

**CALCULO Y ANALISIS DE LA CUENTA DE PRODUCCION DEL SECTOR
INMOBILIARIO Y DE ALQUILERES DE VIVIENDA DEL VALLE DEL
CAUCA PARA EL PERIODO 2010-2013p BASE 2005 Y SU
COMPORTAMIENTO ECONOMICO DE 2000-2013p.**

KATHERINE GONZALEZ ZULUAGA

**UNIVERSIDAD AUTONOMA DE OCCIDENTE
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS
PROGAMA DE ECONOMIA
SANTIAGO DE CALI
2015**

**CALCULO Y ANALISIS DE LA CUENTA DE PRODUCCION DEL SECTOR
INMOBILIARIO Y DE ALQUILERES DE VIVIENDA DEL VALLE DEL
CAUCA PARA EL PERIODO 2010-2013p BASE 2005 Y SU
COMPORTAMIENTO ECONOMICO DE 2000-2013p.**

KATHERINE GONZALEZ ZULUAGA

**Pasantía De Investigación para optar al título de
Economista**

**Director
Ancizar Méndez Polanco
Economista**

**UNIVERSIDAD AUTONOMA DE OCCIDENTE
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS
PROGAMA DE ECONOMIA
SANTIAGO DE CALI
2015**

Nota de Aceptación

Aprobado por el comité de grado en cumplimiento de los requisitos exigidos por la Universidad Autónoma de Occidente para optar al título de Economista.

Carlos Ignacio Chávez.

Jurado

Mauricio Torres.

Jurado

Santiago de Cali, 21 de Julio de 2015

AGRADECIMIENTOS

Agradezco, especialmente a mi familia por apoyarme a pesar de las dificultades que se presentaron durante la carrera, al Profesor Henry Duque por su disposición de acoger la dirección de este trabajo para llevarlo a su culminación al igual que por su paciencia y Conocimiento durante este tiempo y a todos y cada una de las personas tanto Profesores como compañeros de clases que estuvieron conmigo en este proceso.

CONTENIDO

	Pag.
RESUMEN	9
INTRODUCCION	10
1. ANTECEDENTES	11
1.1. CONTEXTO INTERNACIONAL	11
1.1.1. SISTEMA DE CUENTAS NACIONALES	12
1.2. CONTEXTO NACIONAL	14
1.2.1. CONTEXTO REGIONAL	16
2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	19
2.1. ENUNCIADO DEL PROBLEMA	19
2.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	20
3. JUSTIFICACIÓN	21
4. OBJETIVOS	22
4.1 OBJETIVO GENERAL	22
4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	22
5. MARCO DE REFERENCIA	23
5.1. MARCO TEÓRICO	23
5.1.1. CUENTAS NACIONALES	23
5.1.2. SISTEMA DE CUENTAS NACIONALES	23

5.2. MARCO CONCEPTUAL	26
6. METODOLOGÍA	28
6.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN	28
6.2. DISEÑO DE LA INVESTIGACION	28
6.3. METODO DE CALCULO	30
7. DEFINICIÓN Y ACTIVIDADES DEL SECTOR	32
8. ANALISIS DEL SECTOR SERVICIOS INMOBILIARIOS Y ALQUILERES DE VIVIENDA PARA EL PERIDO 2000-2013p	33
8.1. CONTEXTO NACIONAL	33
8.2. CONTEXTO SECTORIAL	34
9. CONCLUSIONES	38
10. RECOMENDACIONES	39
BIBLIOGRAFÍA	40
ANEXOS	44

LISTA DE GRAFICOS

	Pág
Grafico 1. Participación en el PIB Colombiano del sector ser. Inmobiliarios VS sector Construcción.	33
Gráfico 2. Valle del cauca. Dinámica de crecimiento-sector Servicios inmobiliarios y alquileres de vivienda, por subsectores Periodo 2000-2013	34
Gráfico 3. Participación anual de la variación de los subsectores Del sector servicios inmobiliarios y alquileres de vivienda	37

LISTA DE ANEXOS

	Pág
ANEXO 1. Valor agregado-Dinamica de Crecimiento	44
ANEXO 2. Indice de precios a la produccion de Alquileres de Bienes Urbanos	45
ANEXO 3. Stock de vivienda rural por estrato	46
ANEXO 4. Dian-Ingresos Operacionales para Actividades Inmobiliarias	47
ANEXO 5. Cuenta de Produccion y Generacion del Ingreso de Alquileres de Bienes Raices Residenciales, No residenciales y servicios Inmobiliarios	48-49

RESUMEN

El objetivo de este trabajo, ha sido la elaboración del cálculo de la cuenta de producción del sector servicios inmobiliarios y de alquileres de vivienda, para el periodo comprendido entre los años 2010-2013; a partir del proceso de reactivación de las cuentas económicas para el departamento del valle del cauca, liderado por la gobernación del valle en alianza con la Universidad Autónoma de Occidente.

Este trabajo se hace Realizando un proceso de recopilación de datos, procesamiento y validación de la información, con base en las pautas del DANE, se realiza con una metodología práctica y descriptiva a partir de la definición del sector, centrándose principalmente en el consumo intermedio, valor agregado y el valor bruto de la producción, el análisis se hace desde el punto de vista del comportamiento y la participación de los subsectores, en donde el subsector de residenciales mostro una significativa participación en este sector, en conjunto el sector tuvo un crecimiento constante durante el periodo de análisis; para el periodo de cálculo de 2010-2013p el sector obtuvo una variación entre el 2% - 9%.

Palabras claves: valor agregado, consumo intermedio, subsectores, sistema de cuentas nacionales

INTRODUCCION

El sector servicios inmobiliarios y alquileres de vivienda, comprende la producción de bienes de alquiler residenciales y no residenciales y servicios inmobiliarios por comisión (arrendamientos, compra-venta, avalúos, entre otros) la tendencia de su comportamiento está muy ligado con la actividad de construcción; el stock de inmuebles, crecimiento de la población y el número de familias, al igual que las variaciones en el ingreso; por lo cual generan dinamismo en las todas las actividades vinculadas a esta rama económica.¹

A partir de lo anterior se genera la necesidad de medir la cuenta de producción del sector servicios inmobiliarios y de alquileres de vivienda para el departamento del valle del cauca, en el periodo comprendido entre los años 2010-2013p, en el contexto de la contabilidad nacional, basado en la metodología para la creación de las cuentas departamentales descentralizadas.

El siguiente trabajo contiene; el estado del arte de las cuentas nacionales en sus contextos internacional, nacional y local, definición general del sistema de cuentas nacionales, estructura del sector, aplicación de la metodología asignada y su recopilación de datos, para finalmente desarrollar los objetivos de este trabajo de investigación, que permitirá, a partir de los datos, analizar la importancia relativa de este sector y su dinámica de comportamiento.

¹ FENALCO. [En Línea]. Medellín [consultado El 5 de enero de 2015] Disponible em Internet: http://www.fenalcoantioquia.com/res/itemsTexto/recursos/informe_cuaderno_inmobiliario.pdf

1. ANTECEDENTES

1.1. CONTEXTO INTERNACIONAL

Las cuentas económicas tienen origen en el siglo XV, y tuvo sus inicios en forma casi paralela al desarrollo de diversas teorías que originaron a la ciencia económica. El primer indicio de sus orígenes se dio en Inglaterra en el año 1690. Durante el siglo XIX, no se realizaron demasiados aportes al estudio sobre el Ingreso Nacional y su distribución, y nuevamente a inicios del siglo XX estas investigaciones recobran un nuevo y fuerte impulso, motivado por el interés oficial por la comparación a nivel internacional de las estadísticas económicas, mostradas en 1928 por la Liga de las Naciones, a fin de estimular la elaboración de esta clase de estadísticas y la adopción de métodos uniformes de presentación en los países con el fin de facilitar la elaboración de estimaciones del ingreso nacional a intervalos regulares.

La contabilización de las cuentas económicas cuenta ya con una gran tradición en los países occidentales al tiempo que se han hecho importantes esfuerzos de coordinación y homologación internacional de sistemas y metodologías. Existen métodos diversos de presentar y tratar la información que persiguen diferentes objetivos y que nacieron en épocas y por necesidades bien distintas. Ello no obstante, y tras variados intentos debidos a la OCDE o a la ONU, se ha conseguido una adecuada integración de la mayoría de ellos, buscando una complementariedad y apoyo común. Los distintos sistemas de cuentas económicas aparecidos tras la II Guerra Mundial de la mano de la moderna Macroeconomía no se han propuesto sino resumir y presentar bajo distintas metodologías: cuentas nacionales, tablas input output, cuentas financieras, cuentas__satélites, ecuaciones econométricas... las grandes cifras del país o región, las "Macro magnitudes".²

Para el año de 1944 se creó una comisión en el seno del Consejo de Economía Nacional con el fin de estimar la Renta Nacional, la comisión elaboró un índice general de producción para el periodo 1913-1929, compuesto de uno de producción agrícola (ponderado al 60%) y otro de producción minera e industrial (ponderado al 40%). Teniendo en cuenta la proporcionalidad entre volumen de producción y renta, aplicó los índices

² EVOLUCION DE LAS CUENTAS NACIONALES EN AMERICA LATINA, PERU Y EL MUNDO [En Línea]: Universidad Nacional de San Martín. [Consultado El 5 de enero de 2015] Disponible en Internet: <http://cuentasconvhicaser.blogspot.com/>

generales de producción hallados sobre la renta nacional tomada como base de 1923 y calculó la renta nacional del periodo anteriormente citado. Pero considerando que las cifras resultantes de esta serie resultaban sobrevaloradas, halló otra serie de renta nacional según los índices de nupcialidad. Los promedios de ambas series fueron considerados como los valores verdaderos de la renta nacional”.

Para 1950 La OECDE (organización para la cooperación y el desarrollo económico), publica el denominado "Sistema simplificado de contabilidad nacional" que es el primer intento de homogeneizar los criterios de contabilización. A partir de ese momento, la [Organización de las Naciones Unidas](#) comienza un proceso normalizador publicando, en 1953, "Un sistema de Cuentas Nacionales y correspondientes cuadros estadísticos", que constituye el primer sistema de contabilidad con alcance internacional. Este sistema es revisado en 1968 y sirvió como base para la elaboración del primer Sistema Europeo de Cuentas (SEC 1970), segunda edición revisada en 1979. En 1993, se implantó el sistema SCN-1993, con importantes reformas. Actualmente el SCN se rige en base al 2008³ donde se contemplan aspectos de las economías más relevantes en los últimos años, enfatizando sobre los de mayor atención analítica y aclara el tratamiento de la contabilidad nacional sobre una amplia gama de temas.

1.1.1. SISTEMA DE CUENTAS NACIONALES (SCN)⁴

Las primeras estadísticas oficiales de renta nacional se publicaron en los Estados Unidos en 1934 por Simón Kuznets (Premio Nobel 1971) y en el Reino Unido en 1941 por Richard Stone (Premio Nobel 1984).

