La subida en los precios debe ser alto.

3.2. Rentabilidad

la rentabilidad la cual se calcula al dividir la utilidad operativa entre los activos operativos. García (2009: 130) señala que la rentabilidad es la medida de la utilidad del capital comprometido en un establecimiento mercantil y desde la

óptica del análisis a largo plazo de la empresa, donde lo importante es garantizar su permanencia y crecimiento y, por ende, el aumento de su valor, es un aspecto muy importante a tener en cuenta. La rentabilidad puede ser:

Rentabilidad Operativa del Activo (ROA). El ROA es un indicador que mide la eficacia del uso de los bienes. Muestra la magnitud en que el ingreso neto operativo depende de los activos. Mientras mayor sea este indicador mayor la efectividad en el uso de los activos, sin depender de otras fuentes de ingresos. Para calcularla es necesario el uso de activos operacionales que excluyen a los activos que no son usados en la actividad principal de la empresa (Eslava Zapata, Chacón Guerrero, Gonzalez Júnior, 2017).

García (2009: 135) plantea que el ROA es “un indicador apropiado para medir el éxito empresarial pues de su análisis puede lograrse una visión amplia de todos los factores que inciden, favorable o desfavorables en el proceso de generación de valor de la empresa.” También se puede decir que el ROA es la tasa de interés que generan los activos de una empresa los cuales deben producir una rentabilidad mayor que el costo de la deuda. para su cálculo se aplica la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Utilidad operativa (UAI)}}{\text{Activos}}$$

Rentabilidad Operativa del Patrimonio (ROP). El ROP es la tasa de interés que logran los propietarios. García (2009: 138) indica que: “los propietarios deben ganar una rentabilidad mayor que el costo de la deuda ya que corren un mayor riesgo que los acreedores.” De igual forma si los activos rinden por encima del costo de la deuda, se obtiene un remanente por tanto mientras mayor deuda, mayor remanente y mayor rentabilidad para los propietarios (García Jara, Cuadrado Ebrero & Eslava Zapata, 2011).

Su cálculo se realiza mediante la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Utilidad operativa (UAI)}}{\text{Patrimonio}}$$

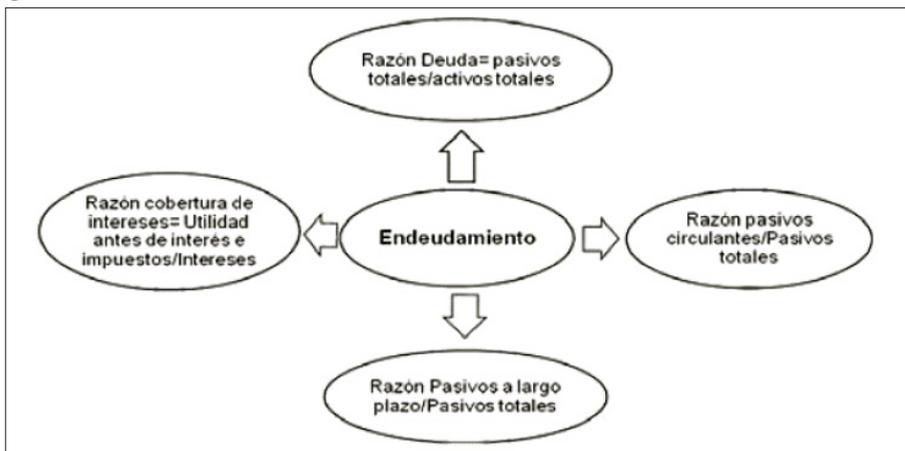
3.3. Endeudamiento

Según Nava (2009:617) previo de realizar una medida de apalancamiento, el gerente financiero debe estudiar la capacidad de pago de la compañía; pues, es la manera de establecer el grado máximo de financiamiento en que esta se encuentra.

Sin embargo, el indicador de endeudamiento de una empresa revela la cantidad de dinero que los acreedores participan en la generación de utilidades dentro del negocio. Esto se explica que el grado de endeudamiento de una empresa refleja el monto de dinero que tienen individuos externos a la empresa, denominados acreedores, cuyo objetivo es, la generación de las utilidades.

El índice de deuda puede ser establecido mediante el análisis financiero, el cual se basa en el cálculo y utilización de un conjunto de indicadores o razones financieras que valoran la suficiencia de una compañía para lograr apalancamiento financiero, planteando si ésta puede ser apalancada por sus accionistas o por acreedores; de igual modo, se puede estimar la capacidad que revela la empresa para llevar a cabo los compromisos adquiridos con los acreedores, así como a corto o largo plazo (González & León, 2007). Dentro de las razones de endeudamiento más relevantes se incluyen: nivel de endeudamiento, concentración de endeudamiento a corto plazo, endeudamiento financiero, impacto de la carga financiera y razón cobertura de intereses (figura 1).

Figura 1. Indicadores de Endeudamiento



Fuente: Elaborado con datos tomados de Nava (2009: 609).

