

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS EN LOS FUNCIONARIOS DE UNA ENTIDAD FINANCIERA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ ENTRE EL AÑO 2022 Y 2023

¹Erika Geraldine Rodriguez Carvajal

²Erika Alejandra Gonzalez Avila

³Alex Mauricio Garcia Benavides

Universidad La Gran Colombia

Facultad De Ciencias Económicas Y Empresariales

Especialización En Gerencia Financiera

Fundamentación investigativa

Adriana Segovia

Bogotá D.C

2024

¹erodriguezc2@ulagrancolombia.edu.co

²egonzaleza@ulagrancolombia.edu.co

³agarciab@ulagrancolombia.edu.co

AFECCIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

Afectación en el acceso a créditos hipotecarios vis en los funcionarios de una entidad financiera en la ciudad de Bogotá entre el año 2022 y 2023

En Colombia, el acceso a créditos hipotecarios juega un papel central en la realización de los sueños de vivienda de numerosas familias. De acuerdo con esto, la política de Vivienda de Interés Social (VIS) se ha vuelto un pilar fundamental para cumplir este sueño, brindando oportunidades para que miles de colombianos puedan adquirir una vivienda adecuada y digna. Sin embargo, a pesar de los esfuerzos por democratizar el acceso a la vivienda, diversos factores pueden intervenir y condicionar la disponibilidad de estos créditos, encontrando diferentes aspectos como estabilidad laboral, nivel de ingresos, reportes de centrales de riesgo, entre otros.

La ciudad de Bogotá al ser el epicentro y capital del país, contando con un nivel de ciudadanos importante, el acceso a créditos hipotecarios de interés social (VIS) desempeña un papel importante en el cumplimiento de este proyecto, sin embargo, en el período comprendido entre el año 2022 y 2023, se ha observado una preocupante disminución en la disponibilidad y acceso a estos préstamos hipotecarios, afectando significativamente a la población en la capital colombiana.

Esta tendencia plantea interrogantes importantes sobre las causas subyacentes de esta disminución y sus posibles implicaciones socioeconómicas para los ciudadanos de Bogotá.

Pero adicional a los ciudadanos se plantea un enfoque importante en los funcionarios de las entidades financieras, dado que si bien, muchos de ellos al trabajar allí deben tener beneficios y oportunidades de acceso que otra persona natural externa no tendría, esto, con el fin de incentivarlo a seguir laborando en su entidad. Estos beneficios pueden ser previstos de diferentes maneras, como lo es la disminución porcentual de tasa de interés, facilidad de acceso a una vivienda VIS, oportunidad de acceso en diferentes proyectos VIS, entre otros.

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

Por lo anterior, en este documento, se realizará un análisis de los factores que podrían haber contribuido a esta disminución en el acceso a créditos hipotecarios VIS durante el período mencionado, tomando tres entidades líderes en el sector financiero con el fin de revisar su comportamiento de aprobaciones VIS, tanto para funcionarios como para otro tipo de persona que cumpla con los diferentes requisitos que tiene cada entidad.

Con esto, se explorarán observaciones relevantes y estrategias para abordar este desafío, con la intención señalar factores determinantes que configuran un posible acceso equitativo a la vivienda.

Los resultados de esta investigación son útiles para el conocimiento académico en el campo de la economía y las finanzas, pero también son útiles para las autoridades reguladoras y entidades financieras a fin de diseñar políticas y prácticas que promuevan un acceso equitativo y justo a los créditos hipotecarios VIS para todos los colombianos incluyendo sus propios funcionarios, independientemente de su ocupación laboral.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Las altas exigencias de requisitos por parte de las entidades financieras han sido una de las principales causas del bajo acceso a créditos hipotecarios de los habitantes de la ciudad de Bogotá, *“Entre las causas de por qué el banco rechaza dar un crédito suele ser la poca o nula capacidad de pago de la persona y estar reportado en centrales de riesgo como Datacrédito”* (Valor Analitik, septiembre 2023).

La capacidad de pago de la persona, depende de diversos factores, como lo es el ingreso mínimo y las deudas que tenga el ciudadano, por ejemplo, de acuerdo a publicación realizada, *“más de 2,2 millones de personas ganan un salario mínimo”* (La República, noviembre 2023), esto quiere decir que, la cantidad de personas que ganan un salario mínimo para el 2023 no podían acceder a una línea de crédito VIS en pesos, pues de acuerdo a

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

simuladores en la página principal de Bancolombia y la ley de vivienda 2079 cualquier persona que acceda a crédito de vivienda no debe superar el 50% de su salario mínimo en el valor de la cuota, quiere decir alrededor de \$600.000, y que de acuerdo a la tabla de amortización una vivienda VIS de \$210.000.000 a 240 meses da como resultado sin incluir intereses una cuota mensual de \$875.000, lo cual equivale a un valor superior a la mitad de un SMMLV, sin poder acceder al primer requisito más vital en forma de pago.

Otra causa son las altas tasas de desempleo y ocupación en Colombia a corte 2023 publicada por el DANE en su boletín *“principales indicadores del mercado laboral”*, en el cual indica que *“para el 2023, la tasa de desocupación del total nacional fue 10,2%, La tasa global de participación se ubicó en 64,1%, lo que significó un aumento de 0,5 puntos porcentuales respecto al 2022 (63,6%).”* Representando la ciudad de Bogotá el 9,4% en el índice de personas desocupadas sin algún contrato laboral previsto anteriormente.

Pero, si se ve de otra perspectiva, las entidades financieras tienen la responsabilidad de gestionar de manera efectiva el riesgo crediticio para proteger sus activos y mantener la estabilidad financiera, y, por ende, en consecuencia a los niveles de deudas en mora y no capacidad de pago de los colombianos confortado en que *“según la Superintendencia Financiera de Colombia, entre abril de 2022 y abril de 2023, el valor total de las deudas vencidas (con una mora mayor a 30 días) de las personas con la banca alcanzó los \$31 billones, lo que representa un aumento anual del 18,7%.”* (Infobae, Julio 2023). Es por esto, que las entidades financieras también tienen el derecho como entidad a cubrirse de cualquier eventualidad que pueda generar a largo plazo el no pago de sus créditos hipotecarios. Incluso, Banco de Bogotá por medio de una fórmula matemática (*Banco Bogotá “El endeudamiento y los créditos”*):

“(Capacidad de Endeudamiento = (Ingresos Totales mes – Gastos Fijos mes) x 0,35.)”

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

Indica que se considera que “*las deudas no deben superar el 35% de los ingresos netos mensuales de una persona*”, esto sería un porcentaje incluso inferior al estipulado por la ley de vivienda relacionada en párrafos anteriores donde indica que se puede tomar hasta el 50% de ingreso neto.

Otra problemática importante a abordar en el presente documento es que los precios en viviendas VIS que se desarrollaron en el lapso del 2022 al 2023 se deben también a la alza de los materiales de obra, los cuales se adiciona al incremento del valor de crédito y fuerte disminución de inversión patrimonial.