SCN 1953

El SCN 1953, se componía de un simple bloque de seis cuentas: los gastos finales que constituyen la contrapartida del PIB, la renta nacional, la

³ SISTEMA DE CUENTAS NACIONALES 2008 [En Línea]. United Nations Statistics Division. Disponible en internet: <http://unstats.un.org/unsd/nationalaccount/docs/SNA2008Spanish.pdf>

⁴ LEQUILLER François y BLADES Derek. Comprendiendo Las Cuentas Nacionales. [en línea]. Madrid, 2009. p 530. Disponible en internet: https://books.google.com.co/books?id=NhnWAgAAQBAJ&pg=PP1&lpg=PP1&dq=lequiller+fran%C3%A7ois+y+blades+derek+en+espa%C3%B1ol&source=bl&ots=-1-JBeu2SP&sig=2xb9bDOWHYeel0H6LWY-jh6kSkc&hl=es-419&sa=X&ved=0CDEQ6AEwAmoVChMIXYqiutWOxwIVw_ceCh040Avy#v=onepage&q=lequiller%20fran%C3%A7ois%20y%20blades%20derek%20en%20espa%C3%B1ol&f=false

formación de capital interior, la renta disponible, y la capacidad/necesidad de financiación (o préstamo neto/ endeudamiento neto) de

Los hogares y de las administraciones públicas y, por último, la cuenta del resto del mundo. A estas cuentas se añadía un conjunto de cuadros normalizados que los países debían utilizar para remitir estos datos a la oficina estadística de Naciones Unidas. Además de establecer las relaciones contables de base –que continúan sin cambios fundamentales hasta el presente.

SCN 1968

El SCN 1968, introdujo numerosas innovaciones. Pero el nuevo sistema no cambió las identidades contables, la frontera de la producción, ni la distinción entre formación de capital y gastos corrientes, todas las cuales eran heredadas del sistema precedente. Se realizaron cambios en la clasificación de sectores institucionales (sociedades financieras, no financieras y sin ánimo de lucro)

El SCN incluye cuentas de producción para todos los sectores institucionales, además de las cuentas de producción de las industrias, basadas en los establecimientos del SCN de 1968.

Para enlazar estos dos tipos de cuentas, el SCN revisado recomienda la clasificación cruzada del Valor Agregado Bruto y sus componentes por tipo de sector institucional y tipos de actividad. En consecuencia, ya no se utiliza la terminología “sectorización dual” a veces utilizada en relación al SCN de 1968.⁵

SCN 1993

El SCN 1993, se hace una importante distinción entre servicios de las administraciones públicas que se prestan individualmente a los hogares (educación y servicios de salud, por ejemplo) y servicios que se presta n colectivamente a la comunidad como un todo (seguridad y defensa, por ejemplo). Aunque las administraciones públicas pagan por la producción tanto de los servicios individuales como de los colectivos, se puede

⁵ CHAVEZ VILLACORTA Gustavo. el sistema de cuentas nacionales de naciones unidas [en línea].En: Revista De La Facultad De Ciencias Económicas. Año V, No.16, p.208. Disponible en internet: <https://cuentasmacrouca.files.wordpress.com/2013/09/el-sistema-de-cuentas-nacionales-gustavo-chc3a1vez-villacorta.pdf>

considerar que los hogares son los verdaderos consumidores de los servicios individuales. Se introdujo en el sistema un nuevo concepto, bajo la denominación de “consumo efectivo de los hogares”, que equivale al valor de los servicios individuales prestados por las administraciones públicas, más los bienes y servicios que los hogares adquieren pagándolos de su bolsillo. Este sistema Otorgó mucha más atención a las estimaciones en volumen, con la recomendación, que tiene su origen en los últimos resultados de la teoría de números índices, de utilizar índices de Fisher o, al menos, el encadenamiento anual de índices de Laspeyres.

SCN 2008

El SCN 2008, los cambios principales para este sistema son: investigación y desarrollo, gastos de las armas militares, ampliación de los pasivos por pensiones, mercancías en proceso, el sistema recomienda que las importaciones y las exportaciones se registren sobre la base de un cambio de propiedad en sentido estricto. Esto quiere decir que las mercancías que se procesan en un país por cuenta de otro no deben figurar ni entre sus importaciones ni entre sus exportaciones, ni en la balanza de pagos ni en el SNA. Esta recomendación afecta al registro de las transacciones dentro de la economía nacional y a las transacciones internacionales.

1.2. CONTEXTO NACIONAL

Las Cuentas nacionales de Colombia, base 2005, tienen como antecedentes las cuentas elaboradas por el Banco de República y por el DANE⁶. En el Banco de la República se construyeron las bases 1958 y 1970 y en el DANE las bases, 1975, 1994, 2000 y 2005.

Las cuentas nacionales del Banco de la República se inician en 1947, con un proyecto tendiente a elaborar cuentas del ingreso nacional y balanza internacional de pagos, que terminó con la presentación de los cuadros del ingreso y producto nacional para el período 1945–1948.

En 1960, el Banco de la República publicó las cuentas para el período 1950–1959 adoptando la metodología y las definiciones propuestas por Naciones Unidas en el documento ST/STAT/SER.F/2 REV.1. Las estimaciones a precios constantes se realizaron con base en el año 1958.

⁶ DANE. metodología nueva base de las cuentas nacionales año 2005. [en línea] 2010. [consultado el 5 de enero de 2015] Disponible en internet: http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/pib/anales/ccrg_base2005/MetodologiaNuevaBase_Cuentas_Anuales_B2005.pdf

Posteriormente el Banco publicó la serie 1950–1967, bajo el marco metodológico del Sistema de Cuentas Nacionales (SCN) 1953 o revisión 2 de Naciones Unidas. Esta serie contiene cuentas de producción y consumo, acumulación y transacciones corrientes con el exterior. Su mayor preocupación fue la medición del Producto Interno Bruto (PIB) y el ingreso nacional. Con la publicación de las “Cuentas nacionales 1970–1975”⁷, el Banco de la República introduce modificaciones al trabajo que venía realizando y explica, a la luz de los resultados, el comportamiento de la economía nacional. Lo más importante, actualiza la base de los precios constantes de 1958 a 1970. El Banco de la República siguió publicando oficialmente las cuentas nacionales hasta el año 1982, según esta metodología

En estas cuentas, la producción se presentaba desagregada en catorce ramas de actividad, el consumo final se obtenía en forma global, por saldo. Variables como el ahorro, la formación bruta de capital, la variación de existencias y el préstamo neto se calculaban únicamente a nivel del total nacional. En los sectores, sólo se elaboraban Cuentas parciales del gobierno y los hogares.

Con las reformas institucionales de la segunda mitad de los años 60, el DANE asume la responsabilidad de elaborar las Cuentas nacionales de Colombia, y el Banco de la República se encarga de las cuentas financieras. A partir del año 1983, el DANE se encarga oficialmente de las Cuentas nacionales de Colombia. De esa época a la fecha, en el DANE, se han construido cuatro bases, 1975, 1994, 2000 y, la más reciente, la base 2005.

A partir del momento en que la elaboración de las cuentas nacionales pasó al DANE, se establecieron cuentas completas, incluyendo equilibrios oferta – demanda de bienes y servicios, matriz de insumo- producto, cuentas de sectores institucionales incluyendo cuentas financieras (cuya elaboración está a cargo del Banco de la República). Se amplió el estudio de la actividad productiva inicialmente de 14 a 33 ramas de actividad, y ahora a 60, y para cada rama se calculó la producción y los costos relacionados. Adicionalmente, se analizó la actividad económica a nivel de productos (primero 250 y ahora 361), para los que se establece la oferta (producción más importaciones) y la demanda (consumo intermedio, consumo final, formación bruta de capital y exportaciones) y se reconcilia oferta y demanda a través de las matrices de producción y de consumo intermedio. Por otro lado, se elaboraron cuentas independientes para los sectores institucionales: sociedades no financieras, instituciones financieras, administración pública y hogares.

⁷ CAMACHO M. José A. Nueva serie de las cuentas Nacionales de Colombia. En: Revista Banco de la República, Mayo, 1978, vol. 51, no.607

1.2.1.CONTEXTO REGIONAL⁸

las cuentas regionales permiten obtener una radiografía de la economía departamental, el desempeño de la producción y su distribución por actividades, la formación de capital, la renta familiar y departamental, el consumo de las familias y empresas residentes en el departamento, además aporta elementos de análisis para explicar la estructura y el funcionamiento global del sistema económico regional, estudia el ahorro y las necesidades de financiación de los distintos sectores productivos y facilita a los diversos agentes económicos información acerca del entorno económico local indispensable para el diseño de proyectos de inversión que consulten las verdaderas realidades de la región.

En **Bogota**, la secretaria distrital junto con la dirección de planeación bajo la asesoría del DANE, realizaron la matriz de insumo producto durante los años 1994, 2000 y 2005. Con más de 50 productos por tabular, el estudio incorpora de forma detallada la información de los procesos de producción, consumo y distribución de la riqueza durante el periodo de un año.

Para el departamento de **Caldas**, en 2004 el CRECE (centro de estudios cafeteros y empresariales) realizó un primer capítulo sobre el análisis de la estructura económica y de los encadenamientos sectoriales del departamento de Caldas a partir de la matriz de insumo producto. Luego en el quinto capítulo se presenta una aplicación de la matriz de insumo-producto que consiste en evaluar los efectos de un cambio en la demanda final sobre los diferentes agregados económicos.

En el **Atlántico**, para el año 2000, el banco de la república junto con fundesarrollo y el observatorio del Caribe colombiano, contrataron a The Regional Economics Applications Laboratory – REAL -, de la Universidad de Illinois, para la elaboración de un modelo insumo-producto. Como resultado de este proyecto se construyó el modelo econométrico insumo-producto de la región Caribe colombiana. El informe final planteó que los mayores efectos multiplicadores de producción se encuentran en el sector agropecuario, de empleo en el sector manufacturero y de ingresos mayores en el sector de servicios.

⁸ MENDEZ POLANCO, Ancizar, Proyecto de investigación: diseño metodológico y estimación del componente de consumos intermedios del valle del Cauca para el año 2004. Santiago de Cali, 1 archivo de computador.

Para **Cundinamarca**, el departamento de planeación con la asesoría del DANE en el año 2003 se elaboró la matriz de insumo producto para los años 2000, 2001 y 2002 teniendo como año base el 2000. Esta matriz tiene la misma presentación recomendada por las Naciones Unidas en el Sistema de Cuentas Nacionales (SCN93) y su implementación se realizó con base en las matrices elaboradas en las Cuentas Nacionales de Colombia. Se realizó con una matriz de 45 productos y cuatro submatrices: oferta de bienes y servicios, utilización final de bienes y servicios, consumos intermedios y la producción y de generación del ingreso sectorial del departamento.

