

ANÁLISIS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE
BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ, DURANTE 2010-2013. ESTUDIO DE CASO: BANCO
COLPATRIA

DIEGO ARMANDO CORNEJO DELGADILLO

UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA
FACULTAD DE POSGRADOS Y FORMACIÓN CONTINUA
GERENCIA FINANCIERA
BOGOTÁ
MAYO DE 2015

CONTENIDO

1. INTRODUCCION	
.....	7
2. MARCO	
REFERENCIAL.....	16
2.1. Marco Histórico	
2.2. Marco Legal	
2.3. Marco conceptual	
2.4. Marco Teórico	
3. DISEÑO METODOLOGICO.....	36
3.1. Hipótesis de investigación	
3.2. Tipo de investigación	
3.3. Análisis de involucrados	
3.4. Análisis de variables	
3.5. Técnicas de medición estadística	
4. INFORMACION Y MANEJO DE DATOS	40
4.1. Análisis de la información	
5. CONCLUSIONES RECOMENDACIONES.....	64
6. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	66

ÍNDICE DE TABLAS

- Tabla 1. Subsidio para construcción en sitio propio y adquisición. (Pág. 35)
- Tabla 2. Análisis de involucrados (Pág. 37)
- Tabla 3. Créditos desembolsados Banco Colpatria (Pág.41)
- Tabla 4 .Relación créditos solicitados/créditos aprobados. (42)
- Tabla 5. Relación créditos desembolsados NO VIS/ VIS.(Pág. 43)
- Tabla 6. Sistemas de financiación para compra de vivienda (NO VIS) (Pág.45)
- Tabla 7. Sistemas de financiación para compra de vivienda (VIS) (Pág. 46)
- Tabla 8. Amortización pagos para crédito vivienda en UVR. (Pág. 50)
- Tabla 9. Amortización pagos para crédito vivienda en pesos (Pág. 52)
- Tabla 10. Amortización pagos para crédito vivienda en crédito VIS (Pág. 53)
- Tabla 11. Amortización pagos para crédito vivienda leasing (Pág. 56)
- Tabla 12. Ingreso per cápita promedio En Colombia (Pág. 55)
- Tabla 13 Serie IPVN a nivel de municipio estrato socioeconómico 2010 (I trimestre) - 2013 (IV trimestre). (Pág. 56)
- Tabla 14. Índice de precios de vivienda usada. (Pág. 57)
- Tabla 15. Relación créditos aprobados/castigos realizados (59)
- Tabla 16 Relación créditos aprobados VIS/castigos realizados (60)
- Tabla 17. Créditos hipotecarios castigados Banco Colpatria. (Pág. 62)

ÍNDICE DE GRÁFICAS

- Gráfica 1. Estructura Sistema Financiero Colombiano (Pág. 11)
- Gráfica 2. Riesgos financieros (Pág. 13)
- Gráfica 3. Tasas de interés créditos hipotecarios. (Pág. 28)
- Gráfica 4. Pago crédito cuota constante (Pág. 31)
- Gráfica 5. Pago crédito amortización a capital (Pág. 32)
- Grafica 6. Relación créditos desembolsados NO VIS/VIS (Pág. 43)
- Gráfica 7. Créditos desembolsados Banco Colpatria. (Pág.45)
- Gráfica 8. Índices vivienda usada vs Vivienda Nueva. (Pág. 58)
- Grafica 9. Relación créditos aprobados/castigos realizados. Elaboración propia. 2015
(Pag 60)
- Grafica 10. Relación créditos aprobados VIS/castigos realizados (Pag 62)
- Gráfica 11. Castigos créditos hipotecarios. Banco Colpatria. (Pág. 64)

ABREVIATURAS

Graf. (Gráfica)

Pág. (Página)

Viv. (Vivienda)

Cred. (Crédito)

Col. (Colombia)

Min. (Ministerio)

Resumen

El presente trabajo de investigación, analiza el impacto financiero de los créditos hipotecarios en la economía de los hogares de bajos ingresos en Bogotá, durante el período 2010-2013, basados en el estudio de caso Banco Colpatria. Para ello, a través del diseño metodológico planteado y soportado sobre métodos cuantitativos con estadísticas descriptivas, se permitió validar la hipótesis de investigación que decía que: Los niveles de adquisición y pago de vivienda en familias de bajos ingresos, han impactado negativamente la economía de los hogares, debido a los costos de los créditos hipotecarios y el valor de la vivienda. En cuanto a los resultados obtenidos, lo más relevante es: el promedio de créditos aprobados para vivienda representa el 65% de los solicitados, pero en vivienda de interés social (VIS) es equivalente al 34.8% de los solicitados, representando solo el 1.8% del total de créditos solicitados, siendo un factor negativo para la política de crédito social del Estado; el interés promedio de financiamiento de vivienda es equivalente al 13.5% E.A. y en VIS es 12.4% E.A.; el promedio de ingresos de familias de bajos ingresos es de \$537.000 por persona y se financia hasta 50 MM por diferentes alternativas como UVR, pesos, Leasing, entre otros; los embargos de créditos equivalen en promedio al 0.25% a diferencia de los créditos de VIS, que representan el 100%, infiriéndose que no es un buen negocio para el sector bancario, además de que se evidencia la clara dificultad de pago de los clientes para este tipo de crédito. Así, se observa que un crédito hipotecario en personas de bajos ingresos es una carga alta ya que frente al ingreso promedio, la cuota mensual ocupa un 60% del mismo, lo que genera dificultad para el pago de la obligación.

Palabras claves: banco, crédito, VIS, ingreso familias, embargos, negocio.

Abstract

This research analyzes the financial impact of mortgage loans in the economy of low-income households in Bogotá, during the period 2010-2013, based on the case study Banco Colpatria. To do this, through the methodological design proposed and supported on quantitative methods with descriptive statistics, it is allowed to validate the research hypothesis which stated that: Levels of acquisition and payment of housing in low-income families, have negatively impacted the economy households, due to the cost of mortgages and housing values. As for the results, the most important is: the average loan approved for housing represents 65% of requested, but social housing (VIS) is equivalent to 34.8% of those requested, representing only 1.8% of the total appropriations requested, being a negative for the credit policy of the state social factor; the average interest housing finance is equivalent to 13.5% EA and 12.4% VIS is E.A .; the average income of low-income families is \$ 537.000 in average for person and financed up to 50 MM of different alternatives such as UVR, weights, Leasing, among others; Credit embargoes equivalent on average to 0.25% as opposed to loans VIS, representing 100%, inferring that it is not good business for the banking sector, in addition to the obvious difficulty of paying guests to be evidence this type of credit. Thus, it appears that a mortgage credit in low-income negative as compared to the average income, the monthly occupies 60% of it, which creates difficulty for the payment of the obligation.

Keywords: bank, credit, VIS, income families, foreclosures, business

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

Introducción

El Sistema Financiero colombiano está conformado por el Banco de la República el cual se desempeña como Banco Central del país y órgano de dirección y control de las políticas monetarias, cambiarias y crediticias del país.

La importancia del Sistema Financiero, es presentado por (Franco, 2003), así:

En la historia económica nacional y mundial, la banca comercial ha sido y es base del sistema financiero, sobre la cual se desarrolla una actividad fundamental para el funcionamiento y evolución de todos los sectores productivo y comercial. Desde finales del siglo XIX los establecimientos bancarios han sido protagonistas principales en la vida nacional, cumpliendo una tarea esencial para el ahorro, la inversión y la financiación, a favor del crecimiento personal, familiar, empresarial y comunitario de la nación. De acuerdo con las etapas y características de la economía colombiana la banca ha tenido circunstancias diferentes, pero siempre en constante evolución, unas veces bajo la total administración del estado y, en otras, con predominio de capitales privados nacionales, internacionales y mixtos. El sistema financiero institucional en el país generalmente se identificó, hasta no hace muchos años con la banca comercial, pero con fenómenos como la industrialización, después los modelos proteccionistas y recientemente con la apertura e internacionalización, se registró la profundización y diversificación del mercado con el surgimiento y rápido desarrollo de otras entidades, pero la banca mantuvo su liderazgo, aunque ahora con nuevas estrategias que van más allá de la tradicional intermediación.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

Así el sistema financiero colombiano determina su estructura de acuerdo a las necesidades que tienen las personas y empresas; ya sea necesidades de inversión, de ahorro, de financiación, liquidez, entre otras tantas. En Colombia dicho sistema está compuesto por los establecimientos de créditos como los bancos comerciales que ofrecen diferentes productos financieros como cuentas y créditos. Existen las corporaciones financieras, dirigidas más a ofrecer productos financieros corporativos y empresariales. Compañías de financiamiento comercial.

Por otro lado existen otro tipo de entidades financieras como las fiduciarias teniendo como objeto administrar recursos de terceros, están las compañías aseguradoras y por ultimo las compañías comisionistas de bolsa netamente ofreciendo a sus clientes opciones de inversión.

De este modo cabe diferenciar los diferentes sectores en los que se enfoca el sistema financiero de acuerdo a los objetivos principales que se traza, como lo son: la banca de inversión, comprendida por los Comisionistas de Bolsa los cuales son los encargados de llevar a cabo todas las operaciones bursátiles. En el caso de Banca de Inversión cubrirán operaciones de Underwriting, hasta realizar asesoría financiera. Por otro lado las sociedades fiduciarias están autorizadas a realizar actividades de Asesorías Financieras, sin que exista una reglamentación detallada al respecto; las Sociedades Fiduciarias pueden administrar Fondos Comunes, con las limitaciones del caso. Las Corporaciones Financieras: Pueden llevar a cabo operaciones que se clasifiquen dentro de las Finanzas Corporativas y realizar operaciones de Underwriting. Las

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

Personas Naturales y/o Empresas: Pueden realizar actividades de Banca de Inversión si se ajustan bajo una figura jurídica específica. Ellas pueden asesorar a una empresa en el diseño de la emisión de unos títulos valores (Acciones-Bonos), pero no podrían intervenir o participar en la intermediación de la misma, a no ser que estén autorizadas y vigiladas por la Superintendencia Financiera.

En cuanto al banco de fomento esta es una Institución Financiera que tiene por objeto financiar la elaboración y ejecución de proyectos de Inversión, los gastos de explotación o la Inversión en Bienes de Capital, incluyendo, además, la prestación de asistencia técnica para esos proyectos. Es aquí donde encontramos entidades como FINAGRO (fomento del sector agropecuario), FINDETER (sector territorial), BANCOLDEX (promoción a las exportaciones) FEN (créditos al sector energético) y Fonade (Proyectos de Desarrollo).

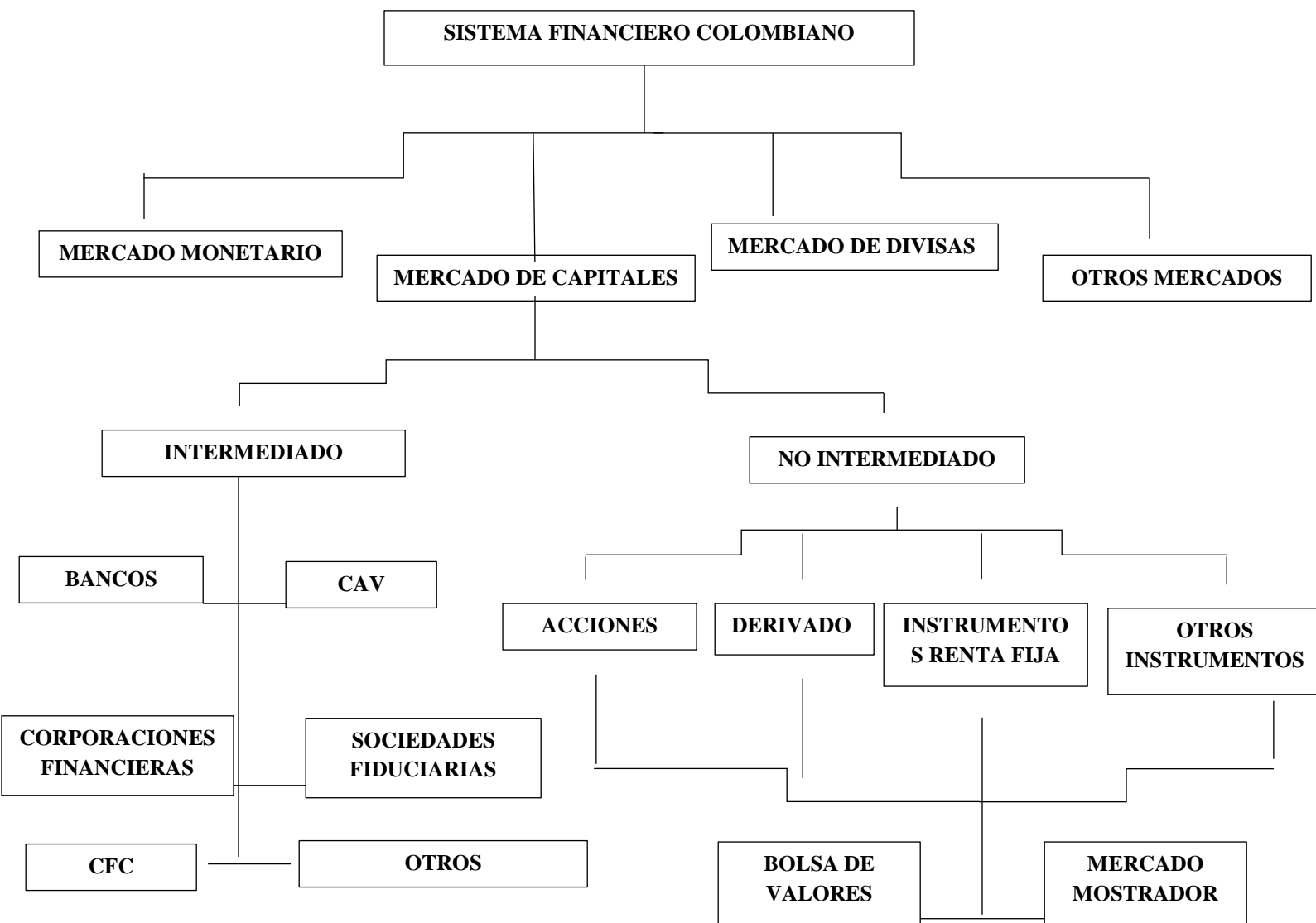
Para el tema principal de estudio es importante contextualizar la investigación de acuerdo a como hubo un lapso en la historia en donde la banca nacional ingreso a una línea de negocio buscando la inversión, y es de esta forma como en la década de los años setenta se autorizó la creación de una entidad especializada, esta vez en la captación de recursos de ahorro para destinarlos a la construcción de vivienda: las corporaciones de ahorro y vivienda, eje del sistema de ahorro de valor constante, que se conoció hasta fines del siglo como el sistema UPAC. Los nombres de estas entidades se popularizaron rápidamente, como Davivienda, Granahorrar, Concasa, Conavi, Corpavi, Colpatria, Colmena o Ahorramás. Lo que demuestra como con este

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

sistema se pretendió incentivar la construcción y la adquisición de vivienda por parte de las personas, pero que por vicios en la estructura la misma herramienta se dañó y generó deudas impagables para los deudores de los créditos hipotecarios otorgados por esa línea.

A continuación, se presenta en la gráfica 1, la estructura del Sistema Financiero Colombiano

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN
BOGOTÁ



Gráfica 1. Estructura Sistema Financiero Colombiano.

Fuente: UNAD (2013)

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

Con el anterior recuento se puede observar cómo está compuesto el sistema financiero nacional, dejando entrever el papel tan importante que desempeña en la economía de la sociedad y cual relevante es para el desarrollo de la misma.

Sin embargo es claro que todas estas prácticas debían ser reguladas sobretodo porque ante un negocio tan atractivo y tan prospero era necesario que no todas las personas pudieran ofrecer este tipo de servicios sin garantías algunas, ya que se trataba del capital de terceros y poner los recursos de las personas en instituciones sin seguridad era un riesgo sumamente alto.