De acuerdo a la figura 1, la razón deuda establece la participación de activos totales financiados por los acreedores dentro empresa, cuanto más elevado sea su valor deduce que, los acreedores han contribuido de gran tamaño con el efectivo, para las operaciones productivas esperando obtener beneficios. La razón pasivo circulante y pasivo total, básicamente refleja el porcentaje de los pasivos totales correspondientes a las deudas, o, pasivos cuyo término mínimo es un año. La razón pasiva a largo plazo

y pasivo total, indica la relación de los pasivos totales adquiridos por obligaciones a ser saldadas en un intervalo de tiempo mayor a un año (Sánchez Valadez, 2009). En tanto que la razón cobertura de intereses, muestra un valor que evidencia la eficacia de la empresa para pagar los intereses del endeudamiento causados. En Principio entre más elevado sea este indicador, mayor será la suficiencia de la empresa para pagar. Aun así, el director financiero da mayor interés a las deudas de largo plazo, ya que estas constituyen la responsabilidad de la empresa para liquidar los intereses y el capital en los periodos de tiempo y fecha correspondiente al término de la deuda (Mora Toscano, 2007). Por otra parte, los socios o empresarios resaltan su capacidad de reintegrar el importe de la deuda; por el contrario, los acreedores se interesan por el nivel de endeudamiento de la compañía, dado que sí, el nivel de deuda es mayor, la posibilidad de que la empresa no esté en condiciones de realizar el pago del capital más los intereses también será mayor.

No obstante, emplear apalancamiento financiero contiene connotaciones en el riesgo y el rendimiento de la empresa; ya que la inversión de los accionistas será reducida aunque mantengan el dominio sobre su empresa, los acreedores representan el patrimonio de los propietarios para determinar un margen de seguridad, teniendo en cuenta, que le corresponde un mayor riesgo dentro de la empresa; por último, la rentabilidad sobre el capital de los socios o propietarios se puede aumentar o financiar sí la empresa obtiene mejores resultados en las inversiones financiadas por medio de empréstitos en relación al interés cancelado sobre estos.

3.4. Resultados de investigación

3.4.1. El sector inmobiliario

En Argentina se observó un crecimiento inmobiliario en el año 2016 y se ubicó el en tercer puesto de los países con mayor inflación en el 2015 con un 26,90% según el informe del Fondo Monetario Internacional (FMI) y, para el 2016 cerró aproximadamente con una inflación del 25,00% según el Banco Central de Argentina. La Cámara de Inmobiliaria de Argentina (CIA) señaló que:

Todo indica que estamos frente a un cambio de condiciones basadas en políticas integrales, un control paulatino de la inflación, planteo de nuevas herramientas referidas al financiamiento de largo plazo para la vivienda, todo lo cual estará generando un escenario totalmente nuevo en el mediano plazo. Esto es sumamente auspicioso

para grandes grupos de la población que estuvieron por años excluidos del acceso a la vivienda. Pero a la vez inédito y desafiante para el sector, en la medida en que sepamos acompañarlo con prudencia y profesionalismo (Banco Bilbao Vizcaya, 11 de Marzo de 2016).

Argentina ha moderado la inflación por el precio más bajo en las importaciones, un dólar más robusto y el actual declive de los valores de la energía, sin embargo, algunos de esos efectos se están desvaneciendo. La inflación subyacente medida por el gasto de consumo personal (GCP), un indicador que la Reserva Federal sigue de cerca, es aún inferior al 2,00%. Más recientemente, la inflación subyacente ha incrementado levemente, pero los salarios no se han mejorado. Esto se debe en parte a un remanente de mano de obra que evita que los salarios incrementen de forma significativa. De hecho, las tasas de participación en la clase trabajadora, están aún por debajo de lo que corresponden inferir de los movimientos demográficos, lo cual indica que un número considerable de trabajadores que dejaron el mercado laboral todavía no se han reintegrado a él (Eltiempo.com, 19 de Diciembre de 2015).

Respecto a Perú, Scotiabank (2016) señala que:

El sector inmobiliario en ese país, atravesó por una etapa de desaceleración durante el 2014, luego de cuatro años en que el crédito hipotecario creció a tasas por encima del 20,00%. Este comportamiento estuvo explicado por el menor ritmo de expansión de la economía, las mayores restricciones para acceder al financiamiento hipotecario y la tendencia ascendente en la cotización del dólar; como resultado se encareció el precio en términos de soles. La economía peruana creció 2,40% en el 2014, su menor ritmo de expansión desde el 2009, debido a la caída de la inversión privada y a un importante decrecimiento de los sectores primarios afectados por factores de oferta. La evolución negativa de la inversión privada en particular de la inversión minera como consecuencia del retroceso en el precio de los minerales tuvo incidencia en un menor ritmo de generación de empleo, lo que influyó en la confianza de los consumidores. De otro lado, se observó un menor dinamismo en el financiamiento inmobiliario como resultado de las medidas preventivas implementadas desde el 2013 por la SBS y el BCRP con el fin de limitar el crecimiento del crédito hipotecario. Asimismo, el incremento de la morosidad en el segmento de trabajadores independientes concentrados básicamente en el nivel socioeconómico C originó que las entidades financieras

aplicarán políticas crediticias más estrictas, tomando en cuenta que el ratio de morosidad del crédito hipotecario pasó de 1,03% en diciembre del 2013 a 1,43% en diciembre del 2014

En los Estados Unidos, según estudios del FMI:

la vivienda ha venido en proceso de recuperación. El mercado de la vivienda continúa recuperándose. Su fortaleza está respaldada por las cohortes de población más joven que han venido fortaleciendo su situación en el mercado laboral y estimulando la formación de hogares y por una menor cantidad de viviendas sujetas a ejecución hipotecaria (que está volviendo a sus niveles previos a la crisis). Como consecuencia, los precios de las viviendas aumentaron a un ritmo sólido en los últimos dos trimestres del año, junto con un fuerte aumento del número de nuevas construcciones y permisos de obra, que todavía se están recuperando desde sus mínimos posteriores a la crisis. A pesar del sólido incremento de la nómina laboral, ha habido escasos indicios de presiones de precios hasta hace poco tiempo (Supersociedades, 2016).