“En este contexto, el sector constructor se ha enfrentado a múltiples desafíos ligados a los elevados niveles de inflación y a la interrupción en las cadenas de suministro, lo que ha afectado al incremento de los costos de los materiales de construcción. Según la edición más reciente del informe (Commodity Markets Outlook Perspectiva de los mercados de productos básicos, S.A) del Banco Mundial, en los últimos tres años la confluencia de diferentes externalidades provocó variaciones exponencialmente positivas en los precios del aluminio y del cobre. La preocupación por este tema recae principalmente en las empresas constructoras debido a que, bajo el modelo de preventa, el alza continua del precio de los insumos de construcción (en particular los de mayor incidencia como el acero) significa un riesgo para la viabilidad y la ejecución de los proyectos inmobiliarios”. (*Camacol, Junio 2022, Tendencias de la construcción vigésima tercera. Edición - Economía y Coyuntura Sectorial*)

Si los precios de los materiales suben, se verá reflejado en los precios de la vivienda, como lo indica la Revista Portafolio en su publicación del 2024, titulada “*Por qué el aumento del precio de viviendas VIS podría afectar intención de compra*” donde indica “*las viviendas de interés social pasó de ser de \$174 millones en 2023 a \$195 millones para 2024, es decir, aumentó \$21 millones de un año a otro para viviendas ubicadas en suelo*

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

urbano, y de \$156,6 millones a \$175,5 millones pasaron las ubicadas en zonas rurales, es decir, incrementó \$18,9 millones”

Esto también ocasionado por el alza de tasas de interés, pues una de las funciones del Banco Central, es establecer la política monetaria del país, incluyendo la fijación de tasas de interés de referencia para la adquisición de vivienda. Su incremento se dio con el fin de ser utilizadas como herramienta para controlar la inflación y estabilizar la economía del país. Por ejemplo, para enero del 2022 la tasa de interés inició en 3%, a septiembre del mismo año llegando al 9% y a cierre de 2023 fue de 13%. “ *(Banco de la república, “Tasas de interés de política monetaria-Tasa de intervención Banco de la República)”*.

La reacción del Banco de la República tuvo efectos directos sobre las tasas de interés para adquisición de vivienda. De esta manera, las tasas hipotecarias fueron incrementándose rápidamente, alcanzando el 18,0% para No VIS y 16,5% para VIS en febrero de 2023. Estas son las tasas de interés hipotecario más altas de los últimos 15 años. (Camacol, Agosto 2023, Informe Económico 117 - Pg 3)

Como efecto de que si las tasas son inestables “*trae efectos como la dificultad para pagar los préstamos, debido a los altos costos que afecta tanto a las personas naturales como jurídicas el sector financiero, por consiguiente, baja la capacidad de producción”*

(Universidad Libre, SM Díaz, 2023)

Es por esto, que los colombianos han decidido no acceder a este tipo de créditos con el fin de no pagar más intereses de lo que cuesta la vivienda, incluso, generando que no se pudiese pagar las cuotas mensuales ya sean fijas o con tasa variable.

Uno de los fenómenos del alza de tasas se debe a la pandemia en el año 2020, pues durante este tiempo, una de las mayores dificultades, fue la disminución de ingreso de los ciudadanos; “*La desigualdad socioeconómica reduce significativamente el bienestar de la población”* (Wilkinson y Picket, 2010, pp. 5-6), *fenómeno asociado íntimamente a la mayor*

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

probabilidad de contagio. Salama (2021, p. 55) es categórico al respecto cuando afirma, en relación con la pandemia, que “*como cualquier crisis, ésta acentuará las desigualdades de ingresos: más gente pobre, más informalidad y, probablemente, violencia*”. En otro aparte se reconoce que la conducta de los residentes en Bogotá ante las cuarentenas ha revelado la escasa coherencia social existente en la ciudad, que obstaculiza la coordinación y la actuación a la vez. Esto se debe a que, en general, a la sociedad colombiana que es ordenada bajo criterios clasistas, le es inmanente, acceso desigual a los bienes y servicios fundamentales para la subsistencia, lo que ocasionado que el aislamiento preventivo o la cuarentena sea más llevadero para unos que para (Óscar A. Alfonso R- Noviembre de 2021). Lo anterior mencionado es reflejado en el poder de adquirir créditos hipotecarios, afectando incluso a los funcionarios interesados en acceder vivienda VIS, como beneficio en su entidad otorgante del crédito.

JUSTIFICACIÓN

Esta investigación contribuye a los beneficiarios para identificar el comportamiento que tuvieron los funcionarios de una entidad financiera y las posibles afectaciones que obtuvieron.

Lo anterior, es necesario para conocer las razones importantes y consecuencias que se sustraen de la problemática principal, debido que el bajo acceso a este tipo de créditos también genera un bajo índice en las compras de vivienda, y en el sector de la construcción “que a fin de cuentas, representa el 17,6 % del PIB colombiano” (*Bancolombia, Así está el sector de la construcción en el PIB de Colombia para el 2023, octubre 2023*), siendo un porcentaje de participación medianamente alto, que de acuerdo a informe “Las ventas de vivienda nueva en Colombia cayeron 44,9% en 2023, informó Camacol, el gremio del sector,

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

que aseguró que en 2023 se vendieron 106.554 viviendas menos que en 2022” (*La República*, enero 2024), generando como resultado un impacto en la economía del país.

Con dicha información macro sobre cómo se encuentran los indicadores de vivienda a nivel país, es necesario recopilar la información de la entidad financiera seleccionada, dado que los funcionarios de entidades financieras tienen diferentes privilegios para acceder a diferentes productos que cualquier persona natural tiene.

Cualquier funcionario de una entidad financiera podrán conocer las razones del porqué no se tuvo acceso a este tipo de crédito en el lapso de tiempo previsto, y adicional en segunda línea a las entidades que deseen acceder a la presente investigación de carácter académico que aporta un producto textual, el cual deja a la Universidad material conceptual ya que el desarrollo del mismo implica el ejercicio de la mejora en la calidad laboral y de vivienda, aportando al crecimiento de conocimientos técnicos y de valor intrínseco pues plasma de forma objetiva temas de interés para la academia y la sociedad colombiana.

Para el año 2022 diversos factores venían afectando la economía colombiana, y por ende se incrementó la dificultad de los ciudadanos de Bogotá para acceder a créditos hipotecarios entre los años 2022 y 2023, donde sus principales consecuencias se vieron reflejadas en una combinación de factores, que incluyen el impacto continuo de la pandemia en la economía, escasez de oferta de vivienda asequible y posibles cambios en las políticas gubernamentales relacionadas con la vivienda y el crédito hipotecario, entre otras.

Estos desafíos obstaculizaron el acceso a la vivienda y el desarrollo económico de los ciudadanos en la ciudad de Bogotá durante ese período.

Lo anterior, es notable de acuerdo con el informe publicado por el DANE - “Financiación de Vivienda (FIVI)” el cual indica que “*durante los últimos doce meses a diciembre de 2023, se financiaron 172.866 unidades habitacionales, de las cuales 161.439 fueron créditos de vivienda y 11.427 leasing habitacional. La variación de -12,6% en el*

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

número de soluciones financiadas se explicó por los créditos de vivienda que restaron a la variación 6,7 puntos porcentuales”

Adicional, que las condiciones expuestas de aumento en el costo de vida y el aumento en las tasas de interés también fueron causantes del bajo índice de la problemática planteada, debido que el desistimiento en la situación del “tomador” en la adquisición de vivienda fue un escenario desfavorable ocasionado por a la incertidumbre que se pasaba en la situación económica de la nación.

OBJETIVOS GENERAL

Analizar el mercado de vivienda VIS para acceder a créditos en Bogotá en una entidad financiera.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar los requisitos de tres entidades líderes del sector financiero para acceder a créditos de vivienda VIS en Bogotá.
- Realizar un comparativo del índice de desembolsos de créditos aprobados para vivienda VIS, para funcionarios y no funcionarios de tres entidades líderes del sector financiero.
- Proponer estrategias que mejoren el índice de desembolsos para los funcionarios de una entidad financiera líder, que deseen acceder a créditos hipotecarios VIS.