Fue así como durante el segundo quinquenio de los ochenta, la política financiera se centró en el saneamiento del sistema mediante el establecimiento de normas de regulación prudencial y prácticas de supervisión profesional, siguiendo estándares internacionales -Acuerdo de Basilea. Lo cual lleva a profundizar en esto.

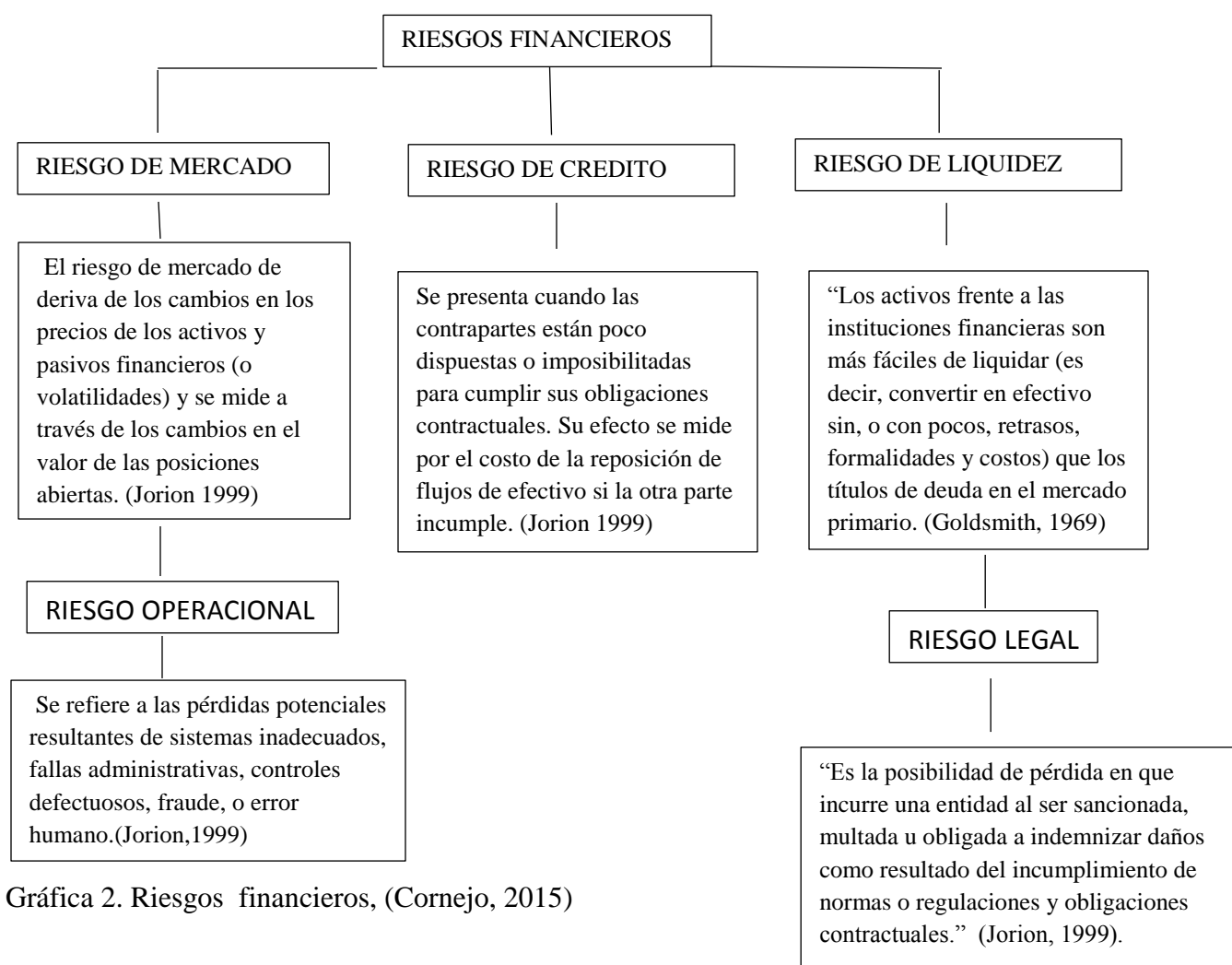
Acuerdo de Basilea

En 1988 los banqueros llegaron a un acuerdo cuyo objetivo fue proporcionar a los bancos comerciales un campo de acción equitativo a través de un mínimo de requerimientos de capital. Este acuerdo definió una medida común de solvencia denominada la proporción Cooke, la cual cubre exclusivamente el riesgo crediticio. El acuerdo define que el capital sea equivalente a por lo menos del 8 % del total de activos con riesgo del banco, de modo que la cartera tendrá efectos macro sobre la actividad de cualquier entidad bancaria entre más obligaciones se tenga con los ahorradores mayor será la proporción en activos garantizados afectando los rendimientos que se buscan. El capital tiene dos componentes, de primer nivel destinado a absorber perdidas futuras y de segundo nivel destinada a deuda con vencimiento mayor a cinco

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

años. Al menos el 50% del valor mínimo de capital debe ser destinado a capital de primer nivel adicional a ello de acuerdo a la clase de activos se establece unos niveles de riesgo y con base a ello un porcentaje de capital proporcional al nivel determinado. Además de los requerimientos de capital se establecen límites a la toma de riesgo. Las grandes exposiciones deben informarse a las autoridades regulatorias, no están permitidas las posiciones que excedan el 25% del capital de una empresa (Bravo, 2009)

Con lo anterior se puede hacer referencia precisamente a los riesgos inherentes al negocio bancario, los cuales se resumen en la gráfica 2:



Gráfica 2. Riesgos financieros, (Cornejo, 2015)

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

En la actualidad así como existen múltiples entidades bancarias en Colombia, cada una de ellas ofrece diferentes líneas de créditos, pero existen por lo general tres tipos de créditos los cuales estadísticamente son los más solicitados por los clientes: El crédito Hipotecario, destinado exclusivamente a la adquisición de vivienda, el crédito de libranza utilizado generalmente por los asalariados debido a su baja tasa de interés y a la facilidad de pago ya que se descuenta por medio de la nómina mensual de cada empleado y el crédito de consumo destinado a libre inversión aunque generalmente viene con tasas de interés más altas, suele ser un crédito más costoso para el cliente.(Cornejo, 2015)

De acuerdo a la cartera de créditos de los bancos comerciales es claro que de estos préstamos nace la cartera de dichas entidades la cual se comprende de todas las obligaciones que los clientes adquirieron con la entidad crediticia. Es así como se hace necesario que las entidades financieras creen un sistema de administración de esa cartera para poder recuperar de la manera más eficiente esos préstamos que realizaron y al mismo tiempo lograr obtener una ganancia o utilidad. (Cornejo, 2015)

En cuanto a las tasas de interés el campo de estudio es amplio ya que por normatividad del Banco de la República y el ente regulatorio la Superintendencia Financiera de Colombia se emite un rango en el que los bancos comerciales pueden moverse para ofrecer sus productos y de acuerdo a esto obtener una ganancia por prestar el servicio de la financiación. (Cornejo, 2015)

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

El presente documento tiene su fundamento en la necesidad de conocer el comportamiento del sistema crediticio hipotecario en Bogotá, su relación y el papel que desempeña en las finanzas de los hogares de menos ingresos, y a su vez, en la misma calidad de vida y de vivienda de los mismos.

De acuerdo con lo anterior y aplicando la metodología del Marco Lógico con su árbol de problemas (Ver anexo 1), se ha seleccionado la siguiente pregunta de investigación: ¿Cuál es el impacto financiero de los créditos hipotecarios para la economía de los hogares de bajos ingresos de Bogotá?, la cual genera el siguiente objetivo general: Determinar el impacto financiero de los créditos hipotecarios en la economía de los hogares de bajos ingresos en Bogotá, durante el período 2010-2013. Estudio de caso: Banco Colpatria.

A su vez los objetivos específicos planteados para el desarrollo de la investigación son:

1. Identificar la cantidad de créditos hipotecarios desembolsados para personas de bajos ingresos en el período de estudio.
2. Comparar los sistemas de financiación para créditos hipotecarios emitidos para personas de bajos ingresos de las principales entidades financieras en Colombia.
3. Analizar los embargos realizados a las familias de bajos ingresos que adquirieron créditos hipotecarios durante el período de estudio.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

La justificación de la investigación se basa en la pertinencia para el sector bancario y los consumidores de créditos hipotecarios de bajos ingresos, buscándose conocer su comportamiento con la consecuente recuperación de cartera. Igualmente, con la investigación se pretende aportar a la línea de investigación de Desarrollo económico y calidad de vida de la Universidad; y, a la vez aporta al desarrollo de competencias investigativas del autor, lo cual será valorado para la obtención del título de especialista en Gerencia Financiera.

Finalmente, el desarrollo de la investigación se hará a través de los siguientes capítulos: un primer capítulo que presenta un marco referencial con relación al manejo de créditos hipotecarios en la población objetivo de familias de bajos ingresos; un segundo capítulo que define la metodología de investigación a seguir; un tercer capítulo, centrado en el manejo de la información y en el análisis de resultados; y, finalmente un último capítulo de conclusiones y recomendaciones.

1. Marco referencial.

A continuación se presentan los aspectos históricos, legales, conceptuales y teóricos, relativos a la pregunta de investigación.

2.1 Marco histórico

La evolución de la política de vivienda en Colombia se remonta a la década de los años treinta cuando se crearon los primeros mecanismos institucionales. En 1932, se fundó el Banco Central Hipotecario con el

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

objetivo principal de promover el sector de la construcción a través del crédito hipotecario. Más adelante, en 1939, se creó el Instituto de Crédito Territorial, entidad encargada de construir y otorgar crédito para la compra de vivienda con algunos subsidios del Estado a la tasa de interés y al precio de la vivienda. Durante cuatro décadas la política de vivienda urbana y de familias de escasos recursos recayó en estas dos instituciones, pero en 1972 el Presidente Misael Pastrana Borrero buscó una nueva directriz de desarrollo económico basado, entre otras estrategias, en el fortalecimiento del sector de la construcción de vivienda. Durante este gobierno se crearon dos herramientas que transformarían la política de vivienda: las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV's) y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC). (Universidad del Rosario, la evolución de la política de vivienda en Colombia, fascículo II.2007)

Claramente se ve la evolución relativamente rápida que ha tenido las políticas de vivienda que se han implementado en Colombia, tal vez esta ha sido una de las razones por la cuales hoy aún no se tenga una política sólida para la adquisición de vivienda sobretodo en persona de bajos ingresos, ya que como se ha visto estas políticas parecen más improvisación que en realidad unas políticas planeadas con las cuales se logre tener acceso seguro a una vivienda. Y nuevamente es inevitable hablar del UPAC ya que fue un sistema que entro en detrimento del desarrollo de la población y que aun en la época actual aún se ven algunos rezagos.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

Por otro lado la regulación y el direccionamiento que se le dio a la normatividad sobre vivienda se puede evidenciar de acuerdo con (Mena, 2011), que menciona:

Gran parte de las políticas habitacionales implementadas en Colombia a partir de los años 80 del siglo XX, responde de manera directa a los lineamientos desarrollados a nivel internacional. En efecto, existe una clara asociación entre las decisiones que, en materia de política de vivienda social, se han adoptado en el país y los diferentes debates que se dieron años atrás. Estos debates se inician a principios del siglo XX, cuando los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna plantean amplias soluciones a problemas asociados al crecimiento habitacional de las ciudades, a su rediseño y proyección. Las Cumbres Mundiales del Hábitat, sucedidas entre los años 70' y los 90' del siglo XX, constituyen un escenario importante en el abordaje de la vivienda dado que cambian la escala de análisis: ya no se habla sólo de vivienda, sino, también, de asentamientos humanos, los cuales toman mayor relevancia; y se define una plataforma conceptual que se desarrolla con el reconocimiento de los derechos humanos, económicos, sociales y culturales y lleva a implementar: El derecho a una vivienda adecuada. Desde las dos primeras Cumbres del Hábitat (Hábitat I, Vancouver, 1976 y Hábitat II, Estambul, 1996) convocadas por las Naciones Unidas, las ciudades latinoamericanas han emergido en una dinámica de apropiación y aplicación de los diferentes mandatos para el desarrollo humano. Tanto el primer escenario (Movimiento Moderno) como el segundo (Cumbres Mundiales del Hábitat) se manifestaron en Colombia, a través de la aplicación de políticas públicas para solucionar el problema de déficit habitacional. Sin embargo, se produjeron cambios significativos en el accionar del Estado colombiano que favorecen la aparición de nuevas problemáticas asociadas a la cobertura y calidad de la vivienda y modifican por completo la concepción de la misma.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

Con lo anterior se evidencia que las políticas adoptadas en Colombia tienen buenas bases ya que vienen soportadas con las estrategias internacionales, sin embargo hay que entrar a evaluar en qué momento esos ideales se des configuran y generan un déficit en la adquisición de vivienda en el país. Tal vez y como infortunadamente ocurre en Latinoamérica la corrupción hace que el papel que tiene que desempeñar el Estado no se pueda cumplir, además es claro que en las últimas décadas la burbuja especulativa ha generado que el valor del suelo en Bogotá se eleve considerablemente, situación que el gobierno debe contemplar porque es posible que estos incrementos no estén bien sustentados.

Ahora bien, la política habitacional en Colombia opera a través de un conjunto de instrumentos de promoción tanto de la oferta como de la demanda. Desde el lado de la demanda se considera que los hogares deben disponer de tres fuentes de recursos para lograr el cierre financiero que permita la adquisición de una vivienda: subsidios, crédito y ahorro. Los subsidios para adquisición son otorgados por Fonvivienda (entidad vinculada al Ministerio de Vivienda) y por las Cajas de Compensación Familiar (CCF). Los subsidios de Fonvivienda están focalizando en población vulnerable y/o en situación de informalidad, en tanto que los de las CCF están dirigidos a población formal de bajos ingresos. Al respecto, Chirivi, Rodríguez & Quiroz (2011), mencionan lo siguiente:

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

El subsidio se otorga a familias con renta mensual de hasta US\$1.150. El monto máximo del subsidio es de US\$6.500. Para las familias en condición de desplazamiento forzado el subsidio aumenta hasta los US\$ 9.000. Para que el subsidio sea entregado, las familias deben aportar el 10% del valor de la vivienda. Los valores máximos de las viviendas subsidiables están establecidos en términos de salarios mínimos legales mensuales. Existen dos tipos de vivienda, el primero denominado Vivienda de Interés Prioritario que tiene un valor máximo de US\$19.500 y el segundo denominado Vivienda de Interés Social, con un valor máximo de US\$37.500. El sistema de financiamiento en Colombia apenas está avanzando hacia el ofrecimiento de plazos largos de amortización. En la actualidad se ofrecen plazos máximos de hasta 20 años para los créditos hipotecarios. Un aspecto relevante en Colombia frente al manejo de la cartera hipotecaria es que el Fondo Nacional del Ahorro, entidad estatal, administra el 18% de la cartera hipotecaria del país y para los próximos años se espera que sea el principal agente financiero para atender las necesidades de financiación de la población informal y de bajos ingresos. Adicionalmente, desde abril de 2009 Colombia cuenta con un subsidio a la tasa de interés hipotecario. El subsidio cubre el 3, 4, o 5 puntos porcentuales de la tasa de interés pactada entre el cliente del crédito hipotecario y la entidad financiera por un periodo de 7 años. Esta medida ha logrado beneficiar a más de 123 mil familias desde la fecha de inicio del mecanismo, aliviando la carga financiera del crédito hipotecario, aumentando la capacidad adquisitiva de los hogares y aumentando en 30% el potencial de familias demandantes de vivienda.

Este tema de los subsidios hace que se empiece a tocar el tema de los estratos ya que dichos subsidios son otorgados a los estratos que generalmente se clasifican bajos. En cuanto a la estratificación socioeconómica es una política pública implementada en las ciudades colombianas desde los años ochenta y formalizada en 1994 por medio de la nueva ley de Servicios Públicos. Consiste en un sistema de clasificación de las viviendas de las ciudades colombianas en categorías definidas por la calidad del entorno y de los materiales empleados, con el fin de otorgar subsidios a los residentes más pobres. Se organiza como un esquema de

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

subsidios cruzados en el cual los estratos superiores pagan costos más altos por el mismo servicio que los estratos bajos.