En **Medellín** para el periodo 2005-2006, el departamento de planeación en conjunto con la alcaldía y la unión temporal centenario Mahecha, realizaron los estudios de las cuentas económicas de la ciudad para el periodo mencionado, Su medición significó revisar la información estadística existente en el municipio, y adoptar el marco contable de referencia del esquema propuesto por Naciones Unidas en el Sistema de Cuentas Nacionales, SCN 1993 y SCN 2008, el mismo empleado en el cálculo de las Cuentas Nacionales (DANE -), lo que garantiza su comparabilidad. Medellín para el año 2006 mantuvo una tasa de crecimiento de 7.8% y produjo un PIB a precios corrientes de 11.446.163 pesos por persona, siendo para el año 2006; 2.239.003 habitantes.

9

Finalmente en el **Valle del Cauca**¹⁰ donde enfocamos nuestro estudio económico, para el 2007 la gobernación del valle del cauca en conjunto con la universidad autónoma de occidente y el DANE dan a conocer el estudio económico sobre el cálculo del PIB para el periodo 1999-2004, donde se resalta la diferencia de los cálculos del PIB entre la Gobernación-UAO y las cifras que se han venido manejando por parte del DANE en las cuentas económicas departamentales. La misma se justifica porque los datos que se utilizan en los cálculos del nivel regional son más precisos y representativos que los que realizan el nivel nacional para los departamentos.

⁹ CUENTAS ECONÓMICAS MUNICIPALES, RESULTADOS GENERALES 2005-2006. [en línea]. Medellín: Observatorio De Políticas, 2011. Disponible en internet: http://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/wpcontent/Sites/Subportal%20del%20Ciudadano/Plan%20de%20Desarrollo/Secciones/Informaci%C3%B3n%20General/Documentos/DesarrolloEconomico/publicaciones/Boletin%20Informativo_Resultados%20finalesCuentasEcon%C3%B3micas.pdf

¹⁰ PUBLICACIÓN. [en línea]. Cali. GOBERNACION DEL VALLE DEL CAUCA, 2007. [consultado el 5 de enero de 2015] Disponible en internet: http://www.valledelcauca.gov.co/publicaciones/este_martes_18_de_diciembre_presentan_cuentas_economicas_del_valle_del_cauca_19992004_pub

El valle del cauca ha pasado por tres momentos donde se han hechos los análisis pertinentes de los cálculos del PIB para el departamento el primer momento es el que corresponde al periodo de **1975-1998** donde se le asigna al Departamento Administrativo de Planeación Departamental la dirección y manejo de las cuentas regionales. El esfuerzo de elaboración de las Cuentas de manera directa, se realizó hasta el año de 1998, año en que fue discontinuado. Esta decisión generó un vacío en la información estadística económica del Departamento, ya que rompe la continuidad de una serie de 40 años de datos estadísticos e impide por supuesto realizar análisis comparativos de largo plazo. En el segundo momento se realiza en el año 2007, un convenio interinstitucional realizado entre la gobernación y la universidad autónoma de occidente Cali, para la elaboración de las Cuentas de Producción y de Generación del ingreso de la economía Vallecaucana para el periodo **1999-2004**, año base 1994=100.este estudio da lugar al tercer momento que se elaboró a partir en noviembre de 2012, mediante el cual se actualiza y moderniza el Sistema de Cuentas Económicas del Departamento período 2000 – 2010, base 2005=100.¹¹ Los sectores económicos que se han calculado y analizado a lo largo del convenio son: **telecomunicaciones, minería, agricultura, electricidad, gas y agua, pesca, transporte, servicios inmobiliarios y alquileres de vivienda, intermediación financiera, servicios de gobierno, pecuario, silvicultura y servicios personales.**

¹¹ MÉNDEZ POLANCO, Ancizar. la economía vallecaucana en la primera década del siglo XIX .Santiago de Cali, 2012. 1 Archivo de computador

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1. ENUNCIADO DEL PROBLEMA¹²

Para el año 1960, la gobernación del Valle del Cauca inició el proceso de estimación de las cuentas económicas del Departamento, con base en la información directa suministrada por los principales agentes económicos de la región, dándole continuidad hasta el año 1994, fecha en la cual la estimación se discontinuó por razones fiscales, adoptando las cifras de las cuentas regionales producidas por el DANE, mediante el uso de una metodología indirecta de estimación a partir de las Cuentas Nacionales.

Esta situación ocasionó una pérdida en la recolección de la información estadística económica del departamento, pues se interrumpió la continuidad de una serie de casi cuarenta años de datos estadísticos, lo que imposibilitó la realización de análisis económicos con proyección para el largo plazo en todos los sectores de la economía Vallecaucana.

Es por esto que dada la importancia de contar con datos a un mayor nivel de desagregación para efectos de la toma de decisiones en la región, en el año 2004 se retoma la estimación de datos, con la firma del primer convenio entre la Gobernación del Valle del Cauca y la Universidad Autónoma de Occidente con el propósito de elaborar las cuentas departamentales con información directa año base 1995; convenios posteriores han permitido su elaboración hasta el año 2011 y cambio de base a año 2005.

En este contexto, es necesario efectuar el cálculo de la cuenta de producción del sector servicios inmobiliarios y alquileres de vivienda, para los años comprendidos entre 2010-2013p y realizar un análisis del comportamiento del sector en el periodo 2000-2013p, a partir de los cálculos efectuados.

¹² DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION. Reportes de coyunta económica Vallecaucana.[en línea].GOBERNACION DEL VALLE DEL CAUCA,2014 [consultado el 5 de enero de 2015] disponible en internet: http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:0e0Mr_kogXsJ:www.valledelcauca.gov.co/planeacion/descargar.php%3FidFile%3D4323+&cd=1&hl=es-419&ct=clnk&gl=co

2.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

A nivel Departamental, es importante contar con información económica actualizada que muestren los niveles de producción de los diferentes sectores y ramas de actividad económica más destacadas, para lo cual surge la siguiente pregunta de investigación:

¿Cuál es el valor del consumo intermedio, valor agregado y valor bruto de la producción del sector servicios inmobiliarios y alquileres de vivienda en el Departamento del Valle del Cauca para los años 2010-2013p?

3. JUSTIFICACION

Hasta la actualidad, el sector servicios inmobiliarios y alquileres de vivienda, ha tenido dos mediciones bajo el convenio de la universidad Autónoma de Occidente con la Gobernación del Valle del Cauca; las mediciones fueron realizadas por los aspirantes al título de economistas Julián Andrés Aragón¹³ y Ana Deisy Botina¹⁴; quienes en sus trabajos de grado desarrollaron los cálculos y el análisis de la cuenta de producción del sector para los periodos entre 1999 – 2007 y 2000 – 2010 respectivamente.

Medir la actividad económica, a través del cálculo de las cuentas de producción de los distintos sectores, nos referencia el comportamiento de la economía, para así realizar los análisis pertinentes; las cuentas económicas tanto nacionales como a nivel regional, son el mecanismo para la toma de decisiones con miras a promover el desarrollo, la inversión, aumento del consumo y la dinamización del aparato productivo de las regiones.

Por lo tanto la realización de este trabajo va enfocado a la actualización de los datos estadísticos para los años 2010-2013p y el análisis global del comportamiento económico para el sector servicios Inmobiliarios y de alquileres de vivienda en el periodo 2000-2013p, basado en los cálculos realizados en años anteriores, dejando así algunas recomendaciones y bases para futuras estimaciones del sector.

¹³ ARAGÓN TORRES, Julián Andrés. Los servicios inmobiliarios y alquileres de vivienda en la economía vallecaucana 1999-2007: su medición en el marco de las cuentas departamentales y sus principales interrelaciones .Trabajo de Grado Economista: Santiago de Cali: Universidad Autónoma de Occidente. Facultad de Ciencias Economicas.2009. p. 7.

¹⁴ BOTINA REYES, Ana Deisy. Actualización y análisis de la cuenta económica del sector de alquileres de vivienda para el valle del cauca en el periodo 2000-2010 (Año base 2005). Trabajo de Grado Economista: Santiago de Cali: Universidad Autónoma de Occidente. Facultad de Ciencias Económicas 2012. p.17.

4. OBJETIVOS

4.1. Objetivo general:

- 4.1.1.** Calcular y analizar la cuenta de producción para el sector Inmobiliarios y Alquileres de vivienda para el periodo 2010-2013p para el Departamento del Valle del Cauca.

4.2. Objetivos específicos:

- 4.2.1.** Realizar la medición de la cuenta de producción del sector servicios inmobiliarios y Alquileres de vivienda para el Departamento del Valle del Cauca, de acuerdo con la metodología establecida por el DANE base 2005.
- 4.2.2.** Analizar el comportamiento y la participación de cada uno subsectores, del sector servicios Inmobiliarios y Alquileres de vivienda para el periodo 2000-2013p.

5. MARCOS DE REFERENCIA

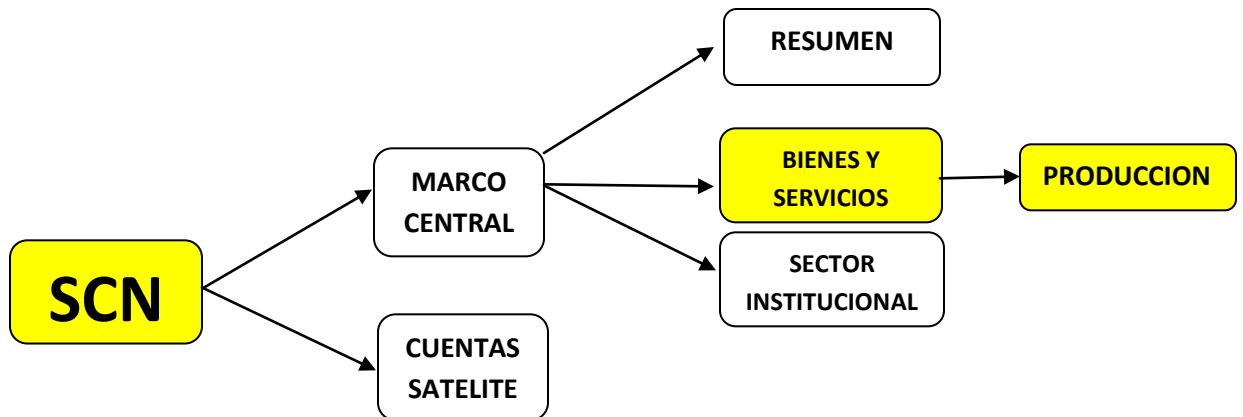
5.1. MARCO TEORICO

5.1.1. CUENTAS NACIONALES¹⁵

Es el registro sistemático y estadístico de la vida económica de un país, son las diversas estadísticas del producto, el ingresos y de otros conceptos macroeconómicos, presentados en un sistema coherente de cuentas.

La contabilidad nacional, presenta información que permite conocer, analizar e interpretar la estructura económica de un país, para crear políticas económicas coordinadas, elaboración de cuadros estadísticos para la elaboración de presupuestos de ingresos y egresos del país para sentar las bases de apoyo para las finanzas públicas al igual que indica cómo ha estado operando la economía; que se produce, cuanto se produce, como se está aplicando el ingreso, el consumo, cuanto se ahorra o cuanto se invierte en un periodo de tiempo específico.