Estudios realizados por BBVA, sobre la estructura actual del sistema de la vivienda en Colombia, mostraron que:

el déficit de vivienda se redujo, pero se mantiene una demanda potencial elevada. Estimaciones del gobierno con datos a 2012 muestran que el déficit cuantitativo de vivienda se ubicó en 554.087 unidades. Esto significó una reducción considerable del déficit en términos relativos desde el censo de 2005, cuando el 12,60% de los hogares no tenía vivienda, hasta un 5,50% en 2012. El avance es destacable si se tiene en cuenta que la población creció durante ese período 8,60% y los hogares 21,80%, siendo mayor el incremento en el segundo por la reducción en el número de personas en cada familia (Revista Dinero, 05 de Enero de 2016).

Efectivamente, en el 2005 cada vivienda tenía en promedio 3,90 personas y en 2012 bajo a 3,50 personas. En términos absolutos, se logró reducir la carencia de viviendas en 477 mil unidades en ese lapso de tiempo. Igualmente, en el 2012 el déficit cualitativo se ubicó en 1.093.006 unidades, una disminución de 7,80% y 92 mil unidades desde 2005. Así, el porcentaje de hogares con vivienda en situación deficientes fue de 10,90% en 2012, frente a 14,40% en 2005. En el 2014 el déficit

total (cuantitativo y cualitativo) se situó en 27,00% de los hogares, correspondiente a 1.647.093 unidades. El crecimiento de los ingresos de los hogares significó una prominente demanda en 2014. El PIB per cápita en 2014 se ubicó en USD 13.460 adecuado por equivalencia de la fuerza de compra, más del doble del contemplado en el año 2000 (USD 6.620) y significó un acrecentamiento notable en el ingreso per cápita promedio en un hogar. Cada individuo del hogar tenía una renta mensual equivalente a COP 538 mil (en pesos de 2013), un 50,00% superior al valor de 2003 (después de descontar la inflación).

En otras palabras, una familia promedio colombiana, con 3,50 personas por hogar, tenía un ingreso mensual promedio de COP 1,90 millones (pesos 2013). Por consiguiente, el porcentaje de personas en clase media, media alta y alta (personas con ingresos superiores a USD 15.000 al año) pasó del 13,00% al 20,00% entre 2006 y 2014. Esto denota un crecimiento en 3,10 millones de personas en estos niveles de ingreso durante los ocho años. Hoy hay 15,60 millones de personas con ingresos bajos, 24,40 millones en el rango medio-bajo, 4,40 millones en clase media-media, 3,90 millones en clase media-alta y 4,90 millones en clase alta. Indudablemente, es el resultado del equilibrio económico del país, con altos crecimientos, bajas inflaciones y decrecimiento del desempleo. Los estudios realizados por autoridades económicas de los países Latinoamericanos muestran que el sector inmobiliario tiene un leve crecimiento en el PIB (Revista Dinero, 20 de febrero de 2016).

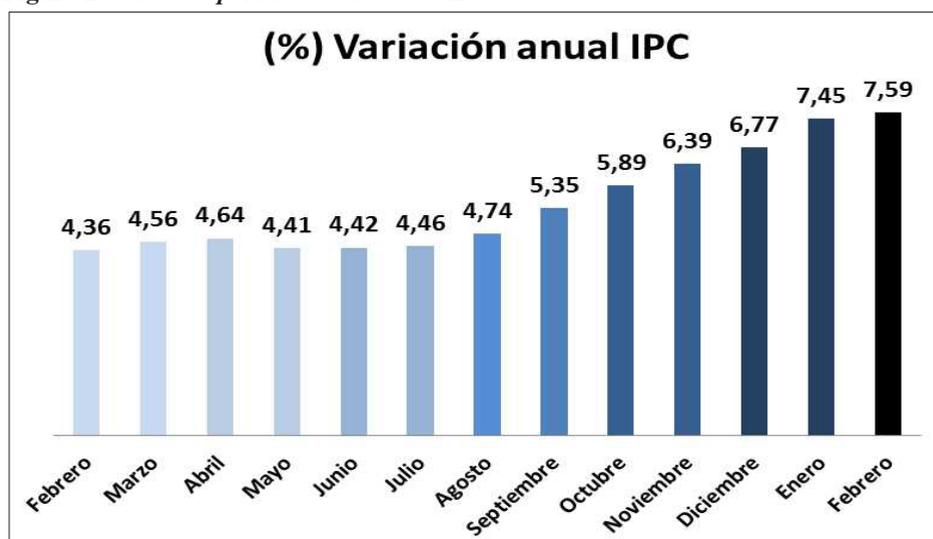
En Colombia la inflación se mide a través del Índice de Precios al Consumidor (IPC), y su cálculo lo realiza el DANE. De acuerdo a la revista Revista Dinero (05 de Mayo de 2016):

El aumento de la inflación en los últimos 12 meses fue de 7,59% y el registrado en febrero fue de 1,28%, según anunció el DANE. En febrero de 2016 el índice de precios del consumidor (IPC) registró una variación de 1,28%, esta tasa es superior a la registrada en febrero de 2015 en 0,13 puntos porcentuales, según cifras del DANE. En los últimos doce meses registró una variación de 7,59%, la cual es superior en 3,23% a la registrada en el febrero del año anterior. De igual forma, en doce meses la tasa continúa incrementando, sobrepasando los meses de diciembre y enero y aumentando continuamente desde mayo del año anterior.