2.2 Marco Legal

De acuerdo al tema de investigación planteado existe una normatividad en la que se puede soportar. A saber:

1. Ley 546 de 1999.

«Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones». (Congreso de la Republica de Colombia, Ley 456, 1999)

Específicamente en el Capítulo I, Artículo 1º, se menciona:

“Ámbito de aplicación de la ley. Esta ley establece las normas generales y señala los criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo, ligado al índice de precios al consumidor y para determinar condiciones especiales para la vivienda de interés social urbana y rural.» (Congreso de la Republica de Colombia, Ley 456, 1999)

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

2. Ley 142 De 1994

Esta Ley se aplica a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, distribución de gas combustible, telefonía fija pública básica conmutada y la telefonía local móvil en el sector rural; a las actividades que realicen las personas prestadoras de servicios públicos de que trata el artículo 15 de la presente Ley, y a las actividades complementarias definidas en el Capítulo II del presente título y a los otros servicios previstos en normas especiales de esta Ley. El Estado intervendrá en los servicios públicos, conforme a las reglas de competencia de que trata esta Ley, en el marco de lo dispuesto en los artículos 334, 336, y 365 a 370 de la Constitución Política. (Congreso de la Republica de Colombia, Ley 142, 1994)

2.3. Marco conceptual.

El tema de investigación en cuestión hace que sea necesario repasar ciertos conceptos los cuales delimitan la investigación y hace más entendible el proyecto. De esta manera se debe empezar con términos tan importantes como:

Crédito hipotecario: cuando además de ofrecer garantías personales, para que otorguen el crédito, se debe poner como garantía el inmueble que se está adquiriendo, de manera tal, que en dado caso de que no se pueda pagar la obligación, el inmueble entrará a ser la forma de pago de la misma. (Banco Colpatria, Universidad Sergio Arboleda. Maneja tus finanzas, 2007)

Hoy en día se puede encontrar una gran oferta de préstamos hipotecarios, y las diferentes entidades financieras, tienen montones de productos con nombres diferentes y con plazos que pueden llegar hasta los 30 años. Sin embargo para mayor claridad, los préstamos se pueden clasificar como: Préstamos de tasa fija y préstamos de tasa variable. Estas tasas de crédito hipotecario para vivienda tienen tasas fijadas por la

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

Junta Directiva del Banco de la República, que son mucho menores que las tasas para los créditos de consumo o comerciales. (Banco Colpatría, Universidad Sergio Arboleda. Maneja tus finanzas, 2007)

Prestamos de tasa fija : Son productos que se adquieren en entidades financieras, donde se cobran una tasa de interés fija que se aplica a la deuda sin que se produzca cambio alguno en los intereses a pagar, estos préstamos permiten al deudor saber con claridad desde el principio cual es el valor que tendrá que pagar. (Banco Colpatría, Universidad Sergio Arboleda. Maneja tus finanzas, 2007)

Prestamos de tasa variable: Son productos que se adquieren en entidades financieras, donde cobran una tasa de interés que aumenta dependiendo de los términos del contrato, estos préstamos incrementan a medida que transcurre el tiempo y sus tasas se ajustan periódicamente haciendo incierto el valor que se cancelará en total por el préstamo. (Banco Colpatría, Universidad Sergio Arboleda. Maneja tus finanzas, 2007)

Sistemas en UVR: Por efectos de la inflación, el dinero pierde su valor en el tiempo, es decir que 1000 pesos de hoy no representan lo que representaban hace 20 años. Con el fin de no perder su liquidez, los bancos convierten a UVR el dinero prestado.

De esta manera estos créditos tienen una tasa anual máxima, a la que se le suma la UVR vigente cada mes, así el saldo dependerá de los movimientos de la inflación y la entidad con la que se adquiriera el préstamo proyectará el valor que se deberá pagar dependiendo de dichos movimientos en los diferentes períodos. Las tasas permitidas por el gobierno son diferentes para vivienda de interés social y para vivienda normal. (Banco Colpatría, Universidad Sergio Arboleda. Maneja tus finanzas, 2007)

Sistemas en Peso: Para los créditos en pesos los bancos fijan una única tasa para el crédito, que usualmente es más alta que la utilizada en el sistema de la UVR. Sin embargo el valor de la cuota es fijo durante toda la vida del crédito, pues no está atado a ningún indicador y siempre maneja la tasa pactada con el deudor. (Banco Colpatría, Universidad Sergio Arboleda. Maneja tus finanzas, 2007)

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

Índice de referencia: Para los créditos hipotecarios o los contratos de leasing, estos son los índices que debes tener en cuenta para hacerles permanente seguimiento.

Inflación: Es el aumento generalizado de los precios de todos los bienes y servicios de un país. En términos generales se mide anualmente pero también puede ser mensual. Este es un factor muy importante para ti, ya que muestra que capacidad adquisitiva tiene tu dinero respecto al periodo anterior, es decir cuántos bienes puedes adquirir con el mismo dinero que tenías el año anterior. (Banco Colpatria, Universidad Sergio Arboleda. Maneja tus finanzas, 2007)

Si la inflación es alta, el dinero no alcanzará para comprar los mismos bienes que se compraban antes. Este elemento es totalmente crucial para cualquier país por lo tanto siempre se va a oír sobre él y se debe estar atento cuando se tomen decisiones financieras como por ejemplo en el momento en que se quiera invertir el dinero a un tiempo mayor a un año, la tasa de interés que ofrezcan debe ser superior a la de la inflación, pues de esta manera el dinero no habrá perdido valor en el tiempo. (Banco Colpatria, Universidad Sergio Arboleda. Maneja tus finanzas, 2007)

Con lo anterior se evidencia los diferentes factores que inciden en un crédito hipotecario y todo lo que debe tener en cuenta una persona que esté interesada en adquirir financiación por medio de una entidad financiera para poder adquirir vivienda, hay que tener este tipo de conceptos claros para poder entender las condiciones en las que se realizan los préstamos y de acuerdo a esto poder tomar las mejores decisiones.

Por otro lado, para poder analizar otro de los involucrados en el proyecto de investigación, como las personas de más bajos ingresos en Bogotá, es necesario entrar a definir,

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

qué se considera como bajo ingreso y para ello se puede realizar con la clasificación que se tiene en una sociedad como lo es:

Estrato social: tiene su origen en el vocablo latino *stratus* y permite hacer referencia al conjunto de elementos que comparten ciertos caracteres comunes y que se integra con otros conjuntos para la formación de una entidad.

Los estratos socioeconómicos en los que se pueden clasificar las viviendas y/o los predios son 6, denominados así: 1. Bajo-bajo 2. Bajo 3. Medio-bajo 4. Medio 5. Medio-alto 6. Alto.

Según DANE (2008), los estratos 1, 2 y 3 corresponden a estratos bajos que albergan a los usuarios con menores recursos, los cuales son beneficiarios de subsidios en los servicios públicos domiciliarios; los estratos 5 y 6 corresponden a estratos altos que albergan a los usuarios con mayores recursos económicos, los cuales deben pagar sobrecostos (contribución) sobre el valor de los servicios públicos domiciliarios. El estrato 4 no es beneficiario de subsidios, ni debe pagar sobrecostos, paga exactamente el valor que la empresa defina como costo de prestación del servicio.

Lo cual indica que para el tema de estudio se enfocará en los estratos 1,2 y 3 de acuerdo al estudio del DANE, y que para el caso en cuestión es donde más complicaciones se ven al momento de adquirir vivienda.

Tasa de interés: Se considera el precio que se paga por el uso del dinero. De acuerdo al sistema financiero cada préstamo que realiza se pacta con una tasa de interés determinada la cual no puede exceder la tasa de usura que es regulada por la Ley.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

Esta es una variable importante debido a que de acuerdo al tipo de crédito ésta puede cambiar y es la que determina si el crédito se puede considerar costoso o no.

Castigos: Se considera la parte de la cartera bancaria que debido al no pago del deudor es necesario darlo como pérdida, todo de acuerdo a la altura de mora que se tenga en el crédito. De acuerdo a la política de la entidad financiera esto puede variar en promedio 90 a 100 días de mora.

2.4 Marco teórico.

Teniendo en cuenta el tema de investigación del que trata este trabajo, la fundamentación teórica puede ir definida por:

- a. Requisitos para desembolso de un crédito hipotecario BANCO COLPATRIA

Tarifas

- Tasa de interés
- Avalúos: 0,10% sobre el valor del inmueble más IVA
- Estudio de Títulos: 0,12% del valor de inmueble más IVA

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

Seguros de vida, incendio y terremoto.

Beneficios

- No cobro de estudio de crédito.
- Atención personalizada en el lugar que te sea más cómodo.
- No sujeto a adquisición de otros productos.
- Tasa de las más competitivas en el mercado, fijas o variable de acuerdo con tu capacidad de pago.
- Financiación hasta el 70% del valor del inmueble.
- Aprobación definitiva con 6 meses de vigencia (no pre aprobado).
- Múltiples opciones para el pago de tu cuota mensual.

Múltiples canales sin costo alguno para hacer tus solicitudes de actualización, consultas y modificaciones sobre tu crédito desembolsado.

Requisitos

- Solicitud de crédito hipotecario debidamente diligenciada, firmada y con huella.
- Fotocopias de la cédula con huella índice derecho y firma.
- Certificación laboral donde conste sueldo, fecha de ingreso, cargo y tipo de contrato con fecha de expedición no mayor de 30 días.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

- Desprendible de nómina del último mes.
- Copia Certificado de ingresos y retenciones y/o declaración de renta del último año gravable
- Si es independiente extracto de los últimos tres meses, documentos soporte de tu actividad y documento tributario.

Si es pensionado, certificación de la entidad, desprendibles de los pagos de los últimos 3 meses

Crédito Hipotecario	
Producto	VIS
Crédito Hipotecario Vivienda en UVR con valor comercial menor a \$87 MM	
% Financiación inferior o igual al 50% (5 a 20 años)	UVR + 9,01%
% Financiación superior al 50% (5 a 20 años)	UVR + 9,51%
Producto	NO VIS (UVR)
Crédito Hipotecario Vivienda en UVR para inmuebles (no VIS) con valor comercial mayor a \$87 MM	
% Financiación inferior o igual al 50% (5 a 20 años)	UVR + 5,98%
% Financiación superior al 50% (5 a 20 años)	UVR + 5,98%

Producto	Tasa MV	Tasa E.A.
Hipotecario Vivienda en pesos financiación de valor comercial Menor a 87MM (VIS-no VIS)		
% Financiación inferior o igual al 50% (5 a 20 años)	1,00%	12,65%
% Financiación superior al 50% (5 a 20 años)	1,03%	13,15%
Hipotecario Vivienda en pesos financiación de valor comercial (no VIS) para inmuebles con valor comercial entre \$87 MM a \$150 MM		
% Financiación inferior o igual al 50% (5 a 20 años)	0,91%	11,45%
% Financiación superior al 50% (5 a 20 años)	0,93%	11,80%
Hipotecario Vivienda en pesos financiación de valor comercial (no VIS) para inmuebles con valor comercial entre \$151MM a \$300 MM		
% Financiación inferior o igual al 50% (5 a 20 años)	0,90%	11,30%
% Financiación superior al 50% (5 a 20 años)	0,91%	11,50%
Hipotecario Vivienda en pesos financiación de valor comercial (no VIS) para inmuebles con valor comercial entre \$301MM a \$400 MM		
% Financiación inferior o igual al 50% (5 a 20 años)	0,83%	10,40%
% Financiación superior al 50% (5 a 20 años)	0,87%	10,90%
Hipotecario Vivienda en pesos financiación de valor comercial (no VIS) para inmuebles con valor comercial mayor a \$400 MM		
% Financiación inferior o igual al 50% (5 a 20 años)	0,77%	9,60%
% Financiación superior al 50% (5 a 20 años)	0,81%	10,20%

Grafica No. 3. Tasas de interés créditos hipotecarios. Fuente: Banco Colpatria. 2015

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

b. Créditos hipotecarios otorgados en UVR

De acuerdo al sistema general utilizado y reglamentado por la superintendencia financiera de Colombia el manejo de los créditos hipotecarios en UVR tiene la siguiente figura

Como supuesto se tiene que el día de hoy la UVR se encuentra en 100 pesos (su valor se puede consultar en la sección de economía de los periódicos o en los noticieros de televisión), y que hoy recibí un crédito hipotecario por 1'000.0000 para comprar vivienda. Si el crédito se encuentra bajo el sistema UVR, quiere decir entonces que recibí 10.000 UVR (1'000.000 de pesos a 100 pesos cada UVR). Al final del primer mes, la variación del IPC (inflación del mes) fue del 1%, por lo tanto, la UVR vale ahora $100 * 1.01 = 101$ pesos, y mi crédito, que sigue siendo de 10.00 UVR, vale $10.000 * 101 = 1'010.000$ pesos. Es importante anotar que los bancos, además de actualizar el valor del crédito por medio de la UVR, cobran una tasa de interés (conocida como tasa de interés real). Si no cobraran esta tasa, los bancos no estarían ganando nada por el préstamo, sino tan sólo manteniendo el poder de compra del dinero a través del tiempo. Según esto, supongamos que la tasa de interés del banco es del 2% anual. Por lo tanto, al final del primer mes, teniendo en cuenta la actualización del crédito y la tasa de interés, el valor de mi crédito es: $1'000.000 * 1.01 * 1.02 = 1'030.200$ pesos. (Subgerencia Cultural del Banco de la República. (2015). El UPAC y la UVR.

Recuperado de: http://www.banrepcultural.org/blaavirtual/ayudadetareas/economia/el_upac_y_la_uvr

Teniendo en cuenta lo anterior se puede evidenciar cuál es el manejo que le dan todos los bancos en el país a los diferentes créditos hipotecarios que desembolsan en la modalidad de UVR ya que, al estar reglamentado, no pueden cambiar el sistema.