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

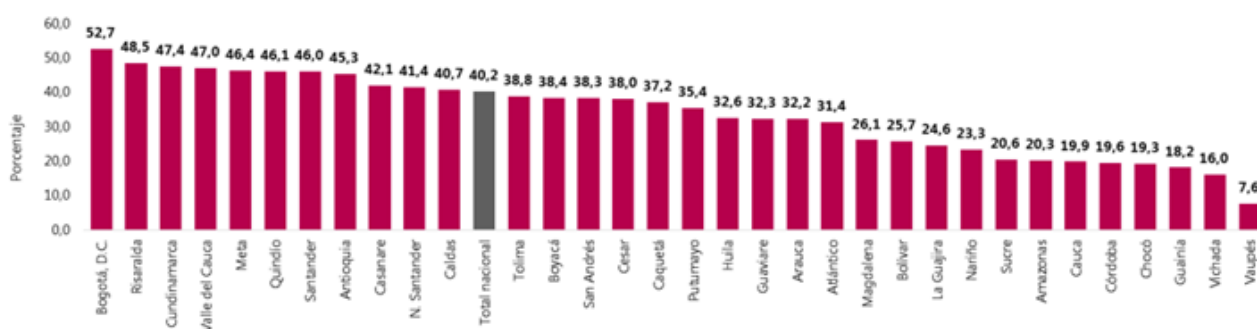
MARCO TEÓRICO

En la presente sección se realiza el estudio de diferentes temáticas en relación al problema principal encontrando variedad de conceptos por diversos autores, los cuales fueron estudiados fundamentando nuestro trabajo investigativo.

Población de Bogotá con déficit cualitativo de vivienda VIS

Como preámbulo a diversos estudios realizados por DANE como ente gubernamental en términos de estadística que vislumbra a la luz de la realidad, las diversas variables desde el rasgo de habitabilidad del cual se destaca el “déficit habitacional” podemos visualizar que para el año 2022 que más del 50% de habitantes en la ciudad de Bogotá no contaban con vivienda propia por lo tanto acudieron a vivir en arriendo o subarriendo.

Gráfica 1 (2022) Hogares que viven en arriendo o subarriendo (%).

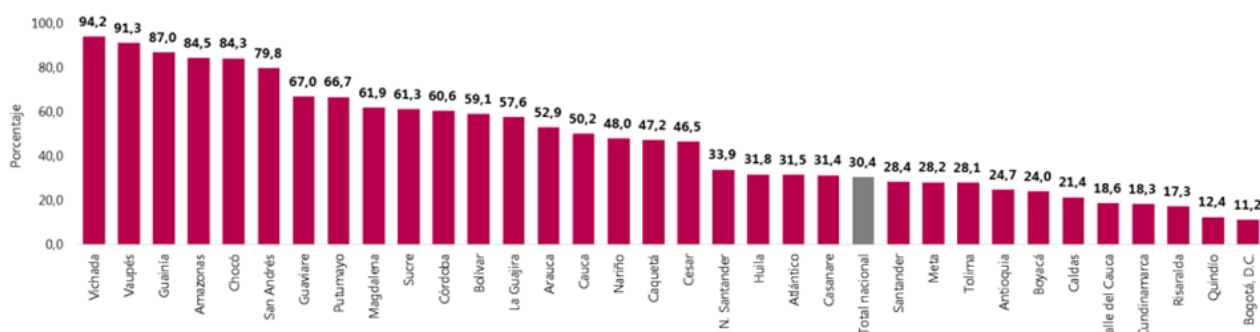


Fuente: DANE, ECV.

Lo anterior, es necesario revisarlo con el porcentaje de déficit habitacional publicado:

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

Gráfica 2 (2022) Hogares en déficit habitacional (%).



Fuente: DANE, ECV.

Bogotá en términos nacionales es la que representa el menor porcentaje en índice, en un 11,2 % respecto al ratio nacional del 30%, enfocando a la capital del país como aquella de mayores resultados y que permite un ejercicio de observación oportuna para el desarrollo de la presente investigación.

Ahora bien, lo anterior describe que aunque se cuente con un déficit habitacional bajo los ciudadanos de Bogotá, más de la mitad de ellos aún no tienen su vivienda propia.

Vivienda VIS

Según el Artículo 91 de la Ley 388 de 1991; Vivienda VIS: es “*aquella que se encuentra desarrollada para garantizar el derecho a la vivienda a los hogares con menores ingresos. cumpliendo estándares de calidad y construcción cuyo valor máximo debe ser ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM); que se rige bajo normatividad determinada por el gobierno nacional*” (Ministerio de Vivienda, superintendencia del subsidio familiar.)

Dirigido a los hogares cuyos ingresos no superan los cuatro salarios mínimos legales vigentes.

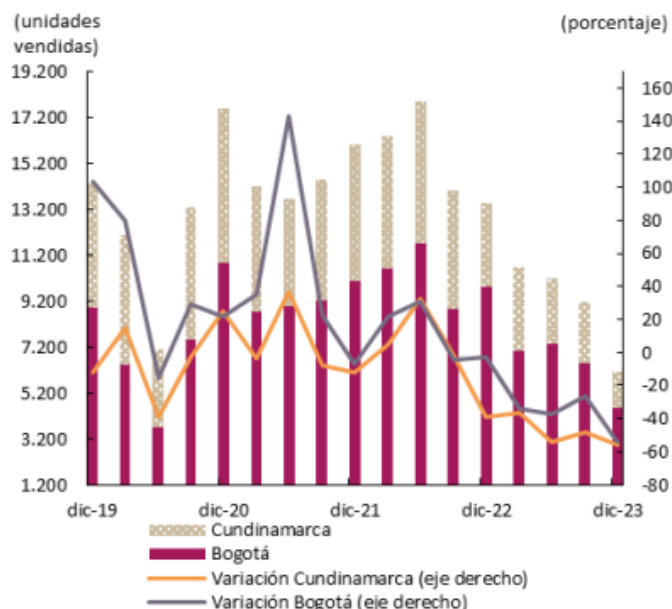
Compra Vivienda VIS

De acuerdo con el Boletín Económico Regional (Bogotá) del Banco de la República, para el IV trimestre del 2023 “*las ventas de vivienda nueva para la región continuaron*

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

mostrando fuertes reducciones” fundamentada de acuerdo con la misma entidad en las “restricciones presupuestales de los hogares dada la alta inflación y los elevados costos financieros”.

Gráfica 3 (2023) Banco de la República, Unidades de vivienda VIS vendidas.

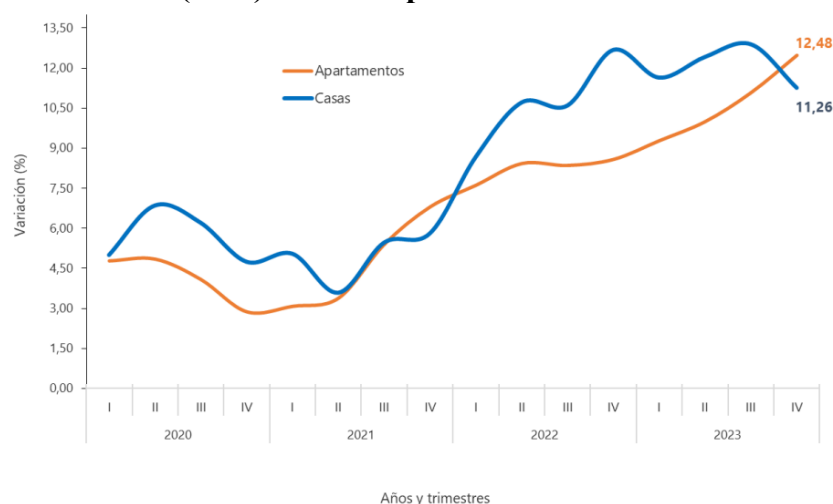


No sin pasar por desapercibido los elevados costos de la construcción como un rezago de la pandemia, alienado con la incertidumbre de la reactivación económica, entendiendo la desconfianza de las personas en lo que sector edificador avanzaba paulatinamente en contraste con el desarrollo obras relevantes para la ciudad como los son: el Metro de Bogotá, el Regiotram del Occidente, Transmilenio por la Av. 68. (*BanRep, Boletín Económico Regional, Pág 10, 2023*)

Agregando la variación de los precios de Vivienda Nueva de acuerdo con el DANE que señala un alza constante en los precios, concordando con los datos expuestos previamente.