Estos datos cumplieron con las predicciones de analistas, quienes enunciaron

que la inflación alcanzaría sobrepasar el 8,00% a lo largo de, el primer semestre del año. La variación porcentual mensual registrada es inferior a 0,10% con relación al mes de enero del año 2015. En los últimos doce meses, la inflación de alimentos fue de 11,86%, reduciéndose levemente en contraste con el mes de enero, el cual evidencia un crecimiento anual de 12,26%. El incremento anual de la inflación continua supero, el aumento del salario mínimo, y deterioro al mismo tiempo el poder adquisitivo de los consumidores colombianos (figura 2).

Figura 2. Variación porcentual anual del IPC



Fuente: Tomado de DANE. disponible en <https://www.dane.gov.co/index.php/indicadores-economicos>.

En la tabla 1 se puede observar que en los 12 meses del 2015, los bienes que se hallaban dentro de la meta de inflación era el vestuario (3,81%) y las comunicaciones (2,54%). En tanto, a la inflación de alimentos, en doce meses el conjunto que presentó un mayor aumento fue hortalizas y legumbres con (43,20%) y en el mes de febrero los víveres con mayor incremento correspondieron a los plátanos y tubérculos con (19,30%). La ciudad de Bogotá apuntó un aumento del IPC de 8,02% en el año 2016, por lo cual estaba por encima de la media nacional. La ciudad que tuvo la variación más elevada fue Manizales (9,75%) (Supersociedades, 2016).

Tabla 1. Variación bienes y servicios

	(%) Variación bienes y servicios	
	Mensual	12 meses
Alimentos	1,44	11,86
Viviendas	0,78	6,31
Vestuario	0,47	3,81
Salud	1,19	6,42
Educación	5,57	6,39
Diversión	1,00	7,06
Transporte	0,83	4,91
Comunicaciones	0,00	2,54
Otros gastos	1,17	8,10
Total	1,28	7,59

Fuente: Tomado de DANE. disponible en <https://www.dane.gov.co/index.php/indicadores-economicos>.

Según el DANE entre enero y agosto del año 2015 en Cúcuta se otorgaron 80.007 metros cuadrados en licencias de construcción al sector del comercio, de hecho, se nota que el mercado del sector inmobiliario se ha incrementado notablemente en los últimos años dado los programas de Vivienda de Interés Social (VIS) (Revista Dinero, 05 de Enero de 2016). El Gobierno Colombiano con el programa mi CASA YA, otorgó subsidios para algunos sectores de la población a bajas de tasas de intereses, también, las ayudas que la población recibió con las cajas de compensación familiar, han sido dos elementos que han fomentado el crecimiento del sector de la vivienda nueva en la ciudad de Cúcuta. El sector inmobiliario en la ciudad de Cúcuta, ha realizado esfuerzos por mantenerse en pie en medio de la gran lucha por sobrevivir en un mercado de austeridad, debido a la crisis económica que vive actualmente la ciudad y la inflación que se presenta en el país.

3.4.2. Comportamiento de la inflación en Colombia en el periodo 2012– 2015

La tabla 2 y figura 3 recoge el IPC en el periodo 2012 – 2015, se puede notar que durante el año 2012 la variación acumulada fue 2,44%, esta proporción es menor en 1,29 puntos porcentuales a la señalada en diciembre de 2011 (3,73%). En el año 2013 la variación acumulada fue 1,94%, de la misma manera, esta tasa fue inferior en -0,50 puntos porcentuales a la registrada en 2012 (2,44%).

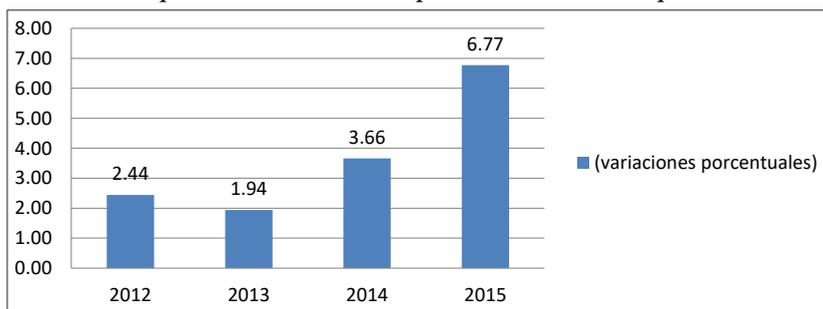
Tabla 2. Variación porcentual IPC periodo 2012-2015