FIGURA 1. SISTEMA DE CUENTAS NACIONALES



Fuente: Figura Elaborada a partir, DUQUE HENRY (Universidad Autónoma de Occidente, Santiago de Cali, Colombia, Apuntes sobre la nueva base de contabilidad nacional, las cuentas de bienes y servicios y las cuentas regionales,2008)

¹⁵INTRODUCCION A LAS FINANZAS PUBLICAS.[En línea].Cartagena de Indias: Fundación Universitaria Tecnológico de Comfenalco,2009[Consultado 28 de abril de 2015].Disponble en internet: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2010a/665/CONCEPTO%20DE%20CONTABILIDAD%20NACIONAL.htm>

EL SCN 93, presenta las cuentas nacionales a través de este esquema; compuesto por el MARCO CENTRAL, donde se registran las transacciones económicas y el patrimonio correspondiente y las CTAS SATELITES las cuales organizan la información de un tema específico, involucrando si es necesario variables en términos físicos y aspectos sociales tales como el medio ambiente, turismo, salud, educación, transporte entre otros.

El área de estudio para este trabajo, se centra en las cuentas de BIENES Y SERVICIOS, las cuales presentan la oferta y demanda de bienes y servicios y producción y generación del ingreso, estas cuentas se reúnen en las matrices de oferta-utilización y simétricas. Para el cálculo de la rama de actividad servicios de inmobiliarios y de alquileres de vivienda nos enfocamos en el registro de la producción considerando las unidades de producción, estudiando desde el punto de vista del valor agregado y todos los factores que participan en el proceso de producción de esta rama de actividad.

VALOR BRUTO DE LA PRODUCCION:

Es la suma total del valor de los bienes y servicios generados por una sociedad independientemente de que sean bienes intermedios que se utilizan en los procesos productivos o artículos que se destinan al usuario final.

Se incluye la producción para autoconsumo; la que se produce una unidad y ella misma la consume y la fabricación de activos fijos para su propio uso.

El valor bruto de la producción se puede obtener mediante la suma del consumo intermedio y el valor agregado bruto.¹⁶

CONSUMO INTERMEDIO¹⁷:

El consumo intermedio está representado por el valor de los bienes y servicios utilizados por las unidades productivas para obtener otros productos. Son bienes y servicios que tiene la característica de consumirse, transformarse o incorporarse en otros productos en solo proceso productivo. Comprende las materias primas y otros bienes consumidos por el establecimiento.

¹⁶ VALOR BRUTO DE LA PRODUCCION. Disponible en internet: http://www.eco-finanzas.com/diccionario/V/VALOR_BRUTO_DE_LA_PRODUCCION.htm

¹⁷ GLOSARIO DE TERMINOS-CSC. [En línea]. DANE, 2007. [Consultado 28 de Abril de 2015] Disponible en internet: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/pib/sateli_cultura/glosario.pdf

VALOR AGREGADO:¹⁸

Es el valor creado en el proceso de producción por efecto de la combinación de factores se obtiene como diferencia entre valor de la producción bruta y los consumos intermedios empleados.

PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB):

Representa el resultado final de la actividad productiva de las unidades de producción residentes. Se mide desde el punto de vista del valor agregado, de la demanda final o las utilizaciones finales de los bienes y servicios y de los ingresos primarios distribuidos por las unidades de producción residentes.

El PIB se calcula desde 3 puntos de vista: ·

PIB desde el punto de vista del valor agregado:

Son igual a la suma del valor agregado bruto de las unidades de producción residentes, más los impuestos menos las subvenciones sobre los productos. Es necesario agregar estos impuestos en razón a que la producción se valora a precios básicos. $PIB = VA \text{ ramas de actividad a precios básicos} + \text{derechos e impuestos sobre importaciones} + \text{IVA no deducible} + \text{impuestos al producto (excepto impuestos sobre importaciones e IVA no deducible)} - \text{subvenciones al producto}$. El valor agregado es igual a la diferencia entre la producción y el consumo intermedio $VA = P - CI$ ·

PIB desde el punto de vista de la demanda final o utilizaciones:

Es igual a la suma de las utilizaciones finales de bienes y servicios medidas a precio comprador, menos las importaciones de bienes y servicios. $PIB = \text{Exportaciones} + \text{Consumo final} + \text{Formación bruta de capital} - \text{Importaciones}$. ·

PIB desde el punto de vista de los ingresos:

El PIB es igual a la suma de los ingresos primarios distribuidos por las unidades de producción residentes. $PIB = \text{Remuneración de los asalariados} + \text{impuestos menos subvenciones a la producción y las importaciones} + \text{Excedente bruto de explotación} + \text{Ingreso mixto}$.¹⁹

¹⁸ GLOSARIO DE TERMINOS-CSC. [En línea]. DANE, 2007. [Consultado 28 de abril de 2015]. Disponible en internet: [HTTPS://www.dane.gov.co/files/investigaciones/pib/sateli_cultura/glosario.pdf](https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/pib/sateli_cultura/glosario.pdf)

¹⁹ PREGUNTAS FRECUENTES. [En línea]. DANE. [Consultado El 5 de enero de 2015] Disponible en internet: https://www.dane.gov.co/files/faqs/faq_pib.pdf

5.2. MARCO CONCEPTUAL:

Donde enfocamos nuestro análisis, es en el cálculo del PIB desde el punto de vista del **valor agregado** que se define como la suma de todos los valores monetarios de los bienes y servicios producidos en la economía durante determinado periodo de tiempo. Es la diferencia entre el precio de venta de un bien, sin tener en cuenta los impuestos indirectos, y el coste de los bienes intermedios adquiridos para su producción.²⁰

La fórmula general para el valor agregado bien dada de la siguiente forma:

- ✓ **Valor agregado= producción – costos intermedios**
- ✓ **Producción :** es la actividad económica que aporta valor agregado por la creación y suministro de bienes y servicios, de manera específica es la capacidad que tiene un factor productivo para crear determinado número de bienes durante un periodo de tiempo (generalmente un año)
- ✓ **Consumo intermedio:** valor de las compras de bienes y servicios +/- cambio en el valor de los inventarios de las materias primas.

El PIB desde el punto de vista del valor agregado viene dado por la siguiente fórmula:

PIB = VA ramas de actividad a precios básicos + derechos e impuestos sobre importaciones + IVA no deducible + impuestos al producto (excepto impuestos sobre importaciones e IVA no deducible) subvenciones al producto.

El PIB se calcula sumando, para todos los bienes y servicios, el valor agregado que se genera a medida que se transforma el bien o el servicio en los diferentes sectores de la economía o ramas de la actividad económica. En este caso es útil calcular el PIB sectorial o PIB para cada sector productivo (por ejemplo el PIB del sector de la minería, la agricultura, las comunicaciones, el transporte, la industria manufacturera, la construcción, el sector financiero, etc.).²¹

²⁰ MONTALVAN, Aniett. PRODUCTO INTERNO BRUTO.[En línea].Monografias.com.[consultado 28 de abril de 2015].Disponible en internet:<http://www.monografias.com/trabajos95/elproducto-interno-bruto/elproducto-interno-bruto.shtml#elpibporea#ixzz2uerYXxOk>

²¹ARDILA ARENAS, Juan. Producto interno bruto. [en línea].gerencie.com [consultado el 5 de enero de 2015] Disponible en internet: <http://www.gerencie.com/producto-interno-bruto.html>

Para diferenciar las formas de interpretar los resultados del pib por cada sector tenemos en cuenta:

- ✓ **PIB nominal:** Es el valor monetario total de todos los bienes o servicios que produce un país en un determinado periodo. Este PIB, por lo general está afectado por la inflación propia de una economía dinámica, lo que significa que parte del PIB o de su crecimiento solo ha sido por causa de la inflación, y que en términos reales no sea lo que se presenta en un principio.

- ✓ **PIB real:** Es el resultado de deflactar el PIB nominal. Es lo que resulta un vez se ha extraído el efecto de la inflación del PIB nominal. En estas condiciones, es posible determinar con exactitud el tamaño real del PIB o su crecimiento efectivo respecto a un periodo de referencia.

- ✓ **INDICE DE PRECIOS DE AL CONSUMIDOR:** es el indicador de la evolución de precios de los bienes y servicios que hacen parte de la canasta familiar.

- ✓ **INDICE DE PRECIOS A EL PRODUCTOR:** es el indicador de la evolución de los precios en el primer canal de comercialización de los bienes transados en la economía.

6. METODOLOGIA:

6.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN:

El tipo de investigación implementado en el cálculo de la cuenta de producción para el periodo 2010-2013p, es de tipo **descriptivo**; donde se refieren las herramientas conceptuales para la obtención, procesamiento y posterior análisis de los resultados obtenidos con base en la información de los tres subsectores que componen el sector de servicios Inmobiliarios y Alquileres de vivienda en el Departamento del Valle del Cauca.

6.2. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN:

Para obtener el cálculo, utilizamos las fuentes directas del DANE, y los datos del censo de edificaciones el CEED.

Utilizamos los mecanismos teóricos tales como:

- ✓ **Producción de servicios inmobiliarios y de alquileres de vivienda:**
Es resultado de multiplicar el stock de vivienda (propia y de otro tipo de ocupación), por el arriendo promedio de las viviendas en alquiler con las mismas características

- ✓ **Stock de vivienda:**

El stock se lleva a cabo partiendo del ajuste de las viviendas ocupadas y la población de los censos 1993 y 2005 para cabecera y resto.

Se construye la serie del stock de vivienda urbano y rural, relacionando las viviendas nuevas urbanas del censo 2005 respecto al censo 1993, cubierto por el censo de edificaciones – CEED.

SV= # de viviendas ajustadas en censo (1993 y 2005) / 1*100

- ✓ Luego determinamos el **crecimiento poblacional por trimestre**:
Tomamos la población del valle del cauca para los años 2010 y 2011 y los dividimos en los cuatro trimestres del año.
CP= # habitantes en el valle del cauca (2010-2011) / 1*100

- ✓ **Índice de interpolación**: se parte de la relación, entre el índice de crecimiento del stock de vivienda, sobre el índice de población dado por el censo del 2005, hallando así un índice de relación (stock/población) Para calcular el stock interpolado por trimestres se toma el I trimestre de 1994, 1 más el factor stock/población menos 1 y se divide por el número de trimestres que hay entre los años 1993 y 2005.

- ✓ **Índice de crecimiento del stock de vivienda**; se halla del producto entre el índice trimestral de crecimiento de la población y el factor de interpolación trimestral.

- ✓ **Stock de vivienda urbana, por estrato y vivienda**; este stock se desagrega, partiendo de la información de suscriptores residenciales de energía, reportada por la Superintendencia de Servicios Públicos. La estructura se establece para el año 2005 y consiste en calcular la participación de los suscriptores residenciales de energía de cada estrato en el Valle del Cauca.