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

Gráfica 4 (2023) Índice de precios de vivienda nueva.



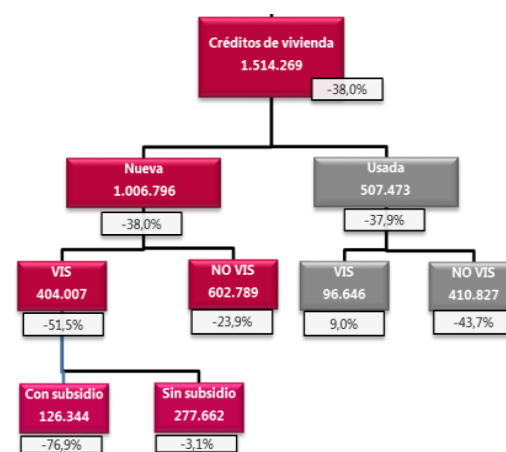
Fuente: DANE, IPVN.

Créditos hipotecarios para vivienda nueva y usada

Son aquellos préstamos a mediano o largo plazo, otorgados para la compra, reparación o construcción de vivienda. Las entidades financieras son las encargadas de otorgar el crédito para el financiamiento; que generalmente es el 70% del valor del inmueble y el beneficiario del crédito se encargará del pago de cuotas mensuales con sus respectivos intereses.

La cantidad de créditos hipotecarios aprobados de acuerdo con datos del DANE en su Boletín técnico de Financiación de Vivienda para el I trimestre del 2023, se observa una fuerte reducción en las viviendas VIS con una variación del -51.5% respecto al 2022.

Agregando simultáneamente una disminución de desembolsos del -13.5% de los créditos destinados a la compra de vivienda a constructoras e individuales



Fuente: DANE, FIVI.

Gráfica 5 (2023) Créditos hipotecarios aprobados .

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

correlacionada con la realidad en la perspectiva de cifras que como parte de la presente investigación señala una clara disminución en la financiación para la compra de vivienda.

Gráfica 6 (2023) desembolsos de crédito hipotecario.

IV trimestre y doce meses (2021 – 2023)^{pr}

Años	IV trimestre	Variación	Doce meses a	Variació
		%	Diciembre	%
Total desembolsos de crédito				
2021	4.176.843	22,9	14.704.865	44,4
2022	4.240.903	1,5	16.006.246	8,9
2023	4.084.063	-3,7	13.837.997	-13,5
Crédito a constructores				
2021	1.597.042	24,8	5.405.396	36,6
2022	1.721.529	7,8	6.080.508	12,5
2023	1.454.989	-15,5	5.645.774	-7,1
Crédito a individuales o crédito directo				
2021	2.579.801	21,8	9.299.469	49,3
2022	2.519.374	-2,3	9.925.738	6,7
2023	2.629.074	4,4	8.192.223	-17,5

Fuente: DANE, FIVI

Ley de Vivienda en Colombia

Una de las normas reglamentarias para la adquisición de vivienda fue aprobada en el 2023; donde aumenta el apoyo a los programas que facilitan la adquisición de vivienda; como lo fue la:

○ **Ley de vivienda – Ley 2079 de 2021**

Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio”.

Establecer mecanismos que permitan reducir el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en Colombia, mediante el aumento de subsidios.

Los hogares que hubiesen recibido subsidio familiar de vivienda en la modalidad de

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

mejoramiento podrán acceder al subsidio familiar en la modalidad de adquisición de vivienda.

Con esta iniciativa el gobierno aprobó la solicitud para la reducción de plazo que tengan las personas en crédito UVR, para esto deben contar con ciertos requisitos indicados por el hábitat, generando así una reducción de intereses.

○ Resolución 287 de 2023

Busca implementar para la focalización de hogares del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social “Mi Casa Ya” el cual tiene los siguientes criterios de priorización en el orden de asignación, que se definen de la siguiente manera:

Gráfica 7 (2023) Min Vivienda, Puntaje asignación subsidio Mi Casa Ya.

Grupo Sisbén IV	Puntuación
A	30
B	25
C	15
D	10

Área	Puntuación
Rural	20
Urbana	0

Categoría municipio	Puntuación
6 y 5	20
4 y 3	15
2 y 1	10
Especial	0

Tipo de vivienda	Puntuación
VIP	20
VIS	0

Victima del conflicto armado interno	Puntuación
SI	5
NO	0

Artículo 2°. Vigencia. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación. Dada en Bogotá, D.C., a los 14 días del mes de abril de 2023.

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

Índices de Vivienda VIS en Colombia

De acuerdo con el Boletín Técnico de Vivienda VIS y No VIS del DANE a IV trimestre del 2023, en el mismo año, el panorama decreciente que se presenta en la construcción de vivienda expone la disminución en las construcciones iniciadas.

Gráfica 8. Unidades vivienda VIS entregadas.

Trimestral, IV trimestre de 2023 / III trimestre de 2023

Anual, IV trimestre 2023 / 2022

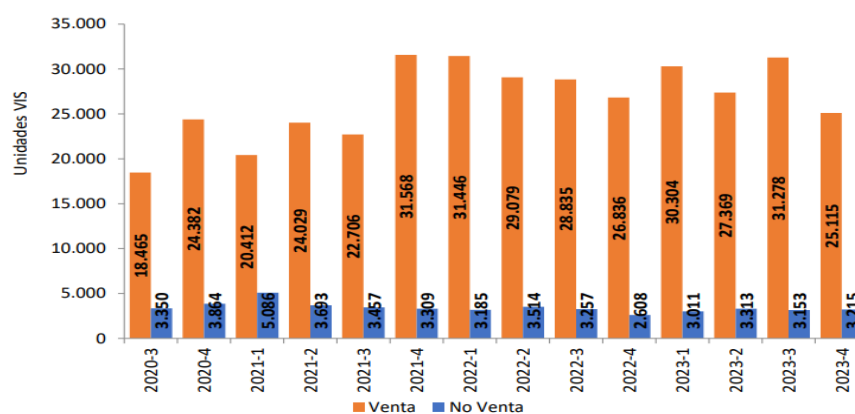
Tipos de vivienda	IV 2022 (unidades)	III 2023 (unidades)	IV 2023 (unidades)	Variación trimestral (%)	Contribución (p.p.)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)
VIS	29.444	34.431	28.330	-17,7	-11,3	-3,8	-2,4
No VIS	17.620	19.405	15.928	-17,9	-6,5	-9,6	-3,6
Total	47.064	53.836	44.258	-17,8	-17,8	-6,0	-6,0

Fuente: DANE, CEED

En dicho informe también se visualiza, como en términos de contribución de viviendas nuevas estas decrecen no solo en la capital, sino también en un contexto nacional.

Gráfica 9. Unidades Iniciadas, Venta / No venta

Total 23 áreas
III trimestre 2020 - IV trimestre 2023



Fuente: DANE, CEED

AFECCIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

Población ocupada y desocupada en Colombia

Las altas tasas de desempleo y ocupación en Colombia a corte 2023 publicada por el DANE en su boletín *“principales indicadores del mercado laboral”*, en el cual indica que *“para el 2023, la tasa de desocupación del total nacional fue 10,2%, La tasa global de participación se ubicó en 64,1%, lo que significó un aumento de 0,5 puntos porcentuales respecto al 2022 (63,6%).”* Representando la ciudad de Bogotá el 9,4% en el índice de personas desocupadas sin algún contrato laboral.