Colombia, Índice de Precios al Consumidor (IPC)				
(variaciones porcentuales)				
Año	2012	2013	2014	2015
Enero	0,73	0,30	0,49	0,64
Febrero	0,61	0,44	0,63	1,15
Marzo	0,12	0,21	0,39	0,59
Abril	0,14	0,25	0,46	0,54
Mayo	0,30	0,28	0,48	0,26
Junio	0,08	0,23	0,09	0,10
Julio	-0,02	0,04	0,15	0,19
Agosto	0,04	0,08	0,20	0,48
Septiembre	0,29	0,29	0,14	0,72
Octubre	0,16	-0,26	0,16	0,68
Noviembre	-0,14	-0,22	0,13	0,60
Diciembre	0,09	0,26	0,27	0,62
En año corrido	2,44	1,94	3,66	6,77

Fuente: Tomado de DANE. disponible en <https://www.dane.gov.co/index.php/indicadores-economicos>.

También en la tabla 2 y figura 3 se demuestra que para el año 2014 la variación acumulada fue de 3,66%, esta tasa es superior en 1,72 puntos porcentuales a la registrada en diciembre de 2013 (1,94%). En el año 2015 la variación acumulada fue de 6,77%, esta tasa es superior en 3,11 puntos porcentuales a la registrada en diciembre de 2014 (3,66%). Por lo tanto, se puede observar la tendencia de incremento de la tasa de inflación entre los años 2014 y 2015.

Figura 3. Variación porcentual de Índice de precios al consumidor periodo 2012-2015



Fuente: Tomado de DANE. disponible en <https://www.dane.gov.co/index.php/indicadores-economicos>.

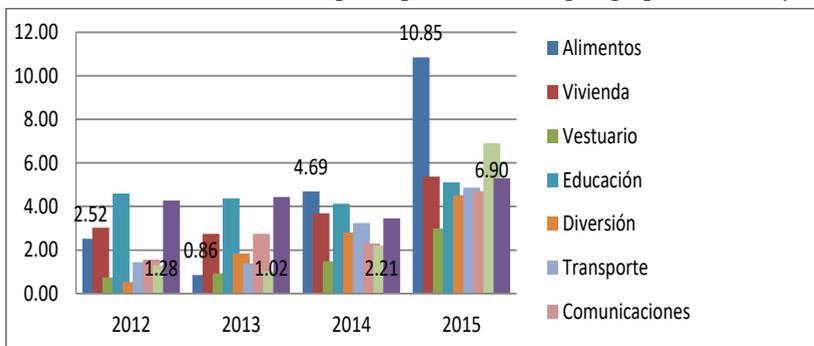
En cuanto a la participación al IPC por conjunto de bienes y servicios, para el periodo del 2012 al 2015, en la tabla 3 y figura 4 se puede apreciar que para el año 2012 se registró una mayor variación en el grupo de gasto, fue educación (4,59%) por el contrario la menor variación la registró diversión (0,53%). En el año 2013 el grupo de gasto que apunto la mayor variación fue salud (4,44%) en cambio, la menor variación fue registrada por alimentos (0,86%).

Tabla 3. IPC. Variación contribución, participación anual según grupos de bienes y servicios

Grupos	Ponderación	2012	2013	2014	2015
Alimentos	28,21	2,52	0,86	4,69	10,85
Vivienda	30,10	3,03	2,74	3,69	5,38
Vestuario	5,16	0,75	0,94	1,49	2,99
Salud	2,43	4,27	4,44	3,46	5,30
Educación	5,73	4,59	4,37	4,12	5,11
Diversión	3,10	0,53	1,84	2,81	4,52
Transporte	15,19	1,45	1,39	3,24	4,87
Comunicaciones	3,72	1,57	2,75	2,30	4,70
Otros gastos	6,35	1,28	1,02	2,21	6,90
Total	100	2,44	1,94	3,66	6,77

Fuente: Tomado de DANE. disponible en <https://www.dane.gov.co/index.php/indicadores-economicos>.

Figura 4. IPC Variación contribución, participación anual según grupos de bienes y servicios



Fuente: Tomado de DANE. disponible en <https://www.dane.gov.co/index.php/indicadores-economicos>.

En la tabla 4 se aprecia que para el año 2014, el grupo de gasto que apunto, una significativa variación positiva fue alimentos (4,69%) en relación a vestuario que registro la menor variación (1,49%). Y para el año 2015 registró la mayor variación

positiva en el grupo de gastos fue alimentos (10,85%) ante la menor variante, la colocó vestuario (2,99%). En cuanto a la variación y contribución anual del año 2015, por grupos de gasto, en los últimos doce meses dos grupos se ubicaron por encima del promedio nacional (6,77%): alimentos (10,85%) y otros gastos (6,90%).

Los demás bienes y servicios pertenecientes al grupo de gasto se ubicaron por debajo de la media: vivienda (5,38%); salud (5,30%); educación (5,11%); transporte (4,87%); comunicaciones (4,70%); diversión (4,52%) y vestuario (2,99%). En resumen, los aportes significativos a la variación durante el año (2015) se registraron en los grupos de: alimentos y vivienda, los cuales en conjunto participaron con 4,75 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación. La totalidad los grupos de bienes y servicios registraron crecimientos superiores al 2014 (tabla 4).

Tabla 4. IPC. Variación anual, total y por grupos de bienes y servicios, según ciudades.