- ✓ **Producción subsector de alquileres residenciales**: se obtiene multiplicando el stock (urbano y rural por estrato y tipo de vivienda) por el arriendo promedio (por estrato y tipo de vivienda), Los valores constantes se obtienen multiplicando el stock por el precio del arriendo del año 2005.
El consumo intermedio, la remuneración a los asalariados y los impuestos a la producción a precios constantes se obtienen empleando coeficientes técnicos nacionales. Para el consumo intermedio a precios corrientes se inflacta la información constante mediante un índice de precios ponderado obtenido a través de la canasta de consumo intermedio de alquileres y bienes raíces. La remuneración a los asalariados y los impuestos a la producción se inflactan con el índice de salario mínimo y el índice ponderado de impuestos a la producción respectivamente.

- ✓ **Producción subsector de alquileres NO residenciales**: El valor de la producción se calcula para el año 2005 a partir de la demanda del servicio de alquileres que hacen los sectores económicos del

departamento. Se parte de la matriz nacional de consumo intermedio de la serie 2000 – 2010 a precios constantes 2005=100, se determinan cuáles son los principales sectores demandantes de servicios de alquileres no residenciales y el peso que representa en el consumo intermedio del sector; dicha participación se multiplica por el consumo intermedio nacional y se obtiene el valor de la producción de alquileres no residenciales a precios constantes.

El valor de la producción a precios corrientes de bienes raíces no residenciales se obtiene inflactando la producción a precios constantes por el IPC de arrendamientos.

- ✓ **Producción de servicios inmobiliarios:** Para el cálculo del valor de la producción de este subsector, la fuente de información es el Censo Económico del Valle para el año 2005, que permite establecer una participación del departamento en la producción nacional de estos servicios.

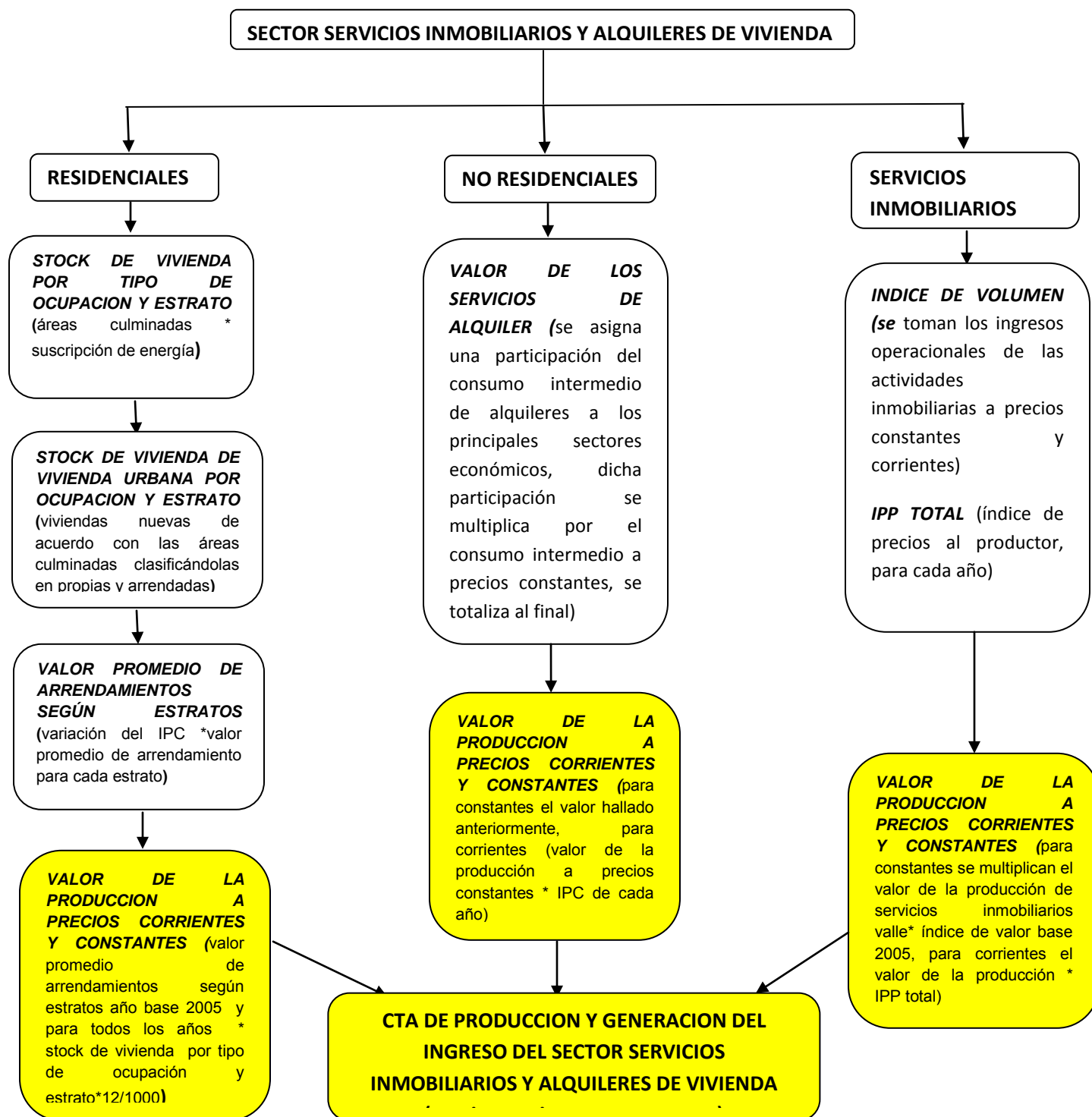
El valor de la producción del año 2005, se obtiene de aplicar a la producción nacional la participación del Valle anteriormente citada. Para calcular el valor de la producción a precios constantes, de la serie se utiliza un índice de volumen elaborado con el valor de los ingresos operacionales de las empresas de actividades inmobiliarias del Valle, que reporta la **Supersociedades** a precios a corrientes, convertidos a precios constantes, con el índice de precios implícitos de alquileres a nivel Nacional.

El valor del consumo intermedio, la remuneración a los asalariados y los impuestos a la producción a precios constantes se establecen utilizando los coeficientes técnicos de las Cuentas Nacionales. La conversión a valores corrientes, se lleva a cabo multiplicando el valor de la producción a precios constantes por el IPP general. Para el consumo intermedio la remuneración a los asalariados y los impuestos a la producción se deflactan los valores constantes con los índices ponderados del consumo intermedio, el índice del salario mínimo y el índice ponderado de los impuestos a la producción.

6.3 MÉTODO DE CÁLCULO DE LA PRODUCCIÓN:

En el siguiente diagrama, se resume la estructura del Sector servicios Inmobiliarios y Alquileres de vivienda, el cual se divide en tres subsectores: residenciales, NO residenciales y servicios inmobiliarios; en cada uno se muestra brevemente los insumos de información, el método de cálculo y el resultado que se resume en términos monetarios, en el valor agregado que posteriormente se suma.

FIGURA 2. METODO DE CÁLCULO, SECTOR SERVICIOS INMOBILIARIOS Y ALQUILERES DE VIVIENDA.²²



²² Fuente: elaboración propia; CTA DE PRODUCCION Y GENERACION DE EMPLEO DEL SECTOR SERVICIOS INMOBILIARIOS Y ALQUILERES DE VIVIENDA, es la sumatoria de los valores de la producción a precios corrientes y constantes de cada uno de los subsectores.

7. DEFINICION Y ACTIVIDADES DEL SECTOR

La producción de la actividad de Alquileres y servicios Inmobiliarios se clasifica en tres grupos²³:

- Servicios de alquileres de vivienda
- Servicios de alquileres de bienes raíces no residenciales
- Servicios inmobiliarios

7.1 Servicios inmobiliarios relativos a bienes raíces propios o arrendados, comprende el alquiler de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: viviendas, edificios residenciales, no residenciales (oficinas, bodegas y otros destinos comerciales) y otros servicios inmobiliarios tales como la administración de edificios, las comisiones cobradas por las oficinas de arrendamiento y administración de inmuebles y por el valor de las comisiones originadas en la compra-venta de bienes inmuebles y demás servicios prestados por la actividad inmobiliaria.

En los alquileres de inmuebles se contabilizan los valores de todos los alquileres residenciales prestados por cuenta propia o sea cuando el inmueble es ocupado por su propietario y los servicios de alquiler de bienes inmuebles residenciales prestados a terceros.

7.2 Los servicios de alquileres de bienes raíces no residenciales incluyen las oficinas, bodegas y otros destinos comerciales, cuando el aprovechamiento del bien es realizado por un agente económico diferente al propietario.

Excluye la explotación de hoteles, casas de huéspedes, campamentos corrientes y otros sitios de hospedaje a corto plazo por estar incluidos en la rama de hotelería.

7.3 Servicios inmobiliarios a comisión o por contrato. Incluye la compra, venta y administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrata

²³ MÉNDEZ POLANCO, Ancizar. la economía vallecaucana en la primera década del siglo XIX .Santiago de Cali, 2012. 1 Archivo de computador.

8. ANALISIS DEL SECTOR SERVICIOS INMOBILIARIOS Y ALQUILERES DE VIVIENDA PARA EL PERIDO 2000-2013p.

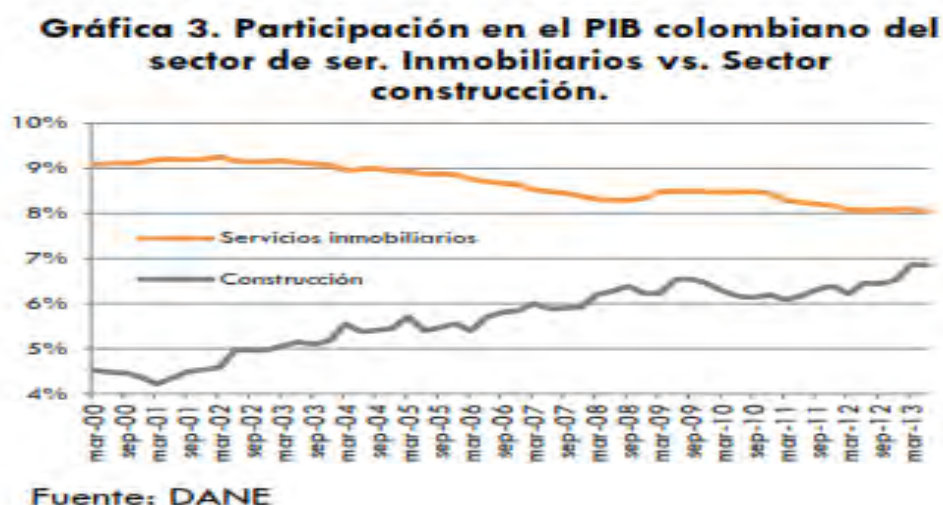
8.1. CONTEXTO NACIONAL

Los servicios Inmobiliarios y Alquileres de vivienda, pertenece al sector terciario de la economía y generan encadenamientos en su cadena productiva; entre los demandantes de propiedad raíz, los constructores y las compañías de financiamiento de proyectos tanto para empresas como para las familias.