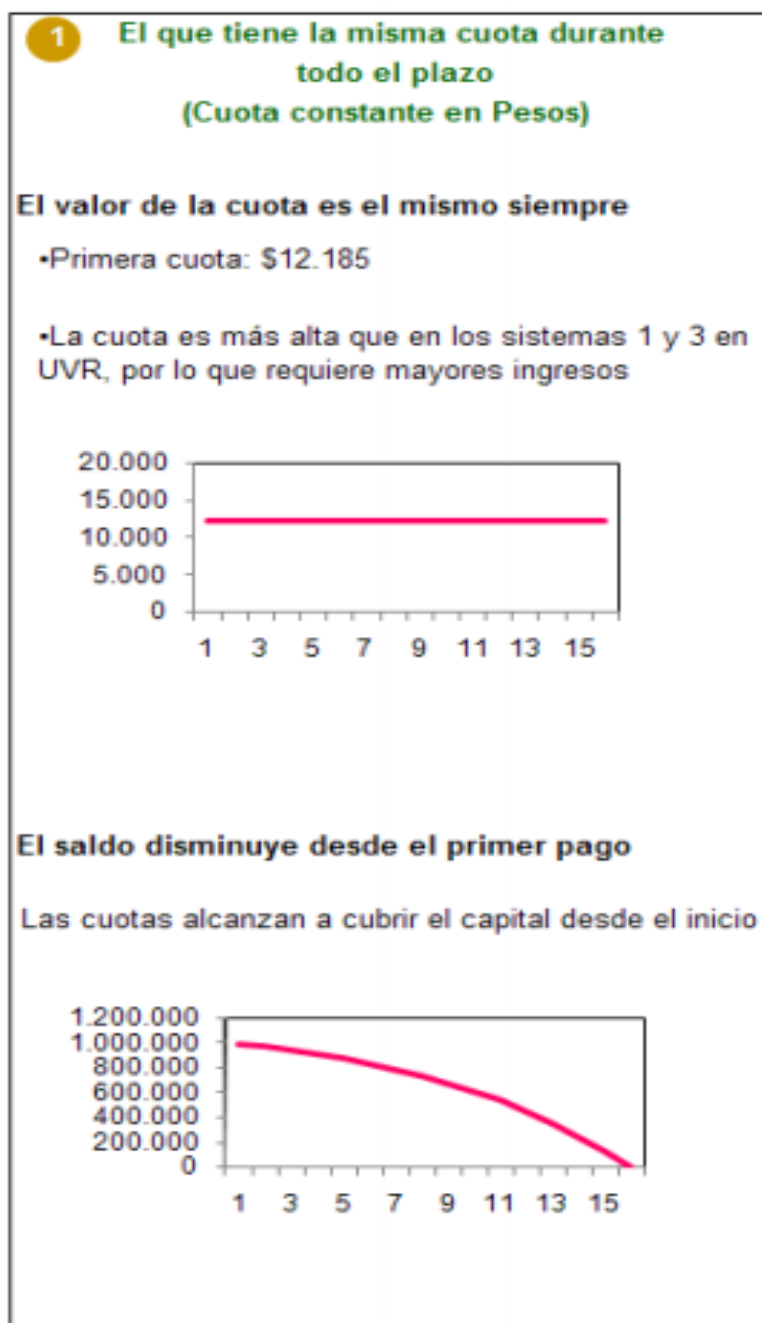
CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

c. Créditos hipotecarios otorgados en pesos

Para contextualizar el tema del manejo de este tipo de créditos cuando son otorgados a los clientes en pesos, se puede tomar como referencia:

1. El que tiene la misma cuota todo el tiempo (Cuota constante): Es el sistema que tiene las siguientes características:
 - La cuota mensual es fija en pesos durante todo el plazo del crédito.
 - El abono a capital es menor al principio del crédito.
 - El saldo de la deuda disminuye desde el primer pago pero en menor proporción debido a que el abono a capital es menor.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ



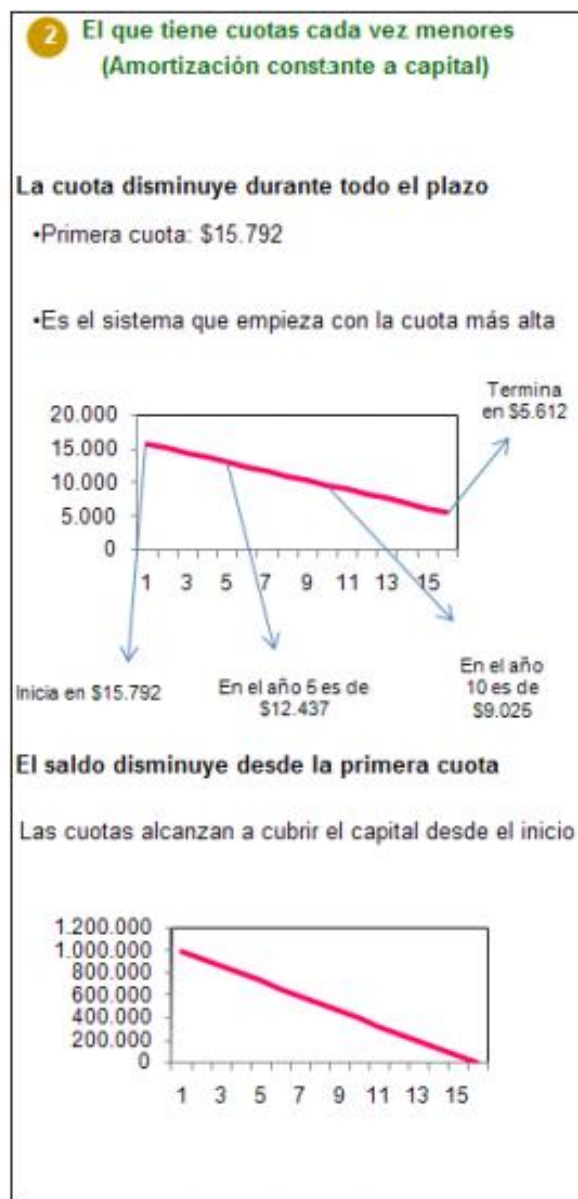
Grafica No. 4. Pago crédito cuota constante. Fuente: ABC mi casa. Año 21015

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

2. El que tiene cuotas cada vez menores (Amortización constante a capital): Es el sistema que tiene las siguientes características:

- La cuota mensual disminuye.
- El abono a capital es siempre el mismo (constante) desde el inicio del crédito.
- El saldo de la deuda disminuye de forma más rápida que en el sistema anterior, debido a que el abono a capital es mayor.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ



Grafica No. 5. Pago crédito amortización a capital. Fuente: ABC mi casa. 2015

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

Para resumir la diferencia entre una y otra modalidad de financiación para crédito de vivienda se puede revisar la tabla comparativa en el anexo No. 2

d. Vivienda de Interés Social (VIS)

La Vivienda de Interés Social (VIS) es aquella vivienda dirigida a las personas menos favorecidas de nuestro país y las cuales devengan menos de cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes, cuenta con un subsidio de vivienda otorgado por: LAS CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR Y EL GOBIERNO NACIONAL; este se puede recibir en dinero o especie).

El valor máximo de la vivienda de interés social (VIS) será de 135 SMLMV, es decir, \$62.302.500 con base en el SMLMV de 2008. De igual forma, y con el propósito de incorporar principios que incentiven mayor competencia y flexibilización en el mercado VIS, no se definirán tipos de vivienda. Para la Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP), se definirá un tope indicativo de 70 SMLMV, es decir, \$32.305.000 con base en el SMLMV de 2008, el cual será aplicable a las viviendas adquiridas con recursos del Programa de Subsidio Familiar de Vivienda del Gobierno Nacional.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

SUBSIDIO PARA CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO Y ADQUISICIÓN					
CCF		FNV		VALOR SFV(SMLMV)	VALOR SFV (\$)
INGRESOS (SMLMV)		PUNTAJE SISBEN			
DESDE	HASTA	DESDE	HASTA		
>0,00	1,00	0,00	10,88	22	10.153.000,00
>1,00	1,50	>10,88	14,81	21,5	9.22.250,00
>1,50	2,00	>14,81	18,75	21	9.961.500,00
>2,00	2,25	>18,75	20,72	19	8.768.500,00
>2,25	2,50	>20,72	22,69	17	7.845.500,00
>2,50	2,75	>22,69	24,66	15	6.922.500,00

>2,75	3,00	>24,66	26,63	13	5.999.500,00
>3,00	3,50	>26,63	30,56	9	4.153.500,00
>3,50	4,00	>30,56	34,50	4	1.846.000,00

Tabla No.1. Subsidio para construcción en sitio propio y adquisición. Fuente: Constructora DISCON Ltda. (2014)

e. Adquisición de vivienda para familias de bajos ingresos

En diferentes estudios se ha planteado como el acceso a la vivienda por parte de personas de bajos ingresos ha venido siendo cada vez más difícil, esto debido a diferentes factores como lo son, el ingreso, el valor de la vivienda, el acceso al crédito, entre otras. Esta situación se puede validar con el estudio que hace (González, 2002) en donde afirma:

La provisión de crédito hipotecario en condiciones accesibles para las familias de menores ingresos no ha sido una tarea fácil de realizar. Por lo general, los esquemas institucionales de movilización de recursos para la vivienda han sido incapaces de dotarse de fondos de largo plazo, teniendo en cuenta que el financiamiento de la vivienda tiene precisamente un horizonte temporal de esta índole. La disponibilidad de

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

fondos de corto plazo, básicamente ahorros familiares, no ha sentado bases de estabilidad a los sistemas financieros de vivienda y más bien ha creado riesgos potenciales —y muchas veces reales— de descalce de plazos y tasas. Además, el desarrollo relativamente limitado de los mercados de capitales también ha incidido adversamente en la existencia de débiles vínculos entre éstos y el financiamiento de la vivienda. Por otro lado, el bajo monto de las operaciones de crédito hipotecario para los sectores de menores ingresos y los mayores costos de transacción involucrados han tendido, en un ambiente de competencia, a desalentar a los intermediarios financieros a otorgar créditos para vivienda a dichos sectores. En otras palabras, muchas de las opciones de crédito hipotecarios disponibles en el mercado están, en la práctica, fundamentalmente dirigidas a atender a los sectores con mayor capacidad adquisitiva.

3. Diseño Metodológico

En este capítulo se establece la metodología para el desarrollo de la investigación, considerando los siguientes aspectos: planteamiento de la Hipótesis de investigación; tipo de investigación; análisis de involucrados; análisis de variables; y, métodos estadísticos.

3.1. Hipótesis de la investigación

Los niveles de adquisición y pago de vivienda en familias de bajos ingresos, han impactado negativamente la economía de los hogares, debido a los costos de los créditos hipotecarios y el valor de la vivienda.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

3.2. Tipo de investigación

El tipo de investigación es descriptiva, que consiste según Hernández et al (1998), citando a Dankhe (1986), en: “Los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades importantes de personas, comunidades o cualquier otro fenómeno que sea sometido a análisis”

3.3. Análisis de involucrados

A continuación se presenta el análisis de la población involucrada para la presente investigación, siguiendo la metodología del Marco Lógico. Ver tabla 3

GRUPO	INTERESES	PROBLEMAS	RECURSOS
CLIENTES	Financiación. Compra de vivienda. Inversión. Adquisición de bienes.	Altos costos bancarios. Aumento de los precios en el mercado. Inestabilidad laboral.	Ingresos laborales
BANCOS	Objeto social. Utilidades. Posicionamiento en el	Castigos de cartera. Riesgo de mercado. Riesgos legales.	

	mercado. Expansión comercial.	Competencia de mercado(otros bancos)	
--	--------------------------------------	---	--

Tabla 2. Análisis de involucrados. Fuente: Diego Cornejo (2015).

3.4. Análisis de variables.

Se presenta el análisis de variables coherente con el desarrollo de cada uno de los objetivos específicos planteados en la investigación.

Objetivo 1.

VARIABLE 1: Créditos hipotecarios desembolsados: Se consideran los créditos hipotecarios solicitados por los clientes que después del proceso de análisis por parte de la entidad financiera son aprobados para su utilización. Esta variable es determinante debido a que el número de créditos desembolsados da una noción acerca de la cantidad de viviendas que se están adquiriendo en la ciudad; siendo importante para los estratos de bajos ingresos.

INDICADOR 1: N° total de créditos hipotecarios aprobados/ N° total de créditos hipotecarios solicitados X 100%, expresado en (%)

INDICADOR 2: N° total de créditos hipotecarios aprobados en familias de bajos ingresos/ N° total de créditos hipotecarios solicitados X 100%, expresado en (%)

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

Objetivo 2. Comparar los sistemas de financiación para créditos de familias de bajos ingresos, entre principales entidades bancarias.

VARIABLE 2: Financiación de vivienda con sistema UVR: consiste en financiar la vivienda, a través de Unidades de Valor Real, sobre un área promedio de construcción de 50 m².

INDICADOR 3: Costo promedio de vivienda financiada a 15 años, con UVR

INDICADOR 4: Costo promedio de vivienda financiada a 15 años, con pesos corrientes

INDICADOR 5: Costo promedio de vivienda financiada a 15 años, con VIS

INDICADOR 6: Costo promedio de vivienda financiada a 15 años, con Leasing

INDICADOR 7: Nivel de ingreso promedio de familias de bajos ingresos por estrato social/mes, expresado en \$/mes

Objetivo 3.

VARIABLE 3: Embargos realizados por falta de pago de vivienda: Se considera la parte de la cartera bancaria que debido al no pago del deudor es necesario darlo como pérdida, todo de acuerdo a la altura de mora que se tenga en el crédito. De acuerdo a la política de la entidad financiera esto puede variar en promedio 90 a 100 días de mora.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

INDICADOR 8: N° total de embargos por créditos hipotecarios aprobados/ N° total de créditos hipotecarios aprobados X 100%, expresado en (%)

INDICADOR 9: N° total de embargos por créditos hipotecarios aprobados en familias de bajos ingresos/ N° total de créditos hipotecarios aprobados X 100%, expresado en (%)

3.5. Técnicas de medición estadísticas

De acuerdo con los objetivos específicos y el análisis de variables planteado para el desarrollo de la investigación, se manejan técnicas estadísticas cuantitativas soportadas en la estadística descriptiva.

4. Información y Análisis de resultados

Para el desarrollo de los objetivos específicos de la investigación, se logra obtener acceso a la información del banco Colpatria con el área de operaciones para poder determinar:

VARIABLE 1: Créditos hipotecarios desembolsados: Se consideran los créditos hipotecarios solicitados por los clientes que después del proceso de análisis por parte de la entidad financiera son aprobados para su utilización. Esta variable es determinante debido a que

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

el número de créditos desembolsados da una noción acerca de la cantidad de viviendas que se están adquiriendo en la ciudad; siendo importante para los estratos de bajos ingresos.

Cabe aclarar que los créditos hipotecarios considerados VIS, son los créditos otorgados a las personas que van a adquirir vivienda cuyo valor no supere los 135 SMMLV, es decir para este año 2015 aproximadamente \$ 86.987.250.

		CREDITOS DESEMBOLSADOS	
		Q	VALOR (\$)
2010	Hipotecario	4.012	462.285.444.306
	Hipotecario VIS	76	2.779.996.374
2011	Hipotecario	5.033	566.805.818.290
	Hipotecario VIS	120	4.120.176.381
2012	Hipotecario	5.455	637.502.108.264
	Hipotecario VIS	60	2.165.489.076
2013	Hipotecario	4.413	513.332.382.865
	Hipotecario VIS	86	3.285.396.261

Tabla No. 3. Créditos desembolsados Banco Colpatria. 2015

INDICADOR 1: N° total de créditos hipotecarios aprobados/ N° total de créditos hipotecarios solicitados X 100%, expresado en (%).

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN
BOGOTÁ

	CREDITOS SOLICITADOS	CREDITOS APROBADOS	RELACION
	CRS	CRD	CRS/CRD x 100
2010	6.751	4.012	59%
2011	7.320	5.033	69%
2012	8.300	5.455	66%
2013	6.643	4.413	66%

Tabla No. 4. Relación créditos solicitados/créditos aprobados. Elaboración propia

INDICADOR 2: N° total de créditos hipotecarios aprobados en familias de bajos ingresos/ N° total de créditos hipotecarios solicitados X 100%, expresado en (%)

	CREDITOS SOLICITADOS	CREDITOS APROBADOS	RELACION
	CRS	CRD	CRS/CRD x 100
2010	256	76	30%
2011	378	120	32%
2012	186	60	32%
2013	192	86	45%

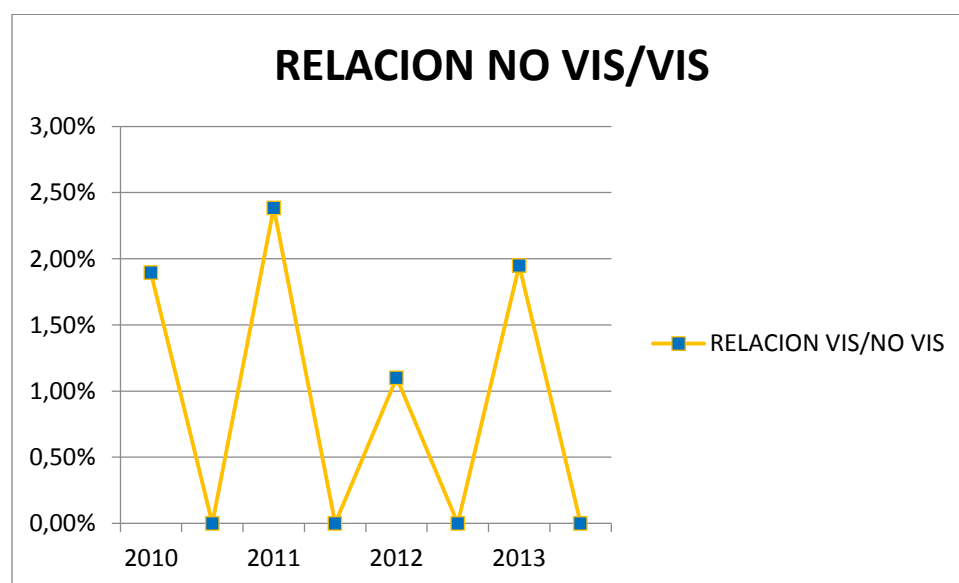
Tabla 5. Relación créditos hipotecarios NO VIS/Créditos hipotecarios VIS. Elaboración propia. 2015

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

Aquí se presentaría un nuevo INDICADOR 0 = créditos desembolsados VIS/ total de créditos hipotecarios X 100%

INDICADOR 0 (2010) = $76/4088 \times 100\% = 1.86\%$
INDICADOR 0 (2011) = $120/5153 \times 100\% = 2.33\%$
INDICADOR 0 (2012) = $60/5515 \times 100\% = 1.09\%$
INDICADOR 0 (2013) = $86/4499 \times 100\% = 1.91\%$
INDICADOR 0 (2010-2013) = $342/19255 \times 100\% = 1.78\%$

La anterior información graficada permite dar un mayor entendimiento sobre la variación que tiene la relación de créditos hipotecarios normales y créditos hipotecarios VIS.