Construcción de Viviendas VIS

Atender las necesidades habitacionales de vivienda formal, bajo un entorno seguro, siendo el propósito del sector de la construcción.

Camacol estimaba que la construcción de edificaciones crecería un 9.8% en 2023.

Pero, las iniciaciones de obras para diciembre del 2023 tuvieron una reducción del 30,6%, frente al mismo mes del 2022 en las viviendas VIS, debido al desistimiento de compra de un 62,9% llegando a un cifra récord; según lo indicó el presidente ejecutivo de Camacol - Guillermo Herrera.

Lineamientos / Requisitos financieros acceso vivienda VIS

Estos buscan establecer unas condiciones mínimas que reflejen la salud financiera de los interesados en acceder a créditos de vivienda.

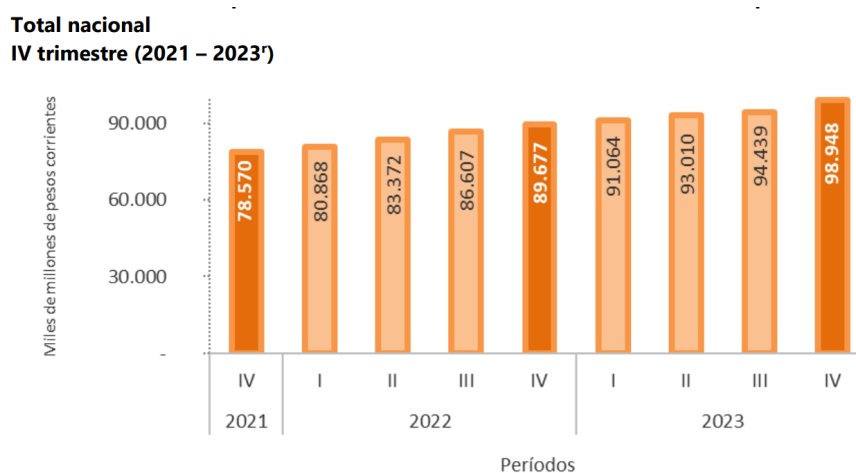
Se rige bajo Ley 546 de 1999; la cual establece las normas generales y señala los criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo, ligado al índice de precios al consumidor y para determinar condiciones especiales para la vivienda de interés social urbana y rural.

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

Capacidad de pago de las personas en créditos hipotecarios

De acuerdo al Boletín Técnico de Cartera Hipotecaria para el IV trimestre del 2023, se observa de forma inicial como el saldo hipotecario de capital de la cartera, aumenta a pesar de que como se ha visualizado los desembolsos al igual que la construcción tuvieron una variación negativa.

Gráfica 10. Saldo hipotecario de capital de la cartera.



Fuente: DANE, CHV.

Lo anterior también se puede tomar como el impago de obligaciones ya existentes de la cartera hipotecaria, en la que conforme con la siguiente gráfica contrasta entre los tipos VIS y No VIS.

Recapitulando con la reducción de desembolsos de créditos hipotecarios, al igual que en la construcción, la reducción en la compra de vivienda y el aumento de la cartera, señala en términos globales como la adquisición de vivienda entre el 2022 y 2023 decrece agravada conforme al contraste e itinerancia entre los datos previos.

Papel Sector Financieros Vivienda VIS

En nuestro país el sector financiero, es un sistema que maneja y administra el dinero. Está conformado por establecimientos de crédito, entidades de servicios financieros y entre

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

otras entidades financieras, dedicadas a la intermediación y prestación de servicios financieros como depósitos, solicitudes y cancelación de créditos.

Durante los últimos años la construcción de vivienda VIS, se ha consolidado como un mecanismo para mejorar la calidad de vida de los colombianos, donde los ciudadanos bogotanos no se quedan atrás; incentivando el crecimiento económico y profundización financiera. Los diferentes programas de subsidios han facilitado a muchos hogares con ingresos bajos alcanzar la meta de compra de Vivienda Vis.

Estos esfuerzos han sido complementados por la banca al aumentar los fondos prestables para el segmento VIS, reduciendo la tasa de interés en cerca de 6,5 puntos porcentuales e incrementando la cartera de \$4,2 billones a \$16,8 billones en los últimos años. (Asobancaria, 31 de Mayo del 2021).

El gobierno ha venido promoviendo la adquisición de vivienda durante los últimos años; por eso nace el Pacto con la Economía Popular y Comunitaria (EPC), que junto a las diferentes entidades públicas y financieras buscan apoyar y reforzar lo diferentes sectores del país dentro de los cuales se encuentra la compra de vivienda de los hogares con bajos ingresos. Apostando a la adquisición de vivienda en varias formas, pero en la que se destaca la compra de Vivienda Vis y donde el sector financiero fortalecerá y mejorará la banca de vivienda por medio de un crédito hipotecario.

“Sumado a las medidas que ya hemos tomado en materia de vivienda, estamos disponiendo \$2,5 billones para que el sector de la construcción sea el motor de la reactivación; esto, además de generar empleo y desarrollo económico sobre muchos sectores, finaliza en mejorar el acceso a la Vivienda de Interés Social. Para eso hemos diseñado unas líneas de crédito hipotecario, de Crédito Constructor y algo novedoso, el crédito a las organizaciones comunitarias que van a hacer los proyectos de Cambia Mi Casa”, puntualizó Velasco Campuzano; Ministra de Vivienda.

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

Normatividad Superfinanciera Financiera

Acorde a la constitución política de Colombia de 1991, consagra una posibilidad a la población para materializar “el derecho a una vivienda digna”, un esquema que para su época mediante el UPAC siendo una herramienta clave en la adquisición de vivienda por anteponerse en términos inflacionarios frente a las fluctuaciones que los créditos, estaban siendo afectados durante la década de los 90 debido a la inflación, en la que actuó ante la amortización inflacionaria en los años indicados, por lo cual en Colombia el sector financiero a pasado por una cantidad importante de procesos de cambio que hoy en día se ven representados en varios términos que están alineados en conceptos y normativa en lo concerniente a créditos hipotecarios, en diciembre del 2023, de acuerdo con una la sentencia Unificada 813 de 2007 mediante la Superfinanciera otorga una alternativa para reestructurar el crédito hipotecario, con base a criterios de: Favorabilidad, Viabilidad del crédito, Situación Económica actual del deudor, predilección del deudor sobre otras líneas de financiación existentes mediante la presentación de requisitos “acordes” a la circunstancia del deudor en donde permitía optar por un mejor método de financiación, pues si bien estas alternativas en su nacimiento represento una oportunidad para que las personas pudiesen acceder a los diversos servicios financieros, con el avance del tiempo fueron sientto obsoletos.

Lo anterior denota como la desde un punto de vista jurídico en la década antepasada en al que por ejemplo la FAVI antes del UPAC, tuvo el mismo tratamiento de reemplazo como respuesta a un ciclo de relativa actualización que estos preceptos cumplen en los cimientos que actualidad de la norma colombiana conectada al sector financiero.

La “...*liberación de las operaciones financieras se dio en medio de elevadas tasas de crecimiento de la economía*” (Cuellar Maria, 2005) que en medio de un déficit fiscal transmite el desequilibrio macroeconómico a los deudores hipotecarios en una contienda económica en

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

la que, en el Marco de la Ley de Vivienda, normativamente el sistema hipotecario previo era difuso y difícilmente reconocible a su propósito inicial.

Otra causa son las altas tasas de desempleo y ocupación en Colombia a corte 2023 publicada por el DANE en su boletín *“principales indicadores del mercado laboral”*, en el cual indica que *“para el 2023, la tasa de desocupación del total nacional fue 10,2%, La tasa global de participación se ubicó en 64,1%, lo que significó un aumento de 0,5 puntos porcentuales respecto al 2022 (63,6%).”* Representando la ciudad de Bogotá el 9,4% en el índice de personas desocupadas sin algún contrato laboral previsto anteriormente.