A nivel nacional el sector ha tenido un desempeño estable en la última década, su variación se encuentra entre el 2,5% y 4%, aunque para el año 2012 se presentó una disminución de 2,5%; debido a restricciones del acceso de vivienda en la capital del país por los inconvenientes de orden institucional; en general el sector aportó en el 2012 alrededor de 38 billones de pesos a precios constantes de 2005.

Para los últimos años la participación del sector en el PIB colombiano ha presentado una disminución en su crecimiento, debido al incremento de otros sectores como el de combustibles y a la intervención directa de las constructoras en las ventas de edificaciones nuevas.²⁴

GRAFICO 1. Participación en el PIB Colombiano del sector ser. Inmobiliarios VS sector Construcción.



Fuente: Gráfica a partir de Estudios Sectoriales; el Sector de los servicios Inmobiliarios 2013 [en línea]. Aktiva., 2013. [Consultado 3 de mayo de 2015]. Disponible en internet: http://aktiva.com.co/app/webroot/blog/Estudios%20sectoriales/2013/servicios_inmobiliarios_2013.pdf

Los servicios inmobiliarios y Alquileres de vivienda vienen decreciendo en respuesta al déficit habitacional²⁵ en vivienda usada; dado que el sector de la construcción ha aumentado su producción y comercialización de vivienda nueva.

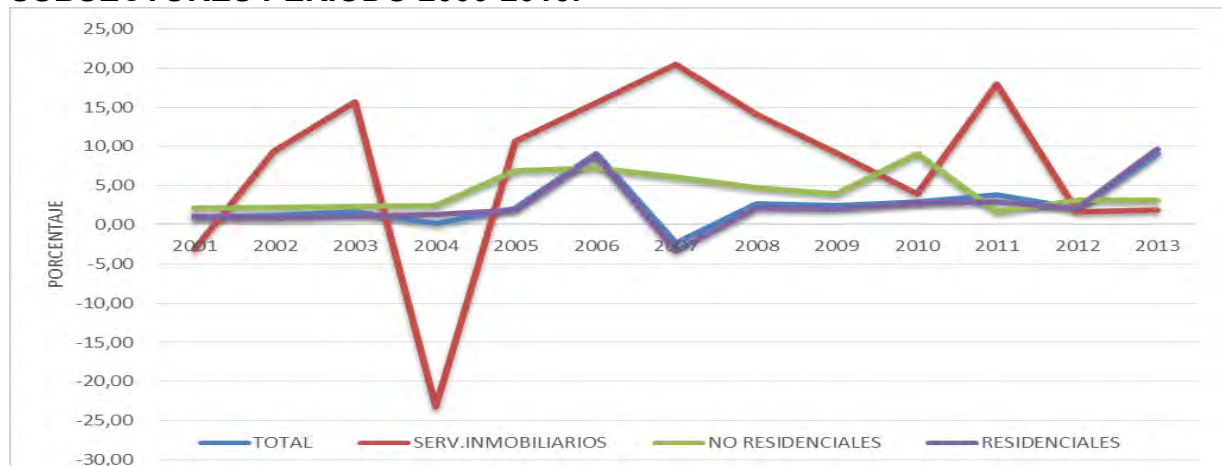
8.2 CONTEXTO SECTORIAL

Para el suroccidente Colombiano, que incluye al Valle del Cauca, el sector de servicios Inmobiliarios y Alquileres de vivienda, es el segundo sector más importante dentro del sector terciario.

Para Cali los precios de la vivienda usada y nueva, no experimentaron crecimientos significativos comparado con otras ciudades del país; situación que puede estar relacionada con la mayor disponibilidad de tierras aptas para la construcción y el comportamiento de algunas variables socioeconómicas que pueden estar restando competitividad a la ciudad.²⁶

El análisis de la cuenta de producción para el sector servicios inmobiliarios y alquileres de vivienda, se efectúa utilizando la variable de valor agregado del sector y desagregado para sus subsectores.

GRAFICO 2.VALLE DEL CAUCA.DINAMICA DE CRECIMIENTO-SECTOR SERVICIOS INMOBILIARIOS Y ALQUILERES DE VIVIENDA, POR SUBSECTORES PERIODO 2000-2013.



Fuente: Elaboración propia.

²⁵ Déficit Habitacional, se refiere de acuerdo con la CEPAL; corresponde a una brecha entre los requerimientos y disponibilidad de viviendas adecuadas en la sociedad.

²⁶ Ensayos de Economía, Composición de la Economía de la región suroccidente de Colombia. [en línea]. Banco de la Republica, 2013.[consultado 3 de mayo de 2015].Disponible en internet: http://www.banrep.gov.co/docum/Lectura_finanzas/pdf/eser_52_suroccidente_2013.pdf

En grafico 2, se observa que la dinámica de crecimiento del sector servicios inmobiliarios y Alquileres de vivienda para el Valle del Cauca, tiene un comportamiento estable; de los tres subsectores el que presenta mayor volatilidad es el subsector de *servicios Inmobiliarios* que tuvo una caída en su producción de (-23,20%) para el año 2004 (anexo No.1). El año de mayor crecimiento fue el 2006, en donde los tres subsectores mostraron incremento en su producción de 8,85%(residenciales), 7,30%(NO residenciales) y 15,55%(serv.Inmobiliarios) influenciado por la disminución en el índice de precios al consumidor que fue de (3,95%) (Anexo No.2, cuadro 34), para el año siguiente este índice subió en (4,93%) afectando al subsector de *Residenciales* que registró una caída para el año 2007 de (-3,32%).

Para los siguientes años la dinámica ha venido teniendo una desaceleración pero con niveles positivos, entre los años 2012 y 2013, se observa un cambio, para el año 2012 la producción cayó específicamente en subsector *serv.Inmobiliarios* pasando en 2011 (17,93%) a (1,63%) (Anexo No.1), esta disminución es explicada de acuerdo con el estudio de economía regional del Banco de la Republica; para lo cual la disminución en las transacciones Inmobiliarios, específicamente de vivienda nueva, estuvo influenciado por el desmonte del subsidio a la tasa de interés hipotecaria realizado en el 2012 dada la culminación de los recursos provenientes del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (French), lo cual desestimulo los alquileres de vivienda, para adquirir una vivienda nueva directamente dada la facilidad en las cuotas del crédito hipotecario.

Lo anterior quedó demostrado dado que en 2013 el subsector de mayor relevancia fue el de *Residenciales* que paso en 2012 de (2,11%) a (9,65%) (Anexo No.1), donde la vivienda nueva tuvo un impulso con la entrada en vigencia desde el mes de mayo, el plan de incentivos para la dinamización de la construcción y comercialización de vivienda a través de nuevos subsidios a tasas de interés²⁷.

²⁷ Boletín Económico Regional. [en línea]. Banco de la Republica. 2013.[consultado 3 de mayo de 2015]. Disponible en internet: http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/ber_suroccidente_tri1_2013.pdf

Tabla 1. VARIACIONES-CONTRIBUCIONES Y PARTICIPACIONES DE LA VARIACION DE VALOR AGREGADO DEL SECTOR SERVICIOS INMOBILIARIOS Y ALQUILERES DE VIVIENDA.

VARIACIONES													
SUBSECTORES	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
residenciales	1,1	0,9	1,0	1,3	1,8	8,9	-3,3	2,1	2,1	2,8	2,9	2,1	9,6
NO residenciales	2,1	2,2	2,4	2,5	6,9	7,3	6,1	4,8	4,0	9,1	1,7	3,1	3,2
serv.inmobiliarios	-3,1	9,4	15,7	-23,2	10,7	15,6	20,5	14,1	9,1	3,9	18,0	1,6	1,9
TOTAL	0,9	1,2	1,6	0,2	2,2	9,1	-2,3	2,7	2,5	2,9	3,8	2,1	9,1
CONTRIBUCIONES													
SUBSECTORES	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
residenciales	1,06	0,85	0,99	1,27	1,77	8,5	-3,18	2,0	1,93	2,62	2,7	2,0	9,0
NO residenciales	0,004	0,005	0,005	0,01	0,01	0,02	0,01	0,01	0,01	0,02	0,004	0,01	0,01
serv.inmobiliarios	-0,12	0,36	0,64	-1,1	0,38	0,6	0,84	0,7	0,51	0,23	1,1	0,11	0,12
TOTAL	0,9	1,2	1,6	0,2	2,2	9,1	-2,3	2,7	2,5	2,9	3,8	2,1	9,1
PARTICIPACIONES													
SUBSECTORES	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
residenciales	113	70,1	60,4	679	81,6	93,2	137	73,4	78,7	91,1	71,04	94,2	99
NO residenciales	0,5	0,37	0,3	2,75	0,67	0,18	-0,6	0,41	0,39	0,77	0,12	0,38	0,09
serv.inmobiliarios	-13	29,5	39,3	-581	17,7	6,63	-36	26,2	21	8,09	28,85	5,42	1,3
TOTAL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fuente: elaboración propia.

Para registrar con mayor detalle las fluctuaciones de los subsectores del total sectorial, se presentan los cálculos de las variaciones; las variaciones son el porcentaje de aumento/disminución que experimenta una variable de un periodo a otro, utilizadas para el análisis e interpretación de datos, efectuar proyecciones y cálculo de elasticidades.²⁸

En el periodo 2000-2013p, los subsectores *residenciales* y *NO residenciales*, tiene una variación constante; entre el 2% y el 9%, por su parte el subsector *servicios inmobiliarios* presenta variaciones más altas, entre 3% y el 20%; este subsector principalmente a pesar de que monetariamente no es significativo, es el subsector que concentran todas las transacciones inmobiliarias tanto de viviendas nuevas como usadas.

²⁸ DUQUE HENRY (Universidad Autónoma de Occidente, Santiago de Cali, Colombia, Apuntes de Clase; Coeficientes, Proporciones, Participaciones, Cambio E Incrementos,2009)

GRAFICO 3. PARTICIPACIÓN ANUAL DE LA VARIACION DE LOS SUBSECTORES DEL SECTOR SERVICIOS INMOBILIARIOS Y ALQUILERES DE VIVIENDA.



Fuente: Elaboración propia, A partir de información de participaciones de la Tabla 1.

En el Grafico 3, se destaca la participación de la variación del *subsector residenciales*, que mantuvo una tendencia creciente entre (71%) y (98,5%), en los últimos años a raíz las políticas de gobierno implementadas vinculadas al sector de la construcción que han dado dinamismo al sector de alquileres.

El *subsector NO residenciales* tiene una baja participación entre (0,12%) y (0,09%), debido a las inconsistencias en su medición, por otro lado *servicios Inmobiliarios* fluctua en su participación entre el (-13%) y (28,8%), debido a la sensibilidad de su operación.