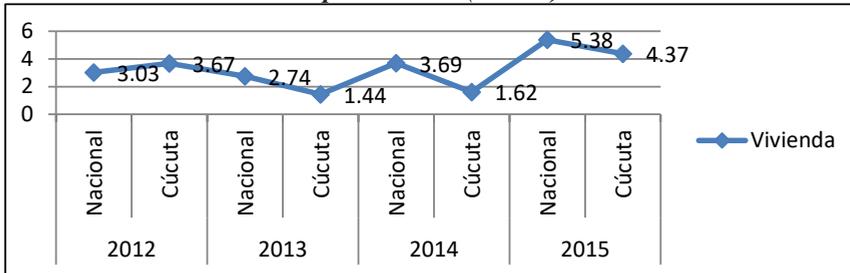
A5. IPC. Variación anual, total y por grupos de bienes y servicios, según ciudades.

Año	C	A	V	VV	S	E	D	T	CC	OG	Total
2012	Cúcuta	0,78	3,67	-0,49	2,81	3,83	3,96	1,66	1,85	1,05	2,01
2013	Cúcuta	-3,29	1,44	-2,65	4,09	3,23	-0,45	5,67	0,17	0,96	0,03
2014	Cúcuta	4,93	1,62	0,01	3,99	4,09	-0,03	2,89	1,35	1,65	2,87
2015	Cúcuta	10,10	4,37	-7,24	4,65	4,25	3,66	1,61	3,92	6,22	5,58
2012	Nacional	2,52	3,03	0,75	4,27	4,59	0,53	1,45	1,57	1,28	2,44
2013	Nacional	0,86	2,74	0,94	4,44	4,37	1,84	1,39	2,75	1,02	1,94
2014	Nacional	4,69	3,69	1,49	3,46	4,12	2,81	3,24	2,30	2,21	3,66
2015	Nacional	10,85	5,38	2,99	5,30	5,11	4,52	4,87	4,70	6,90	6,77

Fuente: Tomado de DANE. disponible en <https://www.dane.gov.co/index.php/indicadores-economicos>.

Donde: Ciudades = C; Alimentos = A; Vivienda = V; Vestuario = VV; Salud = S; Educación = E; Diversión = D; Transporte = T; Comunicaciones = CC y Otros gastos = OG

En la figura 5 se muestra el aporte a la variación del IPC por ciudades, específicamente de la ciudad de Cúcuta. Para el 2012 los resultados muestran que la variación nacional fue de 3,03% y la de Cúcuta fue de 3,67 %. Para el 2013 la variación nacional fue de 3,69 % y la de Cúcuta fue de 1,62 % mucho inferior y contraria a los años anteriores. Para el 2014 la variación de la nacional fue de 4,69% y la de Cúcuta fue de 4,93%, siendo inferior la tasa nacional que la de la ciudad. Ya para el año 2015 la variación nacional fue de 5,38% siendo superior esta tasa a la de Cúcuta que fue de 4,37%.

Figura 5. Variación IPC nacional por ciudades (Cúcuta)

Fuente: Tomado de DANE. disponible en <https://www.dane.gov.co/index.php/indicadores-economicos>

En la tabla 5 se muestran los resultados del cálculo del coeficiente de correlación de Pearson (R) y el coeficiente de determinación (R²). Los datos trabajados fueron la variación del IPC 2012-2015 nacional y de Cúcuta; asimismo, el IPC contribución por grupos de bienes y servicios (vivienda) en valores porcentuales. Se puede observar un resultado positivo; es decir, mientras una variable crece, la otra variable también aumenta, o un resultado negativo, a medida que crece una variable la otra disminuye.

Tabla 5. Resumen Variación IPC de Colombia

VARIACIÓN	2012	2013	2014	2015
IPC variación nacional	2,44	1,94	3,66	6,77
IPC variación por ciudades (Cúcuta)	3,67	1,44	1,62	4,37
IPC contribución por grupos (vivienda)	3,03	2,74	3,69	5,38

Fuente: Elaborado con datos de DANE. disponible en <https://www.dane.gov.co/index.php/indicadores-economicos>

Con lo visto hasta aquí se tiene que a nivel nacional el país se encontraba en un periodo de post conflicto y Cúcuta se encontraba en un periodo de post crisis fronteriza y post conflicto. Es cuando el Gobierno central ha estado muy presente con las diferentes políticas para minimizar el impacto del cierre de la frontera, con la declaratoria de la emergencia económica y los nuevos proyectos de inversiones en Cúcuta, como lo es proyecto de vivienda MI CASAYA o el subsidio para las tasas de interés en la compra de vivienda que se ubicó entre 93 y 230 millones de pesos. En el periodo estudiado se firmaron convenios a nivel nacional con el Fondo Nacional del Ahorro y las empresas del sector inmobiliario a través del FEDELONJAS o sus gremios representativos, esto permitió al ciudadano común adquirir una vivienda con facilidades de pago, gracias a los subsidios suministrados. Se puede notar que

una variable importante fue el mantener activo el proyecto de subsidio a la tasa de interés que da el Gobierno puesto que, no estaba pronosticado que el valor de la vivienda nueva en el país volviese a subir, así pues, el incremento en las tasas de interés del Banco de la República pudo chocar en el valor de algunos materiales, que no ocasionaban un efecto como para alterar el precio de despacho final. También, se aprovechó la disminución en el importe de la casa nueva, a causa de las buenas expectativas en cuanto a inflación y el precio del dólar.