Estrategias para acceder a créditos VIS

Es un plan de acción que permite gestionar y alcanzar objetivos y metas.

En Bogotá y en general en el país el gran desconocimiento de educación financiera ha generado que las entidades financieras creen estrategias pedagógicas para que las personas que quieran obtener conocimientos en finanzas puedan aprender y utilizar lo aprendido en su vida cotidiana y al momento de realizar solicitudes de créditos hipotecarios.

En general, algunos pasos para iniciar las estrategias en busca de obtener un crédito para vivienda son:

- Una buena planeación financiera, que nos permita entender si el presupuesto que se tiene lograra cubrir la cuota crediticia.
- Tener un buen historial crediticio, tener ingresos mensuales.
- Buscar la mejor oferta del mercado para acceder a créditos.
- Presentar documentación requerida.

Algunas entidades financieras han creado estrategias en busca de que más ciudadanos accedan créditos para compra de vivienda Vis como lo son:

- Ahorro programado, que inicialmente lo aplicaron las dos entidades financieras que

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

pertenecen al estado buscando promover la compra de vivienda Vis; que consiste en realizar un depósito con cierta frecuencia y exclusivamente para la compra de vivienda Vis.

- Otras entidades financieras privadas han optado por promover programas pedagógicos por medio de cartillas; ejemplo: Banca Grupo “El camino a la prosperidad”.

- Las entidades financieras también se han acogido a las iniciativas del Gobierno Nacional en busca de que los ciudadanos puedan tener más accesos a créditos hipotecarios por medio de cobertura en las tasas de interés, como lo es el programa “Subsidio Frech que consiste en aliviar las tasas de interés de los créditos durante los primeros 7 años de haberse obtenido el crédito hipotecario.”

ESTADO DEL ARTE

El tema en relación presenta diversas investigaciones las cuales fueron revisadas de la siguiente manera.

De acuerdo a Aura Maria R y Juan Sebastián Vera en su monografía implementando la metodología cualitativa, *“Comportamiento de los créditos de vivienda en colombia durante el periodo de la pandemia covid-19”*, (2023), Universidad Antonio Nariño. los créditos hipotecarios venían creciendo con un promedio del 5% anual, pero para el año 2020 que se vivió la cuarentena a causa de la pandemia COVID-19 (2020-2021) este crecimiento disminuyó, llegando alrededor del 3.5%, teniendo una reducción cerca del 1.5% durante dicho periodo. Lo anterior, apoya nuestra investigación con el fin de conocer el comportamiento de la vivienda debido que para el año 2022, cuando se estaba normalizando la economía del país y superada la contingencia reactivando la economía se puede ver un gran aumento, superando un 4% en comparación al año anterior (2021) desde la coyuntura de pandemia.

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

El DANE en su boletín CHV Cartera Hipotecaria de vivienda, al cierre del cuarto trimestre 2022 por medio de una metodología cuantitativa, con anexos estadísticos que permiten conocer el comportamiento y la evolución de la cartera hipotecaria de vivienda de las entidades financiadoras, la distribución porcentual del número de créditos en Bogotá fue del 31,4%, siendo así, el saldo de capital total se concentró principalmente en Bogotá D.C., con un valor de \$40.911.706 millones mientras que para el segundo trimestre 2023 fue de 30,6%, con un saldo de \$704.836 millones. Deduciendo que los créditos distribuidos en Bogotá bajaron su indicador, aunque su saldo aumentó. La publicación del informe económico 116 “Análisis de los indicadores del mercado de vivienda” podemos evidenciar que el incremento histórico de desembolsos está decreciendo a un ritmo tan frenético como lo fue para el cuarto trimestre del 2022, los desembolsos cayeron -25,5%, -31,7% y - 27,8% para la vivienda nueva, usada y total, respectivamente. Esto se debe en gran medida a la coyuntura actual del país en términos de inflación, tasas de interés e incertidumbre económica. Con respecto a las tasas de interés hipotecarias para la adquisición de vivienda tanto VIS como No VIS desde el 2021 fueron creciendo en gran medida.

Nuestra investigación al estar enfocada en la ciudad de Bogotá, este informe del DANE impacta en gran medida, con el fin de conocer el índice de desembolsos que tuvieron las entidades financieras para vivienda VIS nueva y el comportamiento de los mismos.

Como lo indica María Paula Torres, en su texto analítico “*Consecuencias de la crisis financiera de 2008 en Colombia*” Universidad del Externado (2021), donde se realiza un estudio estadístico descriptivo, “*La crisis financiera en Colombia fue ocasionada por la toma de riesgos excesivos, puntualmente con la titularización de cartera en el mercado hipotecario y la reducción de la calidad de la evaluación de información para otorgar créditos.*” y debido a esto en el año 1999 el Gobierno Nacional decide expedir la Ley 536 o más conocida como la ley de vivienda, con el fin de regular el UPAC y modificar las medidas que llevaron a la

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

quiebra a muchos hogares colombianos, con el fin también de que las entidades financieras se cubrieran de cualquier eventualidad garantizando y cuidando la capacidad de pago de los colombianos.

En este análisis realizado, la autora relaciona las medidas tomadas por el gobierno para mitigar la crisis presentadas no solo en Colombia sino en América Latina, entre estas, se puede resaltar la medida del Banco de la República, donde redujeron la tasa de interés a lo más mínimo históricamente en su época, que fue una tasa del 3% generando generando un ajuste menor de la demanda, y que las personas lograran pagar sus créditos hipotecarios o incluso acceder a unos nuevos.

Trayendo consigo dicha información a la presente investigación, podemos tomar información de suma importancia como lo fue que debido a esta crisis se tuvo un cambio significativo para el acceso a la vivienda, dado que se cae el sistema de UPAC y comienza a regir la UVR, como mecanismo para que las personas accedan a su línea de crédito hipotecario por medio de una entidad financiera, siendo esta, una de las maneras para acceder a un crédito de vivienda VIS.

En relación al trabajo de investigación “*Habitabilidad en la Vivienda de Interés Social*” realizado por la Arquitecta Doctora Ana Patricia Montoya, Universidad Nacional (2023), fue enfocado en la vivienda VIS en Bogotá específicamente en la localidad de Bosa, por medio de un análisis cuantitativo, usando metodología de patrones, las grandes ciudades como Bogotá tienen un alto crecimiento poblacional, por diferentes factores, y esto genera que las diferentes familias que están en esta ciudad requieren de una vivienda digna. De acuerdo al estudio del documento, se deben establecer planes para un mayor número de viviendas y que sea viable desde el aspecto técnico y económico debido a que no son condiciones habitables.

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

Es por esto, que, la anterior investigación aporta en nuestro trabajo de manera significativa, dado que su análisis sobre la construcción de una vivienda común demuestra el porqué los interesados ya no se postulan en su compra, y por ende no están necesitando de un crédito hipotecario, esto, de acuerdo a que la población preferirá habitaciones más grandes, que cumplan con las condiciones que una familia grande quiera mantener. Adicional, es una estrategia que se debe tener en cuenta al momento de una persona estar interesado en acceder a una vivienda.

La investigación publicada por el Tecnológico de Antioquia Institución Universitaria, autoría de Stefania Aguirre y Edison Garcia, denominado “*educación financiera para adquisición de vivienda VIS en zona nororiental de la ciudad Medellín*” (2022), realizada por medio de metodología de enfoque cualitativo, de acuerdo a su instrumento de investigación aplicado se pueden deducir diferentes opiniones por parte de los encuestados, allí podemos observar que el 33,33% del 100% de los encuestados manifiestan que las tasas de interés por parte de las entidades financieras, y se debe pagar al final un monto muy elevado por la compra de un apartamento. Esto va de la mano, que solamente este mismo 33% cree que es importante conocer sobre educación financiera, siendo este uno de los pilares más importantes para la toma de decisiones financieras de una persona. Esto aporta gratificante a uno de los objetivos secundarios mencionados en el presente trabajo, dado que es necesario plantear estrategias de educación financiera para que cualquier persona tenga conocimientos sólidos al momento de acceder a un crédito hipotecario, que como lo indica la autora las entidades públicas o privadas en su análisis el 81% de personas carece de conocimientos financieros.