Grafica 6. Relación créditos desembolsados NO VIS/VIS. Fuente: elaboración propia. Año 2015

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

ANÁLISIS DEL INDICADOR:

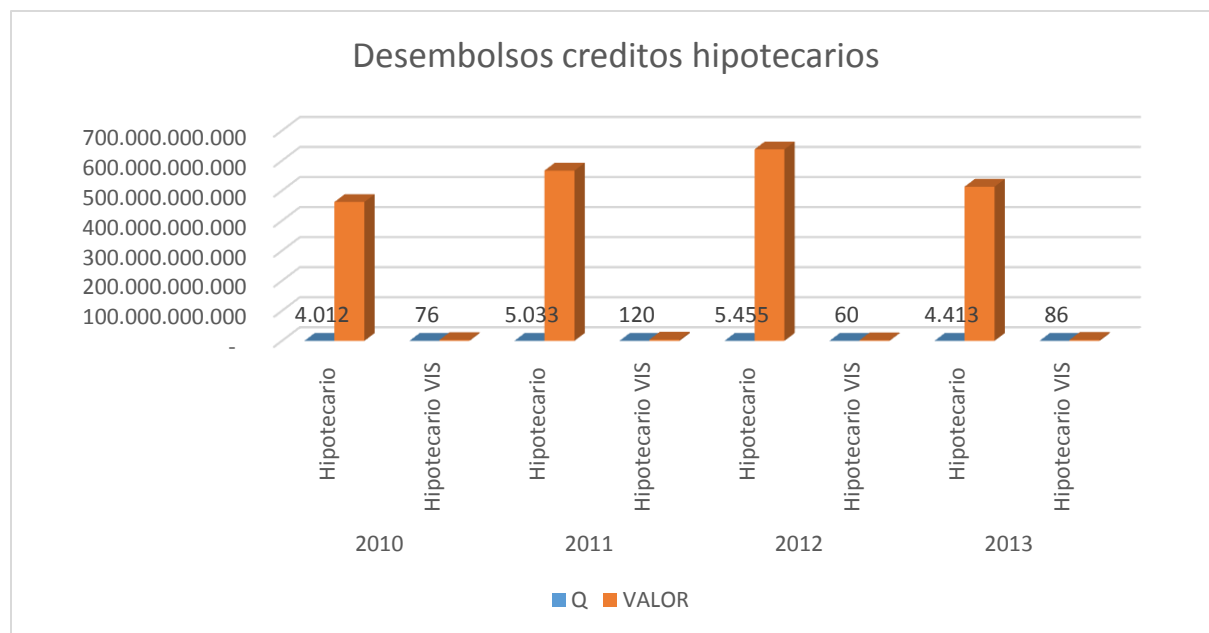
Como se observa en la gráfica 6 y en los resultados obtenidos, la mayor participación de crédito hipotecario para hogares de bajos ingresos en el banco Colpatria se ha dado para el año 2011 con un 2.33%, y la menor participación se refleja en el año 2012, con 1.09%, para una participación promedio en el período del 1.78%, la cual resulta muy baja para una política de crédito social para la población colombiana.

En la relación de los créditos desembolsados de igual forma se ve como la línea hipotecaria para personas de bajos ingresos es escasa, y más en comparación con la línea hipotecaria promedio, en donde la cantidad de desembolsos es alta.

De igual manera se puede mostrar que este resultado se debe probablemente a:

- El interés del banco no esté en otorgar este tipo de créditos, probablemente y como se vio en el gráfico de castigos porque esta cartera no tiene el rendimiento deseado para la organización
- Generalmente estos tipos de créditos son desembolsados por valores bajos, lo que no representa un recurso atractivo para la organización en comparación con los demás créditos del mismo tipo hipotecario, pero dirigidas a personas con mayor capacidad de pago. Esto teniendo en cuenta que los proyectos VIS no exceden los predios valorados en 87 MM.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ



Grafica No. 7. Créditos desembolsados Banco Colpatría. 2015

Objetivo 2. Comparar los sistemas de financiación para créditos de familias de bajos ingresos, entre principales entidades bancarias.

Vivienda normal (No VIS)

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

		BBVA	Davienda	Santander	Colmena BCSC	AV Villas	Fondo Nacional de Ahorro	Colpatria	Bancolombia
CUOTA EN PESOS	Tasa Mínima E.A	13,75%	13,75%	15,00%	14,52%	14,98%	10,78%	12,63%	12,68%
	Plazo Máximo	15 años	15 años	15 años	15 años	15 años	15 años	15 años	15 años
	Máximo que presta	70% Vr. de la Vivienda	70% Vr. de la Vivienda	70% Vr. de la Vivienda	70% Vr. de la Vivienda	70% Vr. de la Vivienda	772 mill. 500 mil pesos	70% Vr. de la Vivienda	70% Vr. de la Vivienda

Tabla No. 6. Sistemas de financiación para compra de vivienda (NO VIS). Fuente: metro cuadrado. 2011

Vivienda Interés Social- VIS (Hasta 135 SMLMV)

		BBVA	Davienda	Banco caja social	AV Villas	Fondo Nacional de Ahorro	Colpatria	Bancolombia
CUOTA EN PESOS	Tasa Mínima E.A	12,45%	12,75%	15,50%	11,00%	9,78%	12,63%	12,68%
	Plazo Máximo	15 años	15 años	15 años	15 años	15 años	15 años	15 años
	Máximo que presta	80% Vr. de la vivienda	70% Vr. de la vivienda	70% Vr. de la vivienda	70% Vr. de la vivienda	80% Vr. de la vivienda (Nueva)	70% Vr. de la vivienda	70% Vr. de la vivienda
CUOTA EN UVR	Tasa Mínima E.A	UVR +9,50%	UVR + 10,5%	UVR + 11%	UVR + 22,8%	UVR + 5%	UVR + 10,6%	UVR - 1,09%
	Plazo Máximo	20 años	30 años	20 años	20 años	25 años	15 años	15 años
	Máximo que presta	80% Vr de la vivienda	70% Vr. de la vivienda	70% Vr. de la vivienda	70% Vr. de la vivienda	80% Vr. de la vivienda (Nueva)	70% Vr. de la vivienda	70% Vr. de la vivienda

Tabla No. 7. Sistemas de financiación para compra de vivienda (VIS). Fuente: metro cuadrado. 2011

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

VARIABLE 2: Financiación de vivienda con sistema UVR: consiste en financiar la vivienda, a través de Unidades de Valor Real, sobre un área promedio de construcción de 50 m².

INDICADOR 3: Costo promedio de vivienda financiada a 15 años, con UVR

Para modelar un caso de adquisición de vivienda, se tomara le ejemplo en el que la vivienda con un valor de 85.000.000 se financiará con un crédito de \$50.000,000 a una tasa de interés del 13% anual, el plazo será 15 años.

Recurriendo al uso de los modelos financieros se puede determinar el costo que tendrá cada crédito de acuerdo a la modalidad en la que se desembolse, utilizando el sistema de amortización utilizado generalmente por las entidades financieras colombianas.

Teniendo en cuenta lo anterior se tiene:

$$\text{Pago} = \frac{i \cdot \text{Valor inicial}}{1 - (1+i)^{-n}}$$

Donde i : es la tasa de interés

Valor inicial: es el valor del crédito desembolsado

N : Plazo del crédito

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

De acuerdo a eso desarrollando el ejercicio en cuestión se tiene:

MES	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES	TOTAL CUOTA	SALDO TOTAL
1	146.046	330.273	476.319	\$49.977.268
12	161.299	328.103	489.401	\$49.632.603
24	179.761	324.322	504.084	\$49.040.441
36	200.337	318.869	519.206	\$48.192.308
48	223.267	311.515	534.782	\$47.053.258
60	248.822	302.003	550.826	\$45.584.178
72	277.302	290.048	567.350	\$43.741.304
84	309.043	275.328	584.371	\$41.475.680
96	344.416	257.487	601.902	\$38.732.566
108	383.837	236.122	619.959	\$35.450.763
120	427.771	210.787	638.558	\$31.561.870
132	476.734	180.981	657.715	\$26.989.458
144	531.301	146.145	677.446	\$21.648.137
156	592.114	105.656	697.769	\$15.442.532
168	659.887	58.815	718.703	\$8.266.131
180	735.418	4.846		

Tabla No. 8. Amortización pagos para crédito vivienda en UVR.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

Análisis del indicador

Para trabajar el tema de acuerdo a la variable planteada, se puede determinar el costo que tendrá en promedio la adquisición de un crédito tomando como referencia el valor comercial de la vivienda en 85 MM y una financiación por parte de una entidad bancaria de 50MM esto a una tasa de interés del 13%.

Siendo así para la modalidad en UVR se nota como el valor de la cuota es variable, y de acuerdo a que transcurre el tiempo del crédito el valor va aumentando, generando así la necesidad del titular del crédito de tener cada vez un mayor poder adquisitivo para poder cubrir la cuota mensual del crédito.

INDICADOR 4: Costo promedio de vivienda financiada a 15 años, con pesos corrientes

$$\text{Pago} = \frac{i \cdot \text{Valor inicial}}{1 - (1+i)^{-n}}$$

MES	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES	TOTAL CUOTA	SALDO TOTAL
1	115.397	436.730	552.127	\$49.884.603
12	126.981	425.145	552.127	\$48.546.738
24	140.949	411.177	552.127	\$46.933.617

36	156.454	395.673	552.127	\$45.143.053
48	173.664	378.463	552.127	\$43.155.527
60	192.767	359.360	552.127	\$40.949.373
72	213.971	338.156	552.127	\$38.500.542
84	237.508	314.619	552.127	\$35.782.340
96	263.634	288.493	552.127	\$32.765.135
108	292.633	259.493	552.127	\$29.416.038
120	324.823	227.304	552.127	\$25.698.540
132	360.554	191.573	552.127	\$21.572.118
144	400.214	151.912	552.127	\$16.991.789
156	444.238	107.888	552.127	\$11.907.623
168	493.104	59.022	552.127	\$6.264.200
180	547.346	4.781	552.127	0

Tabla No. 9. Amortización pagos para crédito vivienda en pesos

Análisis del indicador

De acuerdo al ejemplo planteado, en este caso los 50 MM se pagaran en el mismo plazo de 15 años donde la modalidad del crédito es en pesos lo que claramente genera un valor de cuota constante, que aunque en promedio es alta, permite tener un mejor plan de pagos y no afecta tanto la economía de una persona ya que se puede contar con una cuota constante durante toda la vida del crédito.

INDICADOR 5: Costo promedio de vivienda financiada a 15 años, con VIS

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN
BOGOTÁ

$$\text{Pago} = \frac{i \cdot \text{Valor inicial}}{1 - (1+i)^{-n}}$$

MES	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES		TOTAL CUOTA	SALDO TOTAL
		DEUDOR	SUBSIDIO		
1	106.956,00	306.996,00	163.687,00	\$413.952	\$49,893,044
12	118.568,00	299.422,00	159.649,00	\$417.990	\$48,647,947
24	132.677,00	290.219,00	154.742,00	\$422.896	\$47,135,000
36	148.466,00	279.922,00	149.251,00	\$428.387	\$45,442,012
48	166.133,00	268.398,00	143.107,00	\$434.531	\$43,547,559
60	185.903,00	255.504,00	136.232,00	\$441.406	\$41,427,665
72	208.025,00	241.075,00	128.539,00	\$449.100	\$39,055,505
84	232.780,00	224.929,00	119.930,00	\$457.709	\$36,401,057
96	260.481,00	317.157,00	0,00	\$577.638	\$33,430,730
108	291.478,00	286.160,00	0,00	\$577.638	\$30,106,934
120	326.164,00	251.474,00	0,00	\$577.638	\$26,387,606
132	364.978,00	212.661,00	0,00	\$577.638	\$22,225,678
144	408.410,00	169.228,00	0,00	\$577.638	\$17,568,481
156	457.011,00	120.627,00	0,00	\$577.638	\$12,357,077
168	511.395,00	66.243,00	0,00	577.638	\$6,525,516
180	572.252	5.387	0	577.638	0

Tabla No. 10. Amortización pagos para crédito vivienda en crédito VIS

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

Análisis del indicador

Teniendo en cuenta el costo para este tipo de crédito se puede ver como al valor de la cuota aunque incrementa hasta el 8 año, de allí en adelante, la cuota queda constante pero por la modalidad de vivienda VIS a partir de ese momento el gobierno subsidia la tasa de interés, sin embargo hay que determinar si este beneficio es suficiente y cubre las necesidades de la población menos favorecida.

INDICADOR 6: Costo promedio de vivienda financiada a 15 años, con Leasing

$$\text{Pago} = \frac{i \cdot \text{Valor inicial}}{1 - (1+i)^{-n}}$$

MES	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES	TOTAL CUOTA	OPCION DE COMPRA	SALDO TOTAL
1	80.778,00	436.730,00	517.507,00	\$0	\$49,919,222
12	88.887,00	428.621,00	517.507,00	\$0	\$48,982,717
24	98.665,00	418.843,00	517.507,00	\$0	\$47,853,532
36	109.518,00	407.990,00	517.507,00	\$0	\$46,600,137
48	121.565,00	395.943,00	517.507,00	\$0	\$45,208,869

60	134.937,00	382.571,00	517.507,00	\$0	\$43,664,561
72	149.780,00	367.728,00	517.507,00	\$0	\$41,950,379
84	166.255,00	351.252,00	517.507,00	\$0	\$40,047,638
96	184.544,00	332.964,00	517.507,00	\$0	\$37,935,595
108	204.843,00	312.664,00	517.507,00	\$0	\$35,591,227
120	227.376,00	290.131,00	517.507,00	\$0	\$32,988,978
132	252.387,00	265.120,00	517.507,00	\$0	\$30,100,482
144	280.150,00	237.357,00	517.507,00	\$0	\$26,894,252
156	310.967,00	206.541,00	517.507,00	\$0	\$23,335,336
168	345.173,00	172.335,00	517.507,00	\$0	\$19,384,940
180	383.142,00	134.365,00	517.507,00	\$15,000,000	0

Tabla No. 11. Amortización pagos para crédito vivienda leasing

Análisis del indicador

La figura del leasing para el ejemplo en cuestión refleja que si bien la cuota es constante, lo primero que se cubre en el crédito son los intereses, la cuota es en promedio alta, teniendo en cuenta que esta aproximada al valor del salario mínimo mensual. Por otro lado este tipo de modalidad es más costoso sobre todo al momento de ejercer la opción de compra ya que para el ejemplo en cuestión al finalizar el plazo estipulado se debe contar con 15MM para adquirir la vivienda.