9. CONCLUSIONES:

A partir de la metodología suministrada para los cálculos de la cuenta de producción del sector servicios inmobiliarios y alquileres de vivienda se concluye:

- Se realizó la actualización y algunas correcciones de cálculo a los componentes de la cuenta de producción del sector servicios inmobiliarios y alquileres de vivienda durante el periodo 2000-2013p; dentro de estas correcciones se sugieren algunas recomendaciones que en el siguiente apartado se dejan para los próximos años y futuras mediciones.
- Se calcularon los agregados económicos (anexo No.5) tales como; valor de la producción, consumo intermedio, valor agregado, excedente bruto de explotación, para el periodo comprendido entre 2010-2013p basado en la metodología del DANE, con año base 2005, obteniendo así, la información para los análisis del sector a precios constantes, durante este periodo de medición la producción varió entre los 11.366 y los 4.703 mil millones de pesos para los tres subsectores.
- El subsector con mayor aporte fue el de residenciales que tanto para el año 2013p, como para todo el periodo con una participación de 98,5%, seguido del subsector servicios inmobiliarios con 12% y NO residenciales con 9%.en este punto también se tiene en cuenta el subsector de *serv.Inmobiliarios* el cual tiene importancia dentro del sector por ser quien canaliza todas las transacciones inmobiliarias y está sujeta a los cambios de política económica que puedan estimular el mercado inmobiliario.
- El sector servicios inmobiliarios y alquileres de vivienda, mantiene una relación directa con el sector de la construcción, desde el año 2006 se tiene un crecimiento constante, dada la importancia de las políticas macroeconómicas impulsadas por el gobierno para la adquisición de viviendas nuevas y usadas.

10. RECOMENDACIONES

Las siguientes recomendaciones son un aporte importante para la metodología y el cálculo de la cuenta de producción del sector en trabajos posteriores; algunos cambios en los insumos de información harán que las mediciones sean más precisas.

Actualmente la metodología está establecida de una manera indirecta con algunos lineamientos del DANE pero sin cabida a modificaciones, por tanto se recomienda:

- Para los cálculos del stock de vivienda rural, tener en cuenta los suscriptores de energía, el valle del cauca cuenta con una infraestructura que llega a más del 90% de la población y los datos de la suscripción son aproximados para el cálculo de la vivienda rural.
- Para el subsector de residenciales, no hacer una desagregación de los estratos socioeconómicos para vivienda propia y arrendada, manejarlo para todos estratos para facilitar el cálculo de la producción de este subsector.(ver anexo No.3)
- Actualización de los coeficientes técnicos (consumo intermedio, remuneración a los asalariados, impuestos a la producción) investigar si varían por regiones o si es en general para toda Colombia, ya que actualmente se toman los datos de la metodología del departamento de Antioquia
- Para los subsectores NO residenciales y servicios inmobiliarios, tener en cuenta datos más cercanos al departamento, debido a que actualmente se basan en datos más generales como la DIAN y las tablas de consumo intermedio a precios constantes del DANE.(ver anexo No.4)

BIBLIOGRAFIA

ARAGÓN TORRES, Julián Andrés. Los servicios inmobiliarios y alquileres de vivienda en la economía vallecaucana 1999-2007: su medición en el marco de las cuentas departamentales y sus principales interrelaciones. Trabajo de Grado Economista: Santiago de Cali: Universidad Autónoma de Occidente. Facultad de Ciencias Económicas. 2009. pagina 40.

ARDILA ARENAS, Juan. Producto interno bruto. gerencie.com. [En línea]. Disponible en internet: <http://www.gerencie.com/producto-interno-bruto.html>

Boletín Económico Regional. [En línea]. Banco de la Republica. 2013. Disponible en internet: http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/ber_suroccidente_tri1_2013.pdf

BOTINA REYES, Ana Deisy. Actualización y análisis de la cuenta económica del sector de alquileres de vivienda para el valle del cauca en el periodo 2000-2010 (Año base 2005). Trabajo de Grado Economista: Santiago de Cali: Universidad Autónoma de Occidente. Facultad de Ciencias Económicas 2012. pagina 70.

CAMACHO M. José A. Nueva serie de las cuentas Nacionales de Colombia. En: Revista Banco de la República, V. 51 No.607 mayo 1978.

CEPAL. Anuario estadístico América Latina y el Caribe, para el 2004, disponible en internet: http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/918/S0411860_mu.pdf?sequence=1

CUENTAS ECONÓMICAS MUNICIPALES, RESULTADOS GENERALES 2005-2006. [En línea]. Medellín: Observatorio De Políticas, 2011. Disponible en internet: <http://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/wpcccontent/Sites/Subportal%20del%20Ciudadano/Plan%20de%20Desarrollo/Secciones/Informaci%C3%B3n%2>

0General/Documentos/DesarrolloEconomico/publicaciones/Boletin%20Informativo_Resultados%20finalesCuentasEcon%C3%B3micas.pdf

CHAVEZ VILLACORTA Gustavo. El sistema de cuentas nacionales de naciones unidas [en línea].En: Revista De La Facultad De Ciencias Económicas. Año V, No.16, p.208. Disponible en internet: <https://cuentasmacrouca.files.wordpress.com/2013/09/el-sistema-de-cuentas-nacionales-gustavo-chc3a1vez-villacorta.pdf>

DANE. Metodología nueva base de las cuentas nacionales año 2005. [En línea] (OCTUBRE de 2010). Disponible internet:http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/pib/anuales/ccrg_base2005/MetodologiaNuevaBase_Cuentas_Anuales_B2005.pdf

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION. Reportes de coyuntura económica Vallecaucana. [En línea].GOBERNACION DEL VALLE DEL CAUCA, 2014.disponible en internet: http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:0e0Mr_kogXsJ:www.valledelcauca.gov.co/planeacion/descargar.php%3FidFile%3D4323+&cd=1&hl=es-419&ct=clnk&gl=co

DUQUE HENRY; Apuntes sobre la nueva base de contabilidad nacional, las cuentas de bienes y servicios y las cuentas regionales, EDICION DIGITAL.

DUQUE HENRY; Coeficientes, Proporciones, Participaciones, Cambio E Incrementos. EDICION DIGITAL.

Ensayos de Economía, Composición de la Economía de la región sur occidente de Colombia. [En línea]. Banco de la Republica, 2013. Cali .Disponible en internet: http://www.banrep.gov.co/docum/Lectura_finanzas/pdf/eser_52_suroccidente_2013.pdf

Estudios Sectoriales; el Sector de los servicios Inmobiliarios 2013 [en línea]. Aktiva., 2013.Disponible en internet: http://aktiva.com.co/app/webroot/blog/Estudios%20sectoriales/2013/servicios_inmobiliarios_2013.pdf

EVOLUCION DE LAS CUENTAS NACIONALES EN AMERICA LATINA, PERU Y EL MUNDO [En Línea]: Universidad Nacional de San Martín. Disponible en Internet: <http://cuentasconvhicaser.blogspot.com/>

FENALCO. [En Línea]. Medellín: Disponible en Internet: http://www.fenalcoantioquia.com/res/itemsTexto/recursos/informe_cuaderno_inmobiliario.pdf

GOBERNACION DEL VALLE DEL CAUCA. Publicación. [En línea]. diciembre 14 de 2007. Disponible en internet: http://www.valledelcauca.gov.co/publicaciones/este_martes_18_de_diciembre_presentan_cuentas_economicas_del_valle_del_cauca_19992004_pub

LEQUILLER François y BLADES Derek. Comprendiendo Las Cuentas Nacionales. [En línea]. Madrid, 2009.p 530. Disponible en internet: https://books.google.com.co/books?id=NhnWAgAAQBAJ&pg=PP1&lpg=PP1&dq=lequiller+fran%C3%A7ois+y+blades+derek+en+espa%C3%B1ol&source=bl&ots=-1-JBeu2SP&sig=2xb9bDOWHYeel0H6LWY-jh6kSkc&hl=es-419&sa=X&ved=0CDEQ6AEwAmoVChMlxYqiutWOxwIVw_ceCh040Avy#v=onepage&q=lequiller%20fran%C3%A7ois%20y%20blades%20derek%20en%20espa%C3%B1ol&f=false

MÉNDEZ POLANCO, Ancizar. La economía vallecaucana en la primera década del siglo XIX .Santiago de Cali, 2012.1 Archivo de computador

MENDEZ POLANCO, Ancizar, Proyecto de investigación: diseño metodológico y estimación del componente de consumos intermedios del valle del cauca para el año 2004.

MONTALVAN, Aniett. PRODUCTO INTERNO BRUTO. [En línea]. Monografias.com. [Consultado 28 de abril de 2015]. Disponible en internet: <http://www.monografias.com/trabajos95/elproducto-interno-bruto/elproducto-interno-bruto.shtml#elpibporea#ixzz2uerYXxOk>

OBSERVATORIO DE POLÍTICAS PÚBLICAS. cuentas económicas municipales, resultados generales 2005-2006. Boletín informativo. [en línea]. noviembre de 2011. edición 03. Disponible en internet:

http://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/wpcontent/Sites/Subportal%20del%20Ciudadano/Plan%20de%20Desarrollo/Secciones/Informaci%C3%B3n%20General/Documentos/DesarrolloEconomico/publicaciones/Boletin%20Informativo_Resultados%20finalesCuentasEcon%C3%B3micas.pdf

PUBLICACIÓN. [En línea]. Cali. GOBERNACION DEL VALLE DEL CAUCA, 2007. Disponible en internet: http://www.valledelcauca.gov.co/publicaciones/este_martes_18_de_diciembre_presentan_cuentas_economicas_del_valle_del_cauca_19992004_pub

SISTEMA DE CUENTAS NACIONALES 2008 [En Línea]. United Nations Statistics Division. Disponible en internet: <http://unstats.un.org/unsd/nationalaccount/docs/SNA2008Spanish.pdf>

ANEXOS

Anexo 1. Valor agregado-Dinamica de Crecimiento.

VALOR AGREGADO - DINAMICA DE CRECIMIENTO								
AÑOS	residenciales	CRECIMIENTO INTERANUAL	NO residenciales	CRECIMIENTO INTERANUAL	servicios inmobiliarios	CRECIMIENTO INTERANUAL	TOTAL	TOTAL CRECIMIENTO
2000	3.279.618.350		6.875.913		135.374.507		3.421.868.770	
2001	3.315.944.669	1,11	7.021.229	2,11	131.158.934	-3,11	3.454.124.831	0,94
2002	3.345.325.902	0,89	7.177.918	2,23	143.541.550	9,44	3.496.045.371	1,21
2003	3.379.883.724	1,03	7.346.898	2,35	166.072.038	15,70	3.553.302.660	1,64
2004	3.424.849.856	1,33	7.529.162	2,48	127.549.443	-23,20	3.559.928.461	0,19
2005	3.487.685.783	1,83	8.048.578	6,90	141.152.583	10,66	3.636.886.944	2,16
2006	3.796.418.449	8,85	8.635.887	7,30	163.105.465	15,55	3.968.159.801	9,11
2007	3.670.321.500	-3,32	9.166.779	6,15	196.471.686	20,46	3.875.959.965	-2,32
2008	3.747.935.733	2,11	9.602.924	4,76	224.153.750	14,09	3.981.692.407	2,73
2009	3.824.851.357	2,05	9.983.072	3,96	244.640.183	9,14	4.079.474.612	2,46
2010	3.931.889.976	2,80	10.891.119	9,10	254.136.982	3,88	4.196.918.077	2,88
2011	4.044.298.012	2,86	11.077.101	1,71	299.783.648	17,96	4.355.158.762	3,77
2012	4.129.500.007	2,11	11.421.124	3,11	304.681.198	1,63	4.445.602.329	2,08
2013	4.527.961.488	9,65	11.785.063	3,19	310.363.864	1,87	4.850.110.414	9,10

Fuente DANE, calculos del tesista.