Se observó que hubo una importante oferta de vivienda de clase media y el ciclo general de la economía mostró sensatez en la estimación de los activos en general. Cabe destacar que el margen entre el incremento del valor de las casas en el país y la inflación bajó a 0,58 puntos porcentuales, lo que indica que su precio estaba dejando de aumentar en términos reales, pues casi equiparaba, la variación en el IPC, puesto que en septiembre los precios aumentaron 5,93% mientras el IPC fue de 5,35%. Finalmente, respecto a los apartamentos, esta situación se mantiene estable, debido a que en entre julio y septiembre sus precios se incrementaron en 7,34 por ciento, frente a una variación anual de la inflación de 5,35%.

Conclusiones

La inflación en Colombia presentó una tendencia alcista en el periodo estudiado 2012-2015, ubicándose la tasa en un 6,77% para el 2015. Con respecto a la participación al IPC por grupos de bienes y servicios, la mayor variación se presentó en el grupo de alimentos y vivienda y, por grupos de bienes y servicios según ciudades, específicamente en la ciudad de Cúcuta la tasa para todos los años es inferior a la nacional. Como resultado del análisis de la inflación en Colombia para el periodo del 2012 al 2015 se puede concluir que la variación acumulada presentó una tendencia al alza ya que para el 2015 fue 6,77%, siendo esta tasa superior en 3,11 puntos porcentuales al apuntado en diciembre de 2014 (3,66%). También, la inflación del 2015 fue la inflación más alta en los últimos 7 años, mientras que los demás años estudiados las tasas fueron menores: 2012(2,44%) y 2013 (1,94%).

En cuanto a la contribución, participación al IPC por grupos de bienes y servicios, en el periodo del 2012 al 2015 se tiene que los aportes significativos a la variación durante el año 2015 se registraron en los grupos de: alimentos y vivienda, los cuales en conjunto participaron con 4,75 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación. Todos los grupos de bienes y servicios registraron crecimientos superiores al 2014. Respecto a la variante y contribución anual del año 2015 por

grupos de gasto, se ubicaron superiores a la media nacional (6,77%): alimentos (10,85%) y otros gastos (6,90%).

Los demás bienes y servicios del grupo de gastos se ubicaron inferior a la media nacional: vivienda (5,38%); salud (5,30%); educación (5,11%); transporte (4,87%); comunicaciones (4,70%); diversión (4,52%) y vestuario (2,99%). para el año 2012 se registró una mayor variación en el grupo de gasto, destacándose educación (4,59%) por el contrario la menor variación la registró diversión (0,53%). En el año 2013 el grupo de gasto que apunto la mayor variación fue salud (4,44%) en cambio, la menor variación fue registrada por alimentos (0,86%). Igualmente, para el año 2014, el grupo de gasto que registró la mayor variación positiva fue alimentos (4,69%) en contraste la menor la registró vestuario (1,49%). Y para el año 2015 el grupo de gasto que registró la mayor variación positiva fue alimentos (10,85%) en contraste la menor la registró vestuario (2,99%).

En cuanto a la variación anual y total por grupos de bienes y servicios según ciudades, el aporte a la variación del IPC por ciudades, específicamente de la ciudad de Cúcuta, se tiene que para el 2012 la tasa nacional fue 3,03% inferior a la de la ciudad de Cúcuta que fue de 3,67%. Para el 2013 la variación nacional fue de 3,69 %y la de la ciudad de Cúcuta fue de 1,62 %, siendo esta inferior a los años anteriores. Para el 2014 la variación nacional fue de 4,69% y la de la ciudad fue de 4,93%; finalmente para el 2015 la variación nacional fue de 5,38% siendo superior esta tasa de la ciudad de 4,37%.

Referencias

- Arias, F. (2006). *Proyecto de investigación. Introducción a la Metodología Científica*. Quinta Edición. Caracas: Editorial Episteme.
- Arriagada Benítez, M., Valdés González, H., & Pedraja Rejas, L. (2009). Métodos de estimación no lineal aplicados al problema de expectativas de inflación. *Ingeniare*, 17(3), 404-411.
- Banco Bilbao Vizcaya. (11 de Marzo de 2016). Situación Inmobiliaria Colombia 2015. Obtenido de <https://www.bbvarresearch.com/public-compuesta/situacion-inmobiliaria-colombia-2015/>.
- Chacón, E., & Eslava, R. (2017). Aplicaciones de Software Científico para el análisis de datos en diseños mixtos de investigación. *Eco matemático*, 8(1), 110-119.