INDICADOR 7: Nivel de ingreso promedio de familias de bajos ingresos por estrato social/mes, expresado en \$/mes

Ingreso per cápita del hogar

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

Para 2013, el ingreso per cápita promedio a nivel nacional fue de \$537.720. El dominio con mayor ingreso per cápita fue trece áreas con \$767.375, seguido de las cabeceras con \$634.808, otras cabeceras con \$442.881 y el resto con \$218.757. El mayor crecimiento del ingreso per cápita respecto al 2012 se presentó en las trece áreas¹ con 8,2%, seguido de las cabeceras con 7,5%. El ingreso per cápita promedio nacional se incrementó en 7,4% (Tabla 1). Esto indica que, en promedio, una familia en Colombia compuesta por cuatro personas percibió en 2013 ingresos mensuales por \$2.150.880. Si la familia vivía en las cabeceras este valor es de \$2.539.232, si vivía en el resto es de \$875.028, si vive en las trece áreas \$3.069.500 y si vive en las otras cabeceras de \$1.771.524.

Dominio	2012	2013	Crecimiento Nominal (%)
Nacional	500.531	537.720	7,4
Cabeceras	590.661	634.808	7,5
Resto	207.235	218.757	5,6
13 Áreas	709.155	767.375	8,2
Otras cabeceras*	418.744	442.881	5,8

Tabla 12. Ingreso per cápita promedio En Colombia. Fuente: DANE. 2014

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

De igual manera teniendo en cuenta el nivel de ingresos de la población de bajos recursos se puede notar además como el índice de los precios de vivienda han venido aumentando considerablemente en los últimos 5 años, tal como le puede certificar el DANE (2014), en su estudio sobre los índices de precios de la vivienda para la ciudad de Bogotá:

Año	Trimestre	Bogotá	Bogotá	Bogotá
		Bajo/Bogotá	Medio/Bogotá	Alto/Bogotá
2010	I	132.85	158.23	148.21
	II	137.98	162.42	149.12
	III	146.01	167.07	153.50
	IV	148.83	168.76	157.71
2011	I	157.58	172.93	161.87
	II	155.19	179.07	165.62
	III	157.96	184.48	172.39
	IV	163.14	186.88	177.72
2012	I	160.11	193.12	183.20
	II	164.66	202.31	187.70
	III	175.07	206.49	194.61
	IV	180.93	209.70	203.29
2013	I	186.24	219.02	210.23
	II	191.48	230.52	218.80
	III	199.98	230.36	220.43
	IV	209.87	239.32	219.17

Tabla No. 13 Serie IPVN a nivel de municipio estrato
socioeconómico 2010 (I trimestre) - 2013 (IV trimestre) Fuente:

DANE- Índice de Precios de Vivienda Nueva.

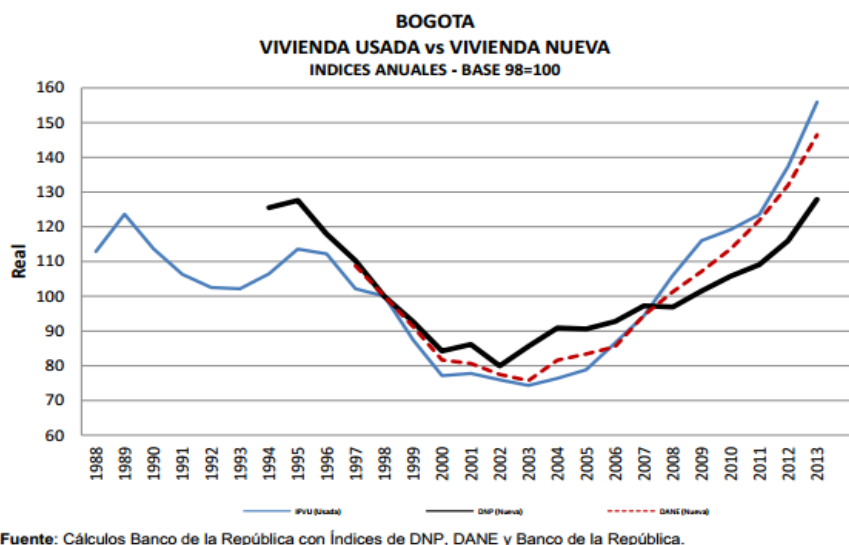
En la tabla relacionada se puede evidenciar los índices de precios de vivienda nueva para la ciudad de Bogotá durante los años 2010, 2011, 2012 y 2013 en los estratos bajos, medios y altos, en donde se puede denotar un aumento sostenido durante el tiempo del precio de los inmuebles sobre todo para los hogares de menos ingresos.

Índice de precios de la vivienda usada (IPVU)			
Índices reales			
	Ciudad	Tipos de vivienda	
Año	Bogotá	VIS	No VIS
2010	104,80	106,32	104,51
2011	108,64	107,63	110,04
2012	120,89	115,40	120,03
2013	137,16	127,31	129,51

Tabla 14. Índice de precios de vivienda usada. Fuente: Banco de la República. 2014

En cuanto a los índices de precios de vivienda usada el panorama continúa igual con un aumento en los valores de los inmuebles independientemente del tipo de vivienda

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ



Grafica No.8. Índices vivienda usada vs Vivienda Nueva. Fuente: Banco de la República. (2014)

En el grafico vivienda nueva vs vivienda usada para la ciudad de Bogotá se puede evidenciar el comportamiento que ha tenido la adquisición de vivienda en una serie de más de 20 años verificando las alzas y las bajas en la compra de inmuebles.

Desde el año 2010 se ha registrado un aumento en la compra de vivienda aunque con un nivel menor en la adquisición de vivienda nueva. Ha preponderado la compra de vivienda usada, esto puede deberse a que los precios suelen ser más bajos que los de una vivienda completamente nueva.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

De acuerdo a lo anteriormente descrito se debe tener en cuenta el crecimiento constante que han tenido las principales ciudades del país, tal como lo indica el estudio el déficit de vivienda urbano: consideraciones metodológicas y un estudio de caso, en donde se afirma:

En efecto, la población colombiana en su mayoría reside en el área urbana de los Municipios. Por ejemplo, en el Censo de 2005 se calculó que el 74, 4% de la población del país residía en el área urbana; se espera que para el 2020 esta cifra llegue al 80%. Esto trae como resultado una presión sobre los requerimientos de vivienda que permitan atender las necesidades de toda la población. (Galvis, 2011)

Objetivo 3.

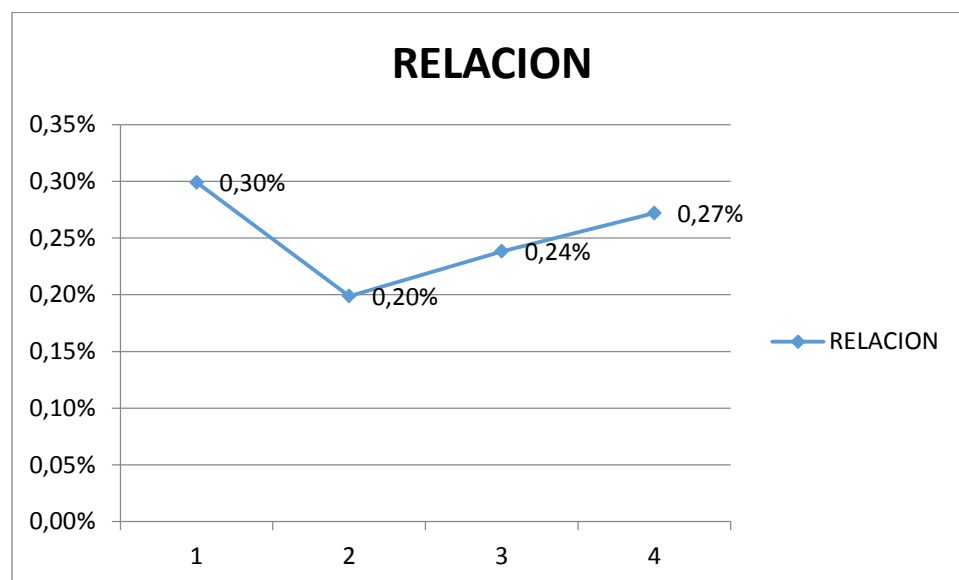
VARIABLE 3: Embargos realizados por falta de pago de vivienda: Se considera la parte de la cartera bancaria que debido al no pago del deudor es necesario darlo como pérdida, todo de acuerdo a la altura de mora que se tenga en el crédito. De acuerdo a la política de la entidad financiera esto puede variar en promedio 90 a 100 días de mora.

INDICADOR 8: N° total de embargos por créditos hipotecarios aprobados/ N° total de créditos hipotecarios aprobados X 100%, expresado en (%)

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

APROBADOS	CASTIGOS	RELACION
CRA	CRC	CRA/CRC x 100
4.012	12	0,30%
5.033	10	0,20%
5.455	13	0,24%
4.413	12	0,27%

Tabla 15. Relación créditos aprobados/castigos realizados. Elaboración propia. 2015



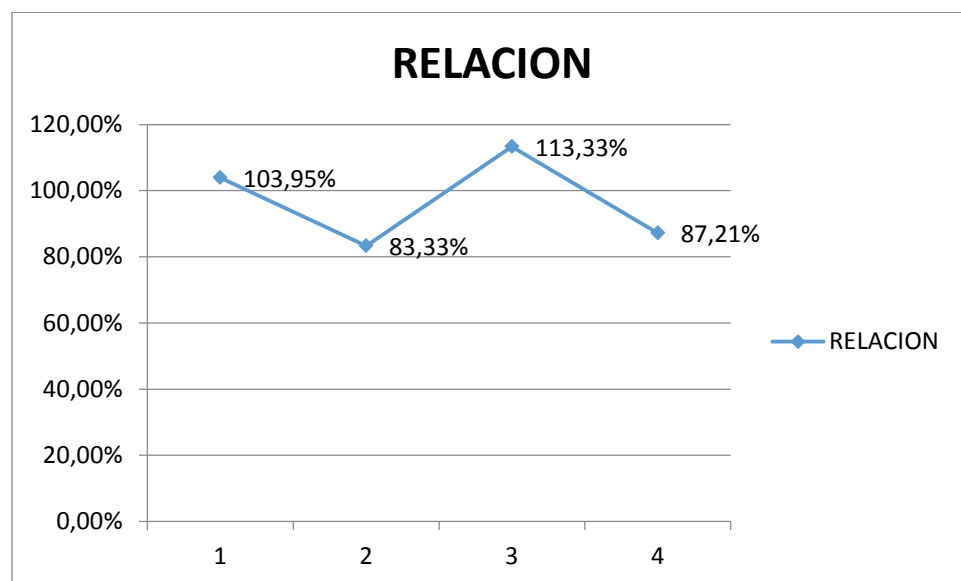
Grafica 9. Relación créditos aprobados/castigos realizados. Elaboración propia. 2015

INDICADOR 9: N° total de embargos por créditos hipotecarios aprobados en familias de bajos ingresos/ N° total de créditos hipotecarios aprobados X 100%, expresado en (%)

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

APROBADOS	CASTIGOS	RELACION
CRA	CRC	$CRA/CRC \times 100$
76	79	103,95%
120	100	83,33%
60	68	113,33%
86	75	87,21%

Tabla 16 Relación créditos aprobados VIS/castigos realizados. Elaboración propia 2015



Grafica 10. Relación créditos aprobados VIS/castigos realizados

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN
BOGOTÁ

Castigo de la cartera hipotecaria

A continuación se relaciona el número de créditos que fueron castigados para cada año por el Banco Colpatria.

CASTIGOS CREDITOS HIPOTECARIOS BANCO COLPATRIA				
	2010	2011	2012	2013
ENERO	7	8	4	10
FEBRERO	6	7	0	8
MARZO	8	8	6	7
ABRIL	7	10	11	5
MAYO	8	7	7	4
JUNIO	4	8	4	8
JULIO	4	6	7	5
AGOSTO	8	10	10	9
SEPTIEMBRE	10	8	5	7
OCTUBRE	6	8	5	5
NOVIEMBRE	4	10	6	2
DICIEMBRE	7	10	3	5
TOTALES	79	100	68	75

Tabla 17. Créditos hipotecarios castigados Banco Colpatria. 2015

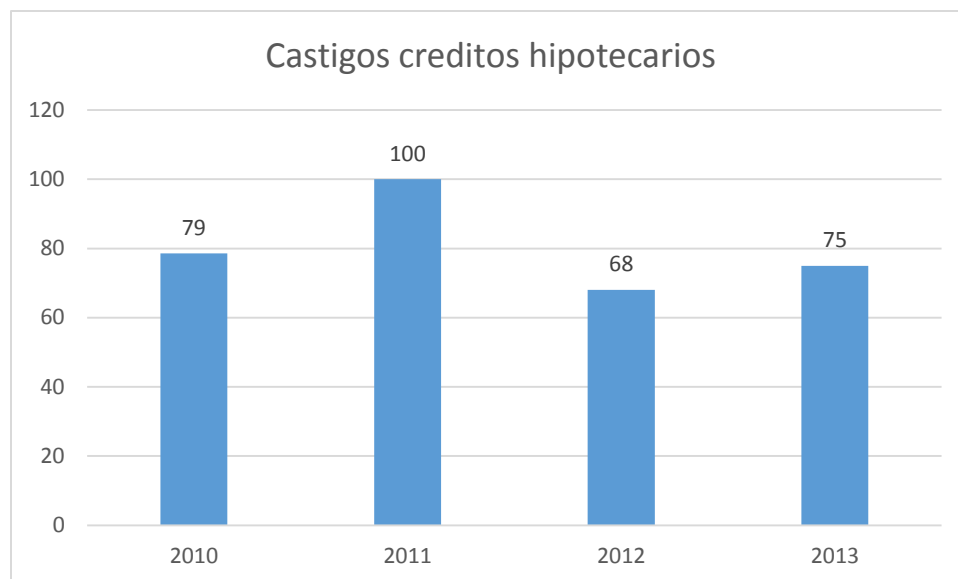
CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ

De acuerdo a los datos recolectados se puede notar como el promedio de castigos se mantiene para cada mes y por ende cada año cierra con un número similar.

Los números permiten inferir varias situaciones para el análisis

- Teniendo en cuenta el número de desembolsos que se generan por esta línea de crédito para personas de bajos ingresos el cual es relativamente bajo en comparación con los demás créditos hipotecarios, el número de castigos tiene una proporción alta, ya que al hablar de 79 créditos castigados para el 2010 por ejemplo, frente a 76 que fueron desembolsados, da una alerta de la capacidad de los clientes para cubrir los créditos y por ende la probabilidad de riesgo de perder el inmueble es mucho mayor.
- Da nuevamente la posibilidad de inferir que este tipo de créditos no son solicitados por los clientes, entre las razones se podrían tener en cuenta
 - probablemente porque en la etapa de estudio de crédito no se cumplen los requisitos que exige el banco para su desembolso.
 - la tasa de interés que se brinda a pesar que puede tener un subsidio del gobierno sigue quedando alta.
- La capacidad de pago de los clientes puede verse afectada debido a que generalmente la población de menores ingresos tiene un alto grado de rotación laboral, lo que genera que el pago del crédito se deteriore.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A LOS HOGARES DE BAJOS INGRESOS EN BOGOTÁ



Grafica No 11. Castigos créditos hipotecarios. Banco Colpatria. 2015

1. El número de castigos que el banco realizó para créditos hipotecarios anualmente, del año 2010 al 2013 para los créditos desembolsados como VIS ya que son este tipo de créditos los que se dirigen a las personas de bajos ingresos.

2. El número de desembolsos de créditos hipotecarios que se realizan a personas de bajos ingresos para lograr determinar si hay un volumen considerable o si por el contrario este tipos de crédito o no son solicitados o el mismo banco prefiere dirigir los créditos hipotecarios a otro clase de población, donde vea más ganancia.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES E IMPLICACIONES

El precio de la vivienda en Colombia ha tenido un aumento considerable en los últimos cinco años, donde claramente hace que para las personas vean cada vez más difícil la posibilidad de la adquirir vivienda propia.