De acuerdo al trabajo por la Universidad Libre Seccional Cúcuta, realizado por Martha Contreras, Carlos Jaimes y Camila Jaimes, denominado “*diferencias entre vivienda de interés prioritario VIP y la vivienda de interés social en la legislación colombiana*” (2018), usando enfoque cualitativo, se categorizan los requisitos para acceder a una vivienda VIS en

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

Colombia de la siguiente manera; *“a) No estar reportado en centrales de riesgo crediticias; b) Inscribirse en una caja de compensación familiar; c) No haber recibido en algún otro momento beneficios en materia de vivienda; d) Postularse en las fechas que indiquen las convocatorias; e) Ninguna persona dentro del núcleo podrá ser propietaria de un bien inmueble; f) Copia del Sisben en caso que se postule a través del municipio o distrito; g) El hogar debe ser conformado por dos o más personas; h) tramitar el formulario de solicitud; i) el grupo familiar debe compartir la misma vivienda.”* Los anteriores requisitos mencionados por los autores son similares a los investigados en el presente documento que como lo indican la disponibilidad de sueldo y los altos costos de vivienda dificulta a las personas acceder a la compra de vivienda ajustándose a las cuotas o intereses a pagar, generando un desequilibrio social. Se hace alusión al ejemplo planteado en el documento en relación, si un grupo familiar integrado por 6 personas las viviendas actuales de VIS no cuentan con el espacio suficiente para habitar de manera digna, debido a su metraje construido. Esta investigación aporta significativamente a la presente, inicialmente en sus requisitos planteados y en su postura sobre la vivienda VIS la cual es un programa que facilita el acceso a comprar vivienda a los sectores más vulnerables, pero no es una herramienta eficaz para equilibrar el acceso a la finca raíz.

Revisando otro tipo de estrategias planteadas por diferentes autores se realiza la lectura de documento *“Estrategia de optimización del proceso de crédito hipotecario para la vivienda del segmento de personas de una entidad financiera privada y ser competitivo con el Banco del IESS”* Universidad Andina Simón Bolívar, Cynthia Arias (2018), realizado utilizando el método inductivo, en el cual se revisan los procesos que se llevan a cabo al momento de aprobar un crédito hipotecario en una entidad financiera elegida del sector privado, de los hallazgos encontrados se encuentra que las actividades que conllevan desde la solicitud de un crédito hipotecario hasta el desembolso hay un tiempo aproximado de 99 días,

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

pero, se debe disminuir procesos al interior, que ayudarían a la entidad a economizar costos.

Por lo cual, destacamos las recomendaciones más importantes que apoyan la presente

investigación para la mejora a momento de solicitar un crédito de vivienda VIS: a)

capacitación constante, en el análisis se muestra que muchos de los empleados de la entidad

financiera desconocen en su totalidad el proceso a llevar a cabo dentro de su entidad, por lo

mismo pueden llegar a brindar información errada a un cliente generando molestia al

momento de tener una solicitud vigente. b) disminución de tiempo, pues bien todo el proceso

de la aprobación del crédito conlleva una responsabilidad por parte de las partes involucradas,

es necesario que se revisen los tiempos de procesos internos dado que un tiempo inferior hace

que los clientes obtengan su vivienda lo más rápido posible.

Por otra parte, según el trabajo publicado por la Universidad de la Salle, autoría de Juanita Zarate, Clara Bernal y Viviana Gonzalez, titulado “*Factores que han incidido en la decisión de adquisición de créditos hipotecarios para Vis en Bogotá*” (2016), se empleó una metodología de tipo descriptiva buscando caracterizar el fenómeno de la adquisición de créditos hipotecarios para VIS en Bogotá, es por esto, que nombra que entre las estrategias para que una persona tome la decisión final de su compra de vivienda se encontraron con la implementación de un seguro de inflación para créditos hipotecarios en UVR, válido por el total de la duración del crédito, pues esta medida generará a los interesados sentirse seguros de su compra, sin miedo que pudiese a pasar nuevamente una crisis hipotecaria. Esta idea, apoya por medio de su estrategia la presente investigación, con la finalidad de revisar variables como lo es la aprobación de UVR que muchas personas no toman por falta de conocimiento de su función y amortización final.

AFECCIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

METODOLOGÍA

El tipo de la presente investigación es de carácter descriptiva con base a que en las variables y circunstancias entorno a la problemática presentada, al igual que las situaciones particulares que comprenden a cada persona, esbozan un panorama, centrado principalmente en mostrar las circunstancias y situaciones que se exteriorizan desde cada interviniente.

Además de exploratorio, pues *“se realiza cuando el objetivo es examinar un tema o problema de investigación poco estudiado”* (Hernández Sampieri 1991 Pág 91)

Tiene un enfoque mixto pues cuenta con variables cuantitativas como tasas, valores monetarios, cantidad de proyectos entre otros y simultáneamente desde la perspectiva cualitativas dado que cuenta con características como: intención de compra, experiencia con las entidades financieras, características fundamentales que miran los ciudadanos al momento del trámite (tasa de interés, preferencial en entidades financieras, constructora) entre otros.

Podemos confirmar que *“los métodos mixtos representan un conjunto de procesos sistemáticos, empíricos, y críticos de investigación e implican la recolección y el análisis de datos cuantitativos y cualitativos”* (Hernández Sampieri 1991 Pág 5 n.43) y la problemática tratada en este trabajo de investigación en sus diversas fuentes de consulta como: el DANE, el Banco Central, Camacol entre otros, brindan diversos productos técnicos y académicos en relación con los dos tipos de investigación.

HALLAZGOS

Como método de recolección de datos se aplica una encuesta a un área seleccionada de una entidad financiera, de acuerdo con una matriz, desarrollada y correlacionada a los lineamientos de la presente investigación, la cual fue diligenciada por 24 personas, de las 25 posibles, de dicha área. Asegurando una amplitud estadística relevante para descubrimiento de hallazgos y conclusiones del ejercicio académico llevado a cabo.

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

Requisitos de tres entidades líderes del sector financiero para acceder a créditos de vivienda VIS en Bogotá.

Se toma en referencia tres entidades financieras con el fin de conocer los requisitos para solicitar financiación en vivienda VIS:

Tabla 1.

	CONDICIONES PARA ACCEDER	DOCUMENTACIÓN SOLICITADA
EMPRESA 1	Aplica para personas mayores a 18 años. Actividad laboral estable. Si cuenta con experiencia crediticia debe estar bien manejada. La cuota no debe superar el 30% de sus ingresos familiares. El avalúo y estudio de títulos debe ser realizado por los peritos y abogados autorizados por la entidad.	Fotocopia de la cédula de ciudadanía ampliada al 150% de cada uno de los solicitantes. Certificado de tradición y libertad del inmueble a adquirir, con vigencia no mayor a 30 días, para inmuebles usados o nuevos no financiados por el Banco. Solicitud Avalúo y comprobante de pago (consignación) del inmueble a adquirir (el cual solo puede ser realizado por los peritos autorizados por la entidad). Diligenciar formato Carta de Uso para Crédito Hipotecario y Leasing. Para Empleados Certificado laboral donde indique cargo, sueldo, antigüedad y tipo de contrato con vigencia no mayor a 30 días. Extractos bancarios de los 3 últimos meses, en caso de tener ingresos adicionales. Para Independientes Declaración de renta del último año gravable en caso de declarar. Extractos bancarios de los 3 últimos meses.