- Cuadrado Ebrero, A., García Jara, E., & Eslava Zapata, R. (2011). Información financiera en internet Caso: Bolsa de Madrid y el Eurostoxx50. *Visión Gerencial*, 10(1), 57-70.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2016). Nuevo Boletín técnico del IPC. Obtenido de <http://www.dane.gov.co/index.php/esp/component/content/article/203-actualidad-dane/6667-el-dane-presenta-el-nuevo-boletin-tecnico-de-ipc>.
- Eslava Zapata, R. A. (2011). Análisis de la información financiera: evaluación de las necesidades y utilidad para el usuario. (*tesis doctoral*). España: Universidad Complutense de Madrid.
- Eslava Zapata, R., Prada Torres, O., Chacón Guerrero, E., & Gonzalez Júnior, H. A. (2018). Tratamiento informativo del discurso diplomático en torno al conflicto colombo venezolano. *Aldea Mundo*, 23(45), 37-48.
- Eslava Zapata, R., Chacón Guerrero, E., & Gonzalez Júnior, H. A. (2017). Los indicadores financieros y la banca universal en Venezuela. *Revista Gestión y Desarrollo Libre*, 2(3), 58-76.
- Eltiempo.com. (19 de Diciembre de 2015). Se consolida la caída de los precios en la vivienda nueva. Obtenido de <http://www.eltiempo.com/economia/sectores/vivienda-nueva/16462850>.
- Ferrari, C. (1991). *Inflación: Perú 1980 – 1990*. Perú: Fundación Friedrich Ebert.
- García, O. L. (2009). *Administración financiera. Fundamentos y aplicaciones, Cuarta Edición*. Colombia: Prensa Moderna Impresores.
- García Fernández, J. L. (2011). Desarrollo de la ciudad de San José de Cúcuta, en el marco de la integración binacional colombovenezolana. (*tesis de maestría*). Medellín: Universidad Nacional de Colombia.
- García Jara, E., Cuadrado Ebrero, A., & Eslava Zapata, R. (2011). Effect of international financial reporting standards on financial information quality. *Journal of Financial Reporting & Accounting*, 9(2), 176-196.
- González Contreras, E. J., Pinzón Montoya, M. A., & Vargas Villamizar, M. (2014). Impacto de la crisis financiera en el sector de la construcción, estrategias para dinamizarlo. (*tesis de especialización*). Colombia: Universidad de la Sabana.

- González, M. A., & León, J. (2007). Análisis del endeudamiento de los hogares colombianos. *Desarrollo y Sociedad*, 127-154.
- Hernández, R, Fernández, C. & Baptista, P. (2003). *Metodología de la Investigación (Tercera Edición)*. México: Editorial McGraw-Hill Interamericana.
- Mechan, C. (2002). Incidencia de la inflación sobre la distribución del ingreso. El caso colombiano. *Cuadernos de Economía*, 21(37), 1-31.
- Mora Toscano, O. M. (2007). El endeudamiento externo del gobierno nacional central entre 1963 y 2001. Teoría, evidencia y algunos factores explicativos para el caso colombiano. *Apuntes del CENES*, 27(43), 61-92.
- Mora, C. (2014). La inflación, rentabilidad y liquidez del sector inmobiliario del municipio San Cristóbal periodo 2008-2012. (*tesis de maestría*). Venezuela: Universidad Nacional Experimental del Táchira.
- Moreno Brid, J. C., Rivas, J. C., & Villareal, F. G. (2014). Inflación y crecimiento económico. *Investigación Económica*, 73(290), 3-23.
- Nava, M. (2009). Análisis financiero: una herramienta clave para una gestión financiera eficiente. *Revista Venezolana de Gerencia*, 14(48), 606-628.
- Cárdenas Pinzón, J. (2010). La estrategia de inflación objetivo en Colombia. *Apuntes del CENES*, XXIX(49), 75 – 94.
- Chivetta, L. E., & Arteta, A. L. (2018). Endeudamiento público y desarrollo territorial en los municipios del Departamento del Atlántico (Colombia). *Espacios*, 39(11), 12-21.
- Pérez Pérez, E. (2013). Determinantes de la oferta y la demanda del mercado de arrendamientos urbano para el segmento de población de bajos ingresos. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 2(3).
- Revista Dinero (05 de Mayo de 2016). Sigue la tendencia creciente de la inflación. Obtenido de <http://www.dinero.com/economia/articulo/inflacion-en-colombia-en-febrero-de-2016/221133>.
- Revista Dinero (05 de Enero de 2016). La inflación más alta de los últimos 7 años. Obtenido de <http://www.dinero.com/economia/articulo/la-inflacion-alta-ultimos-anos/217685>.
- Revista Dinero (20 de Febrero de 2016). Sube el IPC en Colombia. Obtenido de <http://www.datosmacro.com/ipc-paises/colombia>.

- Oroyfinanzas (2016). Definición de la inflación según las escuelas económicas. Obtenido de <https://www.royfinanzas.com/2013/02/definicion-inflacion-escuelas-economia/>.
- Sánchez Valadez, M. (2009). Endeudamiento y competencia en el mercado: Evidencia de las empresas en México. *Economía: teoría y práctica*, 31, 9-42.
- Scotiabank (2016). Estudios Económicos de Scotiabank Perú. El mercado inmobiliario en perspectiva. Obtenido de http://cdn.agilitycms.com/scotiabank-peru/PDFs/personas/prestamos/InformeInmobiliario_ESPANOL.pdf.
- Supersociedades (2016). Sistema de información y reporte Empresarial SIREM. Obtenido de <http://www.supersociedades.gov.co/asuntos-economicos-y-contables/estudios-y-supervision-por-riesgos/SIREM/Paginas/default.aspx> consultado el 24 de mayo.
- Vallejo Zamudio, L. E. (2016). La inflación en Colombia. *Apuntes del CENES*, 35(62), 9-10.