A pesar de que existen varias opciones para la financiación de compra de vivienda, el sistema bancario sigue siendo un tanto elitista, en donde prima más la capacidad de pago de los clientes que la necesidad de estas personas por adquirir vivienda

Es claro que hace falta más involucramiento por parte de las entidades financieras como actor fundamental en la financiación para la adquisición de vivienda por parte de las personas menos favorecidas.

Para el caso de estudio Colpatria, en esta entidad se evidencia como su foco principal para ofrecer créditos hipotecarios esta en las personas de estratos altos, ya que según los resultados vistos la colocación de créditos para vivienda VIS es demasiado bajo a comparación de los demás créditos no VIS.

Adicionalmente la tasa de interés que maneja para la única línea de crédito es alta, lo que genera naturalmente un aumento en el valor de las cuotas que los clientes deben pagar.

El índice de castigos que se realizan de acuerdo a la relación desembolso vs castigos en el banco Colpatria es alto, debido a que de lo que se desembolsa un 70% se está castigando, lo cual permite inferir que no es un buen negocio para el banco, además de que se evidencia la clara dificultad de pago de los clientes para este tipo de crédito.

El gobierno con las nuevas estrategias que ha implementado para subsidiar la tasa de interés de los créditos hipotecarios destinados a compra de vivienda VIS genera una mayor posibilidad de que las personas menos favorecidas obtengan vivienda propia, sin embargo hay que determinar cuál es el impacto de ese beneficio y si realmente cumple el objetivo.

De acuerdo a la comparación de las condiciones de financiación que ofrecen las entidades financieras trabajadas en este artículo, no existe mayor diferenciación en lo que ofrecen, ya que la tasa se mantiene en promedio la misma. Únicamente entidades como el FNA ofrece una tasa de interés más baja para este tipo de crédito, la situación para poner en seguimiento es que se trata de una entidad pública, lo cual genera una alta demanda por parte de las personas pero poca oferta.

Se podría indicar entonces que el impacto que genera un crédito hipotecario en las personas de bajos ingresos que lo adquieren es negativo ya que frente al ingreso promedio de estas personas una cuota mensual está ocupando un 60% del mismo lo que naturalmente genera una dificultad en el pago de la obligación.

Como recomendaciones, este tema abre la posibilidad de realizar otras investigaciones que permitan responder a preguntas de investigación como: ¿cuáles son los factores de la dificultad de acceso al crédito para persona de bajos ingresos por los parámetros de solvencia en Colombia?; ¿a qué se debe el aumento de los precios en el mercado inmobiliario de Colombia?; ¿Cuál es el nivel de endeudamiento de una familia promedio colombiana con el sistema financiero colombiano actual?; entre otras.

5. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Arbeláez, M. Camacho, C. & Fajardo, J. (2011). *Low-Income Housing Finance in Colombia*. Washington: BID.
- Banco de la República de Colombia. (2006). Tasas de interés. Biblioteca Banco de la Republica. Bogotá.
- Banco de la Republica de Colombia, (2013). Comportamiento del índice de precios de vivienda usada. Biblioteca Banco de la Republica. Bogotá.
- Bravo, O. (2009). *Gestión integral de riesgos*. Consorcio Grafico Ltda. Bogotá
- Cárdenas, M. Badel, A. (2003). La crisis de financiamiento hipotecario en Colombia: Causas y consecuencias. Washington BID.
- Chirivi E, Quiroz O, Rodriguez P. (2011). La vivienda social en America Latina: una revisión de políticas para atender las necesidades habitacionales de la región. Camacol. Bogotá
- Franco S. (2003). *Historia del sistema financiero colombiano*. Recuperado de <http://www.gestiopolis.com/historia-del-sistema-financiero-colombiano/>.
- González G. 2002. El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. Cepal.
- Idarraga G. (2010). *Sistema financiero colombiano*. UNAD
- Jorion, P. (1999). *Valor en riesgo*. México DF, Limusa.

Mena Romaña, Elvia Marina (2011) Habitabilidad de la vivienda de interés prioritario en reasentamientos poblacionales: una mirada desde la cultura en el proyecto Mirador de Calasanz, Medellín-Colombia. Maestría thesis, Universidad Nacional de Colombia.

Patiño Roselli, A. (1981). La prosperidad al debe y la Gran Crisis 1925-1935. Bogotá: Banco de la República. Bogotá

Universidad del Rosario. (2007). *La evolución de la política de vivienda en Colombia. Fascículo II*. Bogotá

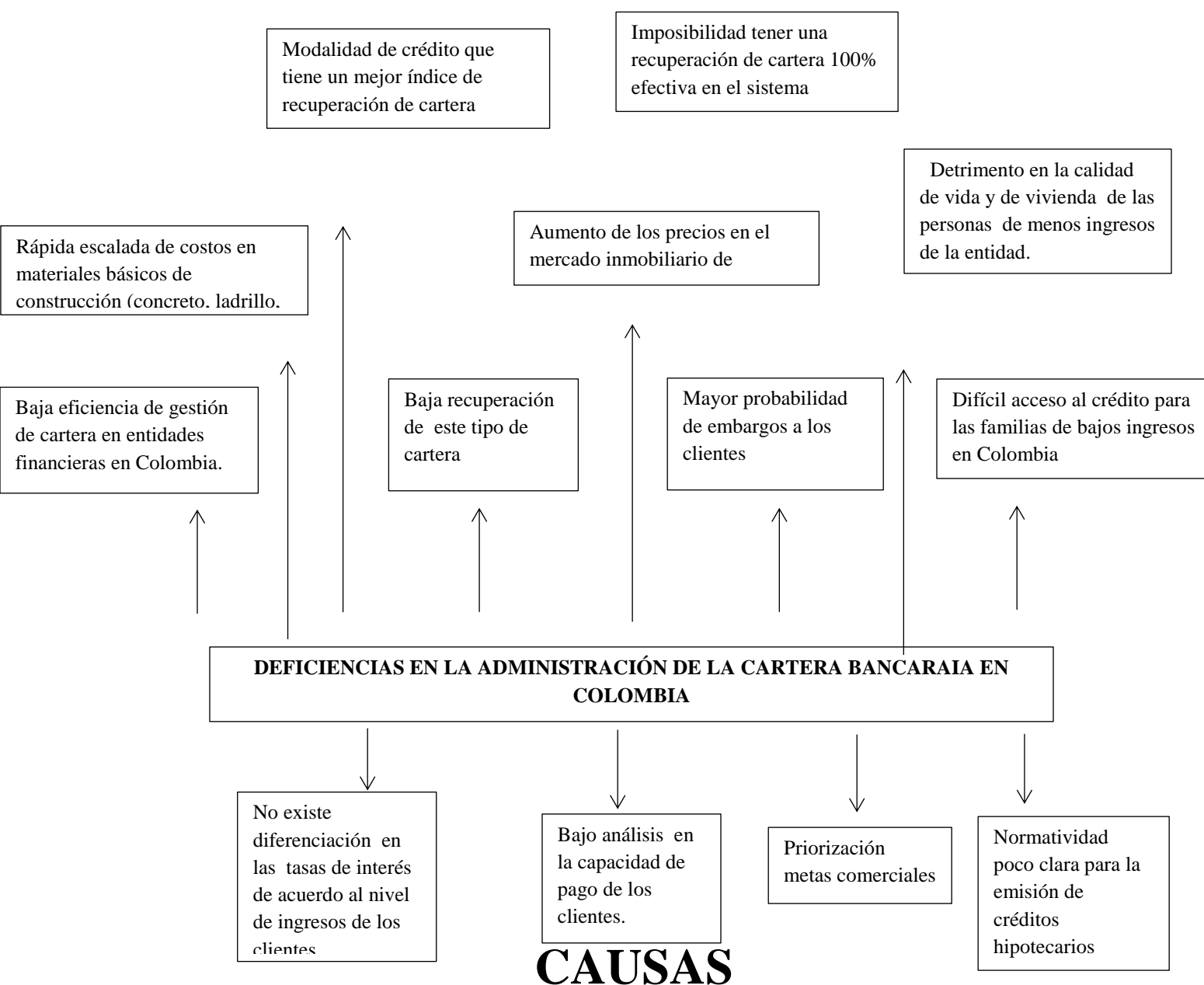
Uribe-Mallarino C (31 Marzo 2008). Estratificación social en Bogotá: de la política pública a la dinámica de la segregación social. Pontificia Universidad Javeriana

Urrutia M. Namen O. (2011) Historia del crédito hipotecario en Colombia. CEDE

Venegas, F. (2006). *Riesgos financieros y económicos*. México: Thomson.

ANEXOS

Anexo 1

EFECTOS

Anexo 2

Las dos modalidades de sistemas tienen características diferentes, dependiendo de las necesidades de cada persona:

	UVR	Pesos
Valor de la cuota	En esta modalidad las cuotas pueden variar cada mes por el efecto de la inflación.	El valor de la cuota se mantiene fijo o disminuye durante toda la vida del crédito.
Saldo de la deuda	Durante los primeros años el saldo en pesos no refleja disminución, pero el saldo de la deuda en UVR sí comienza a disminuir desde el primer mes	El saldo en pesos baja desde el primer pago.
Tasa	Las tasas de interés cumplen con un tope máximo determinado por la Junta Directiva del Banco de la República	
Plazo	El plazo mínimo es de 5 años y el máximo de 30 años. En general, el mercado ofrece plazos hasta de 20 años	

Anexo No. 2. Comparación modalidades de financiación. Fuente: ABC mi casa. 2015

Anexo 3

REGLAMENTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL Y COBRANZA DE LA CARTERA DE CREDITOS

Objetivo

El presente Reglamento tiene como objetivos fundamentales:

- Determinar las políticas de seguimiento, control y cobranza de la cartera de crédito, buscando implementar procedimientos técnicos para la administración eficiente de la misma.

- Ajustar las políticas y procedimientos de seguimiento, control y cobranza de la cartera de crédito a la Circular Básica Contable y Financiera No. 004 de 2008

PROCESO DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

GENERALIDADES

Artículo 2. Calificación por nivel de riesgo

Para efectos de provisión el Fondo Uniandes calificará los créditos en las siguientes categorías:

- Categoría A o “riesgo normal”

Los créditos calificados en esta categoría reflejan una estructuración y atención apropiadas. Los estados financieros de los deudores o los flujos de caja del proyecto, así como el resto de información crediticia indican una capacidad de pago adecuada, en términos del monto y origen de los ingresos con que cuentan los deudores para atender los pagos requeridos.

- Categoría B o “riesgo aceptable, superior al normal”

Los créditos calificados en esta categoría están aceptablemente atendidos y protegidos, pero existen debilidades que pueden afectar, transitoria o permanentemente, la capacidad de pago del deudor o los flujos de caja del proyecto, en forma tal que, de no ser corregidas oportunamente, llegarían a afectar el normal recaudo del crédito.

- Categoría C o “riesgo apreciable”

Se califican en esta categoría los créditos que presentan insuficiencias en la capacidad de pago del deudor o en los flujos de caja del proyecto y comprometen el normal recaudo de la obligación en los términos convenidos.

- Categoría D o “riesgo significativo”

Son créditos de riesgo apreciable, cuya probabilidad de recaudo es altamente dudosa.

- Categoría E o “riesgo de incobrabilidad”

Son créditos de riesgo con mínima probabilidad de recaudo.

Artículo 3. Calificación de la cartera de créditos por edad de vencimiento

De acuerdo con la edad de vencimiento, la cartera de créditos se calificará obligatoriamente de la siguiente manera:

CATEGORÍA CONSUMO VIVIENDA

A 0-30 días 0-60 días

B 31-60 días 61-150 días

C 61-90 días 151-360 días

D 91-180 días 361-540 días

E > 180 días > 540 días

Las condiciones señaladas en el cuadro anterior, de edad de vencimiento y clase de cartera de créditos, son condiciones objetivas suficientes para adquirir la calificación respectiva.

Artículo 4. Regla de arrastre

Para efectos de constituir la respectiva provisión, cuando se califique cualquiera de los créditos de un mismo deudor en B, C, D o en E deberá llevar a la categoría de mayor riesgo los demás créditos de la misma clasificación otorgados a dicho deudor.

Se exceptúan de la aplicación de la regla de arrastre, las obligaciones a cargo de un mismo deudor cuando la sumatoria de los saldos de los créditos sea igual o inferior al valor de los aportes y del ahorro permanente. Este tratamiento se podrá realizar, siempre y cuando no se registren pérdidas acumuladas en el ejercicio.

En aplicación de la regla de arrastre, las referencias que se hagan al deudor no se entenderán realizadas a los deudores solidarios que estén vinculados a la respectiva operación de crédito.

Artículo 5. Novaciones

La novación es la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por tanto extinguida (Artículo 1687 del Código Civil). Es la constitución de una nueva obligación en la cual se recogen obligaciones anteriores, las cuales quedan extinguidas.

5.1 Aspectos a considerar en una novación:

5.1.1. Para solicitudes de novación por la línea de consumo donde se requiera ampliar el plazo de pago, se debe haber cancelado, a la fecha de la solicitud, como mínimo el 15% de la obligación.

5.1.2 A esta novación se le deben constituir sus propias garantías, atendiendo las disposiciones establecidas en el Título XV del Libro Tercero del Código Civil.

5.1.3 A esta novación se le debe realizar todo el procedimiento de evaluación previsto para el otorgamiento de un nuevo crédito.

5.1.4 Si la novación se produce con el ánimo de facilitar el cumplimiento adecuado de una obligación ante el real o potencial deterioro de la capacidad de pago del deudor, se considera una reestructuración y deberá cumplir con el procedimiento señalado en el Artículo 16 de este Reglamento.

EVALUACION DE LA CARTERA DE CRÉDITOS

Artículo 6. Periodos de evaluación

En los meses de mayo y noviembre se evaluará la cartera de crédito de acuerdo con los criterios señalados en el Artículo 9 del presente Reglamento y sus resultados se registrarán al corte del ejercicio de los meses de junio y diciembre, respectivamente.

Artículo 7. Cartera a evaluar

La evaluación y eventual recalificación será obligatoria en los siguientes casos:

7.1 Créditos que incurran en mora de más de 30 días después de ser reestructurados.

7.2 Créditos en mora, cuya sumatoria de los saldos insolutos de todos los préstamos otorgados a una misma persona exceda los cincuenta (50) SMMLV.

Artículo 8. Comité evaluador de cartera

La Junta Directiva designará un Comité Evaluador de Cartera de conformidad con la Ley, que será el órgano encargado de realizar la evaluación de la cartera y se ceñirá a lo dispuesto en la Circular Básica Contable y Financiera 0004 de 2008, emitida por la Supersolidaria. Parágrafo.: No obstante, serán los miembros de la Junta Directiva, junto con el Representante Legal quienes deberán supervisar cuidadosamente tales evaluaciones, asumiendo responsabilidad personal por las mismas.

Artículo 9. Criterios para realizar la evaluación de la cartera de crédito

9.1 Capacidad de pago

Se actualizará y verificará que el deudor y deudores solidarios mantengan las condiciones particulares que presentaron al momento de otorgar el crédito, la vigencia de los documentos aportados, la información registrada en la solicitud de crédito y la información comercial y financiera provenientes de otras fuentes.

9.2 Solvencia del deudor y deudores solidarios

Se actualizará y verificará a través de variables como el nivel de endeudamiento, la calidad y composición de los activos, pasivos, patrimonio y contingencias del deudor y/o del proyecto.

9.3 Garantías

Se evaluará su liquidez, idoneidad, valor y cobertura teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la celeridad con que puedan hacerse efectivas y su valor comercial utilizando para el efecto estudios técnicos existentes en el mercado, realizados por personas o entidades idóneas.

Parágrafo 1. Se revisará semestralmente, mediante arqueo físico, la existencia de los pagarés suscritos por el deudor y/o deudores solidarios, contratos de prendas e hipotecas de todas las obligaciones vigentes.

9.3.1 Garantía prenda:

Para su evaluación se considerarán adicionalmente los siguientes aspectos:

9.3.1.1 Valor comercial actualizado de la garantía, sin que exceda de un año de haber sido realizada, utilizando para el efecto estudios técnicos existentes en el mercado, realizados por personas o entidades idóneas.