Anexo 2. Índice de precios a la producción de Alquileres de Bienes Urbanos.

Cuadro No. 34		
INDICE DE PRECIOS DE LA PRODUCCION		
DE ALQUILERES DE BIENES URBANOS		
2005-2010		
Año	Variacion IPC	Indice de precios Año base 2005
2000	5,43	79,53
2001	4,15	82,82
2002	3,93	86,08
2003	5,74	91,03
2004	5,35	95,90
2005	4,28	100,00
2006	3,95	103,95
2007	4,39	108,52
2008	5,79	114,80
2009	5,45	121,06
2010	3,72	125,56
2011	3,51	129,97
2012	3,63	134,69
2013	2,81	138,47

Fuente: DANE - IPC

Anexo 3. Stock de vivienda rural por estrato.

Cuadro No. 14

VALLE DEL CAUCA. STOCK DE VIVIENDAS RURALES POR ESTRATO

2000-2013

Estratos	Distribución por estratos %	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1	89.8	770.820	780.470	790.241	800.135	810.152	820.295	830.467	840.764	851.190	861.745	872.430	883.248	894.201	905.289
2	7.7	66.095	66.922	67.760	68.608	69.467	70.337	71.209	72.092	72.986	73.891	74.807	75.735	76.674	77.625
3	2.6	22.318	22.597	22.880	23.166	23.457	23.750	71.209	24.343	24.645	24.950	25.260	25.573	25.890	26.211
Total	100	859.232	869.990	880.882	891.910	903.076	914.382	922.885	937.199	948.821	960.586	972.497	984.556	996.765	1.009.125

Fuente: Superintendencia de Servicios Públicos

Cálculos: DANE, Dirección de Síntesis y Cuentas Nacionales

Anexo 4. Dian-Ingresos Operacionales para Actividades Inmobiliarias

DIAN.- INGRESOS OPERACIONALES PARA ACTIVIDADES INMOBILIARIAS			
2000 - 2012			
AÑO	CODIGO	INGRESOS OPERACIONALES	
2000	7010	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	1.102.501
	7020	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA	132.132
	TOTAL		1.234.633
2001	7010	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	1.065.530
	7020	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA	152.362
	TOTAL		1.217.892
2002	7010	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	1.195.393
	7020	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA	174.993
	TOTAL		1.370.385
2003	7010	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	1.422.111
	7020	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA	218.412
	TOTAL		1.640.523
2004	7010	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	1.120.249
	7020	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA	194.177
	TOTAL		1.314.426
2005	7010	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	1.298.037
	7020	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA	241.898
	TOTAL		1.539.935
2006	7010	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	1.574.127
	7020	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA	303.082
	TOTAL		1.877.209
2007	7010	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	1.908.664
	7020	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA	448.790
	TOTAL		2.357.454
2008	7010	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	2.350.820
	7020	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA	464.483
	TOTAL		2.815.303
2009	7010	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	2.660.307
	7020	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA	544.859
	TOTAL		3.205.166
2010	7010	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	2.875.613
	7020	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA	566.523
	TOTAL		3.442.136
2011	7010	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	3.509.264
	7020	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA	706.336
	TOTAL		4.215.600
2012	6810	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	4.390.087
	6820	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA	998.997
	TOTAL		5.389.084
2013p	6810	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	5.491.995
	6820	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA	1.412.918
	TOTAL		6.904.913

fuelle: http://www.dian.gov.co/dian/14cifrasgestion.nsf/pages/Aggregados_declaraciones_tributarias?OpenDocument
 Nota: El año 2012 se cambio el codigo de las actividades inmobiliarias de los codigos 7010 y 7020 cambiaron a 6810 y 6820.

Anexo 5. Cuenta de Produccion y Generacion del Ingreso de Alquileres de Bienes Raices Residenciales, No residenciales y servicios Inmobiliarios.

VALLE DEL CAUCA. CUENTA DE PRODUCCIÓN Y GENERACIÓN DEL INGRESO DE ALQUILERES DE BIENES RAICES RESIDENCIALES, A PRECIOS CONSTANTES 2005=100 2000-2013

Miles de pesos

AÑOS	VALOR DE LA PRODUCCIÓN	VALOR DEL CONSUMO INTERMEDIO	VALOR AGREGADO	VALOR DE LA REMUNERACIÓN A LOS ASALARIADOS	IMPUESTOS A LA PRODUCCIÓN	EXCEDENTE BRUTO DE EXPLOTACIÓN
2000	3.422.795.443	143.177.092	3.279.618.350	92.807.205	17.499.149	3.169.311.997
2001	3.460.707.646	144.762.977	3.315.944.669	93.835.173	17.692.976	3.204.416.519
2002	3.491.371.565	146.045.663	3.345.325.902	94.666.608	17.849.746	3.232.809.548
2003	3.527.438.065	147.554.341	3.379.883.724	95.644.532	18.034.138	3.266.205.055
2004	3.574.367.267	149.517.411	3.424.849.856	96.916.991	18.274.065	3.309.658.801
2005	3.639.946.399	152.260.615	3.487.685.783	98.695.133	18.609.340	3.370.381.310
2006	3.962.157.293	165.738.844	3.796.418.449	107.431.703	20.256.653	3.668.730.093
2007	3.830.555.376	160.233.876	3.670.321.500	103.863.390	19.583.834	3.546.874.276
2008	3.911.557.984	163.622.252	3.747.935.733	106.059.731	19.997.963	3.621.878.039
2009	3.991.831.486	166.980.129	3.824.851.357	108.236.302	20.408.363	3.696.206.691
2010	4.103.543.050	171.653.075	3.931.889.976	111.265.300	20.979.492	3.799.645.184
2011	4.220.858.443	176.560.431	4.044.298.012	114.446.242	21.579.271	3.908.272.500
2012	4.309.780.070	180.280.063	4.129.500.007	116.857.302	22.033.886	3.990.608.820
2013	4.725.637.037	197.675.549	4.527.961.488	128.133.034	24.159.967	4.375.668.486

Fuente: Grupo de investigación de Cuentas Económicas - UAO, Convenio Interinstitucional Departamento Administrativo de Planeación Gobernación del Valle del Cauca - Universidad Autónoma de Occidente, con base en información DANE - IPC

VALLE DEL CAUCA. CUENTA DE PRODUCCIÓN Y GENERACIÓN DEL INGRESO DEL SUBSECTOR DE ALQUILERES DE BIENES RAICES NO RESIDENCIALES, A PRECIOS CONSTANTES 2005=100 2000-2013

Miles de Pesos

AÑOS	VALOR DE LA PRODUCCIÓN	VALOR DEL CONSUMO INTERMEDIO	VALOR AGREGADO	VALOR DE LA REMUNERACIÓN A LOS ASALARIADOS	IMPUESTOS A LA PRODUCCIÓN	EXCEDENTE BRUTO DE EXPLOTACIÓN
2000	7.176.092	300.179	6.875.913	194.576	36.688	6.644.649
2001	7.327.752	306.523	7.021.229	198.688	37.463	6.785.077
2002	7.491.282	313.364	7.177.918	203.122	38.299	6.936.497
2003	7.667.639	320.741	7.346.898	207.904	39.201	7.099.793
2004	7.857.860	328.698	7.529.162	213.062	40.174	7.275.927
2005	8.399.952	351.374	8.048.578	227.760	42.945	7.777.873
2006	9.012.901	377.014	8.635.887	244.380	46.079	8.345.429
2007	9.566.970	400.191	9.166.779	259.403	48.911	8.858.465
2008	10.022.155	419.231	9.602.924	271.745	51.239	9.279.940
2009	10.418.899	435.827	9.983.072	282.503	53.267	9.647.302
2010	11.366.588	475.470	10.891.119	308.199	58.112	10.524.808
2011	11.560.690	483.589	11.077.101	313.462	59.104	10.704.535
2012	11.919.732	498.608	11.421.124	323.197	60.940	11.036.987
2013	12.299.559	514.496	11.785.063	333.496	62.882	11.388.685

Fuente: Grupo de investigación de Cuentas Económicas - UAO, Convenio Interinstitucional Departamento Administrativo de Planeación Gobernación del Valle del Cauca - Universidad Autónoma de Occidente, con base en información DANE - IPC

**VALLE DEL CAUCA. CUENTA DE PRODUCCION Y GENERACIÓN DEL INGRESO DEL SECTOR SERVICIOS
INMOBILIARIOS, A PRECIOS CONSTANTES 2005=100
2000-2013p**

Miles de pesos

AÑOS	VALOR DE LA PRODUCCIÓN	VALOR DEL CONSUMO INTERMEDIO	VALOR AGREGADO	REMUNERACIÓN A LOS ASALARIADOS	IMPUESTOS A LA PRODUCCIÓN	EXCEDENTE BRUTO DE EXPLOTACIÓN
2000	141.284.502	5.909.995	135.374.507	3.830.851	722.321	130.821.334
2001	136.884.891	5.725.957	131.158.934	3.711.558	699.828	126.747.547
2002	149.808.091	6.266.541	143.541.550	4.061.964	765.899	138.713.688
2003	173.322.184	7.250.146	166.072.038	4.699.535	886.115	160.486.388
2004	133.117.822	5.568.379	127.549.443	3.609.416	680.569	123.259.457
2005	147.314.830	6.162.246	141.152.583	3.994.360	753.152	136.405.072
2006	170.226.101	7.120.635	163.105.465	4.615.587	870.286	157.619.593
2007	205.048.978	8.577.292	196.471.686	5.559.790	1.048.319	189.863.577
2008	233.939.548	9.785.798	224.153.750	6.343.141	1.196.023	216.614.585
2009	255.320.349	10.680.166	244.640.183	6.922.870	1.305.333	236.411.980
2010	265.231.747	11.094.765	254.136.982	7.191.612	1.356.006	245.589.364
2011	312.871.193	13.087.544	299.783.648	8.483.329	1.599.564	289.700.755
2012	317.982.553	13.301.355	304.681.198	8.621.921	1.625.696	294.433.581
2013	323.913.305	13.549.441	310.363.864	8.782.730	1.656.017	299.925.117

Fuente: Grupo de investigación de Cuentas Económicas - UAO, Convenio Interinstitucional Departamento Administrativo de Planeación Gobernación del Valle del Cauca - Universidad Autónoma de Occidente, con base en información DANE-Censo Económico 2005 y Cuentas Nacionales