9.3.1.2 El estado de la póliza de seguros contra todo riesgo y la de seguro deudores.

9.3.1.3 El estado del certificado de tradición del vehículo con fecha de expedición no superior a noventa (90) días.

9.3.1.4 Existencia y ubicación del pagaré que respalda la obligación y la carta de instrucciones

9.3.2 Garantía hipotecaria

Para su evaluación se considerarán adicionalmente los siguientes aspectos:

9.3.2.1 Valor comercial actualizado de la garantía, sin que exceda de un año de haber sido realizada, utilizando para el efecto estudios técnicos existentes en el mercado, realizados por personas o entidades idóneas.

9.3.2.2 El estado de las pólizas de seguros de incendio, terremoto y vida deudores.

9.3.2.3 El estado del certificado de libertad y tradición con fecha de expedición no superior a noventa (90) días.

9.3.2.4 Existencia y ubicación de la primera copia de la escritura de hipoteca.

9.3.2.5 Existencia y ubicación del pagaré que respalda la obligación y la carta de instrucciones

9.3.3 Garantía personal

Corresponde al pagaré y carta de instrucciones, firmado por deudor y/o deudores solidarios. Se verificará la existencia y ubicación del pagaré que respalda la obligación y la carta de instrucciones.

9.4 Servicio de la deuda

Se evaluará el cumplimiento de los términos pactados, es decir, la atención oportuna de todas las cuotas (capital e intereses) o instalamentos; entendiéndose como tales, cualquier pago derivado de una operación activa de crédito que deba efectuar el deudor en una fecha determinada.

9.5 El número de veces que el crédito ha sido reestructurado y la naturaleza de la respectiva reestructuración

Se entiende que entre más operaciones reestructuradas se hayan otorgado a un mismo deudor, mayor será el riesgo de no pago de la obligación.

9.6 Consulta proveniente de centrales de riesgo

Antes de finalizar el mes de corte de la evaluación, se deberá solicitar información a la central de riesgo contratada por el Fondo con el propósito de verificar el comportamiento crediticio y el endeudamiento global que reporta el deudor y deudores solidarios, verificando que exista la autorización de consulta.

Artículo 10. Otras disposiciones

Con el objeto de contar con elementos necesarios para el adecuado análisis de riesgo, el Fondo Uniandes deberá:

10.1 Mantener a disposición de la Superintendencia de la Economía Solidaria, durante la vigencia de los créditos, la información que acredite y justifique los cambios de la calificación de un deudor a una de menor riesgo.

10.2 Mantener en el expediente del respectivo deudor, su información personal y financiera completa y actualizada (mínimo una vez cada año) y la de los deudores solidarios, información de las garantías, así como el cruce de correspondencia.

10.3 El resultado de las evaluaciones realizadas a cada deudor y las anotaciones correspondientes deben constar explícitamente en la carpeta del deudor con su debida fundamentación y conservarse en el archivo de la Entidad. Debe dejarse constancia de la fecha de la evaluación y el nombre de las personas que la elaboraron (integrantes del Comité de Evaluación de Cartera) y la aprobación respectiva de la Junta Directiva.

Cuando del resultado de la evaluación surjan modificaciones en la calificación de la cartera de créditos del deudor que impliquen la recalificación a una categoría de mayor riesgo, la información del deudor, contenida en este literal, deberá conservarse también en su respectiva carpeta individual.

10.4 El expediente de los respectivos deudores debe incluir la información necesaria para establecer las relaciones entre deudores que, conforme a las reglas sobre cupos individuales de endeudamiento, dan lugar a acumular las obligaciones de un conjunto de sujetos.

Artículo 11. Calificación

Una vez evaluados los aspectos anteriormente descritos, se procederá a otorgar la calificación definitiva de la obligación observando cada una de las características que identifica la categoría del crédito.

Parágrafo: Si los resultados del cambio en la calificación de las evaluaciones señaladas en los literales anteriores dieran lugar a provisiones adicionales, éstas deberán hacerse de manera inmediata.

Artículo 12. Provisiones

El resultado final de la evaluación debe plasmarse en el otorgamiento de una calificación de acuerdo con la norma vigente que haga referencia al tema de provisiones. Esta calificación será de estricto cumplimiento por parte de la administración, en caso contrario debe existir el soporte correspondiente debidamente validado

Artículo 13. Informes

El comité de evaluación de la cartera presentará a la Junta Directiva las evaluaciones de la cartera de créditos en los meses de junio y diciembre de cada año.

CAPÍTULO II

PROCESO DE COBRANZA

Artículo 14. Etapas de cobro de cartera

Este proceso de gestión de cobro de cartera se realizará estableciendo segmentación del total de la cartera de créditos, con el fin de determinar el cobro preventivo, administrativo con aviso a deudores solidarios, prejurídico y jurídico; clasificando la cartera vencida por edades en todas las líneas de crédito, una vez realizado el cierre mensual de la cartera.

14.1 Etapa Preventiva:

Para aquellas obligaciones, cuyo recaudo se realiza por ventanilla, se dará un aviso al deudor cada mes, por cualquiera de las siguientes canales: telefónico, correo electrónico o mensaje de texto al móvil, con 8 días de antelación al vencimiento de la respectiva cuota.

A los profesores de cátedra se les dará aviso por escrito, con 30 días de anticipación, al inicio del período del receso laboral, recordando el compromiso de pago por ventanilla durante los meses que no tengan activo su contrato laboral con la Universidad de los Andes. Este período de receso no puede ser superior a cuatro (4) meses, según señalamiento estatutario.

14.2 Etapa Administrativa:

Obligaciones que tienen entre uno (1) y treinta (30) días de mora, en esta etapa se debe gestionar y buscar solución de pago con el deudor, con una comunicación por los siguientes canales: telefónico, correo electrónico o mensaje al móvil.

14.3 Etapa Administrativa con aviso a deudores solidarios

Obligaciones entre (31) treinta y un y (60) sesenta días de mora, en esta etapa se debe gestionar y buscar solución de pago, con una primera comunicación por escrito al deudor y deudores solidarios y una segunda comunicación al deudor y deudores solidarios por alguno de los siguientes canales: telefónico, correo electrónico o mensaje al móvil.

14.4 Prejurídica o de cobro a deudores solidarios:

Pasado el estado administrativo de gestión sin respuesta satisfactoria y con mora superior a sesenta y un días (61) y si el deudor o deudores solidarios no responden, se procederá así:

De contar con deudores solidarios activos con la Universidad de los Andes y con capacidad de pago, se enviará el descuento por nómina.

En caso contrario se remitirá el caso a los abogados.

14.5 Etapa Jurídica:

No existiendo solución de pago en las anteriores etapas de gestión y transcurridos 91 días sin resultado alguno, se judicializará la obligación a través de abogados externos contratados para el efecto.

Parágrafo 1. Todos los gastos que ocasione el proceso de cobro jurídico, estarán a cargo del deudor y/o deudores solidarios.

Parágrafo 2. Para entablar el proceso de demanda se requiere evaluar si el caso lo amerita, determinando la viabilidad de recuperar la obligación por esta vía.

Parágrafo 3: Los abogados encargados del cobro jurídico presentarán un informe mensual a la administración del Fondo, detallando las gestiones adelantadas para la recuperación.

Artículo 15. Acuerdos de pago

Para facilitar la recuperación de la cartera de crédito, el Fondo podrá llegar a acuerdos de pago, para lo cual será necesario elaborar un acta de acuerdo que tenga como mínimo: fechas de pago, cuota, plazo y demás condiciones pactadas. Deberá estar firmada por las personas interesadas en cumplir dicho acuerdo con el visto bueno del ente aprobador.

15.1 Requisitos para celebrar acuerdos de pago

Para la celebración de acuerdos de pago se tendrán en cuenta los siguientes requisitos:

15.1.1 En caso de encontrarse el deudor en instancia prejurídica o jurídica, la elaboración del Acuerdo de Pago corresponderá al abogado externo de acuerdo a las instrucciones recibidas por el Fondo Uniandes.

15.1.2 Para acogerse al acuerdo de pago, el deudor debe demostrar capacidad d pago.

15.2 Atribuciones para aprobación de acuerdos de pago

15.2.1 Para saldos de deuda hasta (30) SMLMV, serán aprobados por el Gerente.

15.2.2 Para saldos de deuda superiores a (30) SMLMV, serán aprobados por el Comité Financiero.

Artículo 16. Reestructuraciones

Se entiende por reestructuración de un crédito, el mecanismo instrumentado mediante la celebración de cualquier negocio jurídico que tenga como objeto o efecto modificar cualquiera de las condiciones originalmente pactadas con el fin de permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación ante el real o potencial deterioro de su capacidad de pago.

Antes de reestructurar un crédito deberá establecerse razonablemente que el mismo será recuperado bajo las nuevas condiciones.

En todo caso, las reestructuraciones deben ser un recurso excepcional para regularizar el comportamiento de la cartera de créditos y no puede convertirse en una práctica generalizada y en lo posible deberá existir evidencia documental del deterioro de la capacidad de pago.

16.1 Reestructuración de créditos de vivienda

El FONDO UNIANDES al momento de hacer la evaluación de la solicitud de reestructuración de una obligación de este tipo, deberá verificar que se cumplan los siguientes requisitos:

16.1.1 Que la primera cuota del crédito una vez reestructurado, que esté dispuesto a pagar el Asociado, junto con los demás descuentos del FONDO UNIANDES, no supere los límites fijados en capacidad de pago señalados en el Reglamento de Crédito.

16.1.2 Que el saldo de la obligación a la fecha de la solicitud de la reestructuración no exceda el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble o el ochenta por ciento (80%) si se trata de vivienda de interés social.

16.1.3 Se debe hacer actualización de la garantía mediante avalúo técnico, cuando éste tenga más de tres años de haber sido practicado. Esto con el fin de establecer su valor de realización y poder registrar en el balance las valorizaciones.

El avalúo técnico será realizado por profesionales, personas naturales o jurídicas, inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores conformado por la lista de las entidades

autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con el Decreto 422 de 2000.

16.1.4 Que el plazo contemplado para reestructurar la obligación no supere el máximo fijado para la línea de vivienda.

16.1.5 Que el reporte de endeudamiento con el sector financiero permita concluir que el deudor está en capacidad de cumplir con la obligación hipotecaria de vivienda.

16.1.6 Que el FONDO UNIANDES o cualquier otra entidad, no haya presentado demanda ejecutiva en contra del deudor por la obligación respecto de la cual se solicita la reestructuración.

16.1.7 Que no existan embargos sobre la garantía a la fecha de solicitud de la reestructuración.

16.1.8 Que la solicitud de reestructuración de créditos sea suscrita por todos los obligados, mediante la legalización de todos los documentos pertinentes.

16.1.9 Presentar paz y salvo de los impuestos del bien inmueble objeto de la hipoteca.

16.2 Reestructuración créditos de consumo

Se establecen los siguientes requisitos:

16.2.1 Que la primera cuota del crédito una vez reestructurado, que esté dispuesto a pagar el Asociado, junto con los demás descuentos del FONDO UNIANDES, no supere los límites fijados para la capacidad de pago señalados en el Reglamento de Crédito.

16.2.2 Que el plazo contemplado para reestructurar la obligación no supere el máximo fijado para la línea de consumo.

16.2.3 En caso de existir garantía hipotecaria o prendaria se debe hacer actualización del avalúo de las mismas cuando la primera tenga más de tres años y la segunda, más de un año de haber sido practicado. Esto con el fin de establecer su valor de realización y poder registrar en el balance las valorizaciones.

16.2.4 Que la solicitud de reestructuración de créditos sea suscrita por todos los obligados, mediante la legalización de todos los documentos pertinentes.

16.3 Otros aspectos a considerar en las reestructuraciones

16.3.1 Identificar y marcar en el aplicativo todos los créditos reestructurados.

16.3.2 A los créditos reestructurados se les otorgará una calificación de mayor riesgo, dependiendo dicha calificación de las condiciones financieras del deudor y de los flujos de caja del proyecto al momento de la reestructuración. Se podrá mantener la calificación previa a la reestructuración cuando se mejoren las garantías admisibles.

16.3.3 Una vez cumplido el requisito señalado en el literal anterior, se aplica la ley de arrastre, se determina la calificación de los créditos de cada Asociado y se deberán constituir las provisiones respectivas.

16.3.4 El mejoramiento de la calificación de los créditos reestructurados se debe hacer en forma escalonada, es decir, una vez cumplido el requisito de calificación en el literal anterior se debe aplicar las dos cuotas mensuales pagadas consecutivas para adquirir una calificación de menor riesgo (por ejemplo: de calificación E a D), y así sucesivamente hasta llegar a calificación A.

16.3.5 No obstante, si el crédito presenta mora, independientemente de la calificación que tenga en ese momento, se deberá llevar inmediatamente a la calificación que tenía al efectuarse la reestructuración (acumulando la mora del inicio y del proceso de reestructuración incumplido), efectuar la ley de arrastre y calcular las provisiones.

16.3.6 En aquellos casos en que, como producto de acuerdos de reestructuración o cualquier otra modalidad de acuerdo se contemple la capitalización de intereses que se encuentren registrados en cuentas de orden, se contabilizarán como abonos diferidos en el código 273035 y su amortización en el estado de resultados se hará en forma proporcional a los valores efectivamente recaudados.

16.3.7 Los ingresos de todos los créditos que sean reestructurados más de una vez deberán contabilizarse por el sistema de caja. Mientras se produce su recaudo, el registro correspondiente a los intereses se llevará por cuentas de orden.

16.3.8 Se debe efectuar un seguimiento permanente respecto del cumplimiento del acuerdo de reestructuración.

16.3.9 En los sistemas de información que administren la cartera de crédito se deberá dejar evidencia del número de reestructuraciones realizadas a las operaciones activas del crédito.

16.3.10 Para definir las atribuciones y órganos facultados para la aprobación de acuerdos de reestructuración se tendrá en cuenta las consideraciones establecidas para la aprobación de créditos señaladas en el Reglamento de Crédito. Parágrafo. Para obligaciones de ex asociados retirados y con deuda, se puede hacer uso de la reestructuración y de los acuerdos de pago como mecanismos para la recuperación de la cartera.

Artículo 17. Sanciones

El incumplimiento en los pagos establecidos en el acuerdo de pago o acuerdo de reestructuración, será razón suficiente para iniciar el cobro a los deudores solidarios o en su defecto para remitir el caso a cobro jurídico, aplicando la cláusula aceleratoria señalada en el pagaré.

Artículo 18. Castigo de cartera

Un crédito moroso podrá ser susceptible de castigo, en los siguientes eventos:

18.1 Cuando el proceso de cobro jurídico demuestre su irrecuperabilidad total.

18.2 Desde el cobro administrativo sin necesidad de haber sido enviado a cobro jurídico y habiéndose agotado todos los recursos necesarios, por los siguientes hechos:

- Por consideraciones del monto y antigüedad
- Por la incapacidad de pago comprobada por deudor y deudores solidarios.
- Ausencia total del deudor y deudores solidarios.

Artículo 19. Remisión del castigo de cartera

La Gerencia será la encargada de remitir al comité Financiero la propuesta de los créditos a castigar, anexando la siguiente información:

19.1 Concepto del abogado executor si se encuentra en cobro jurídico o prejurídico.

19.2 Correspondencia enviada y trámites efectuados en el proceso de cobranza.

Artículo 20. Aprobación del castigo de cartera

La Junta directiva analizará la información presentada para el castigo y aprobará o rechazará parcial o totalmente la propuesta, de lo cual dejará constancia en Acta de aprobación firmada por el Presidente y el Secretario.

Artículo 21. Actualización centrales de riesgo

El Fondo mantendrá el compromiso de efectuar las actualizaciones a las Centrales de Riesgos para informar el comportamiento de pago de todos sus deudores y cuidará por su veracidad, exactitud, oportunidad y de la autorización de consulta.

Artículo 22. Informes del proceso de cobranza

Mensualmente la Gerencia presentará a la Junta directiva un informe de cartera en mora junto con la gestión realizada en cada caso.