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

		Para Pensionados Último desprendible de pensión. Una vez aprobado el crédito, usted debe realizar el trámite de estudio de títulos con los abogados externos autorizados por el Banco y firmar pagarés y seguros en las áreas de crédito del Banco.
EMPRESA 2	Revisión de ingresos, gastos y capacidad de pago. Para ampliar la capacidad de pago se recomienda cancelar todas las deudas que tenga y tener en cuenta otras opciones como usar las cesantías para completar la cuota inicial.	2 fotocopias de la cédula. Teniendo en cuenta que estas copias deben tener tanto la huella del índice derecho y la firma del solicitante del crédito. Certificado de ingresos y retenciones o declaración de renta del último año gravable. Certificación laboral, en donde esté especificado de manera clara el sueldo, la fecha de ingreso (antigüedad), el cargo y el tipo de contrato de quién esté solicitando. La fecha de expedición de ese certificado no puede ser mayor de 30 días. Los certificados del pago de nómina de los últimos meses. Para Independientes presentar los extractos de los últimos tres meses y anexar los documentos de soporte de tu actividad e ingresos. Para Pensionados tendrán que solicitar la certificación de la entidad que les otorga mensualmente la pensión, los desprendibles de los pagos de los últimos 3 meses.
EMPRESA 3	Edad mínima 18 años (24 años para empleado). Capacidad de endeudamiento. No estar reportado en centrales de riesgo.	Asalariados Documento de Identidad. Carta Laboral indicando cargo, salario, antigüedad y tipo de contrato (indefinido mayor a seis (6) meses o fijo mayor a año y un (1) día. Vigencia menor a 60 días. Tres últimos desprendibles de pago.

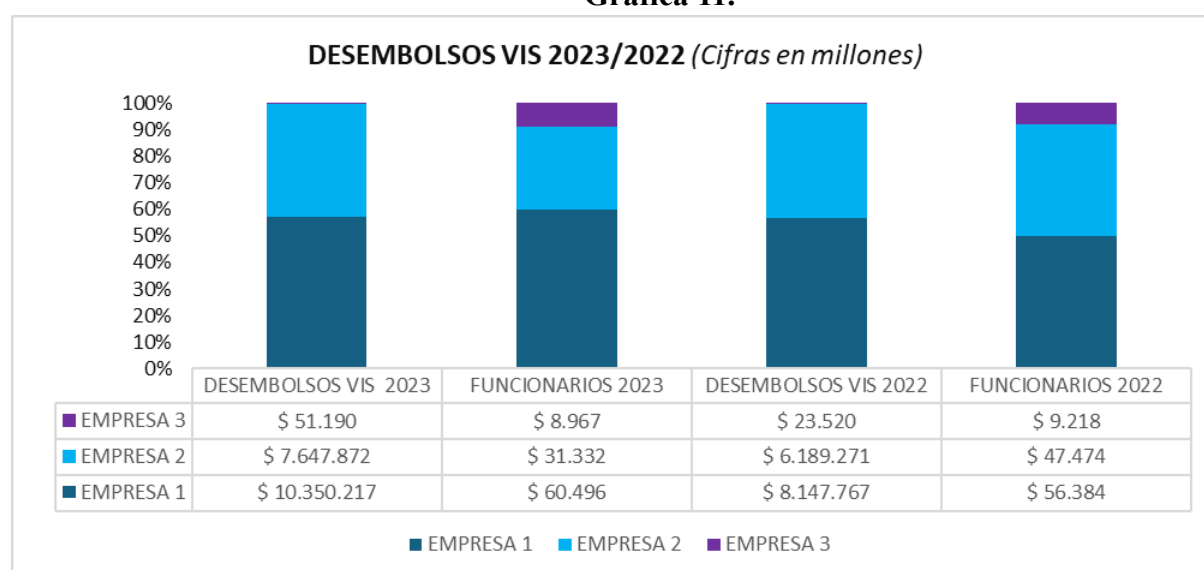
AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

	El proyecto debe contar con balcón.	Solicitud de producto y vinculación debidamente diligenciada y firmada. Independientes Documento de Identidad. Certificado de Cámara y Comercio (Construcción mayor a 2 años) con vigencia no mayor a 90 días. Dos últimas declaraciones de Renta Personal. Relación de contratos de los dos últimos años. Solicitud de producto debidamente diligenciada y firmada.
--	-------------------------------------	--

Comparativo del índice de desembolsos de créditos aprobados para vivienda VIS, para funcionarios y no funcionarios de tres entidades líderes del sector financiero:

Se realiza la recolección de datos con el fin de comparar los desembolsos en cifras y cantidad de aprobaciones de la siguiente manera:

Gráfica 11.



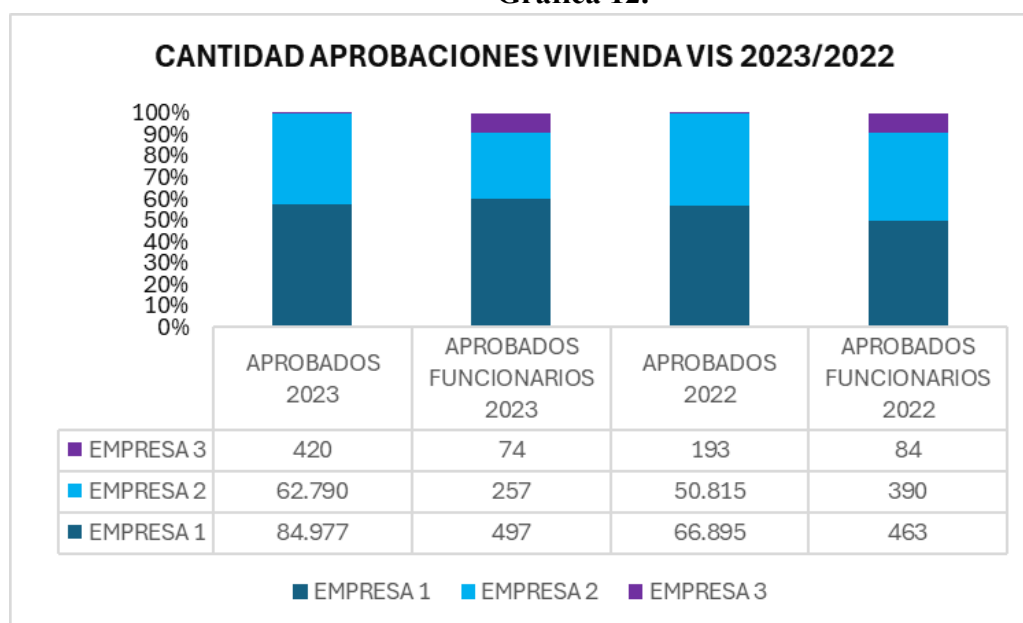
AFECCIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

Construcción de fuente propia basado en la Superintendencia Financiera de Colombia, informes cartera y desembolsos históricos.

Como se puede evidenciar en la anterior grafica la empresa número 1 es la que ha contado con gran cantidad de desembolsos en los dos años seleccionados, mejorando su indicador de desembolsos de vivienda VIS a todo tipo de persona natural y también incluso a sus funcionarios, a quienes le generaron un incremento de \$4.112.000.000 en comparación al año anterior.

Pero, a diferencia de las otras dos entidades, aunque tuvieron un incremento significativo en sus montos desembolsados, si se enfoca los montos aprobados a sus funcionarios fueron inferiores con una diferencia de más de mil millones de pesos, siendo esto una desventaja para sus trabajadores, queriendo decir que fue aprobado más cantidad a personas naturales con otro tipo de contrato u condiciones laborales.

Gráfica 12.



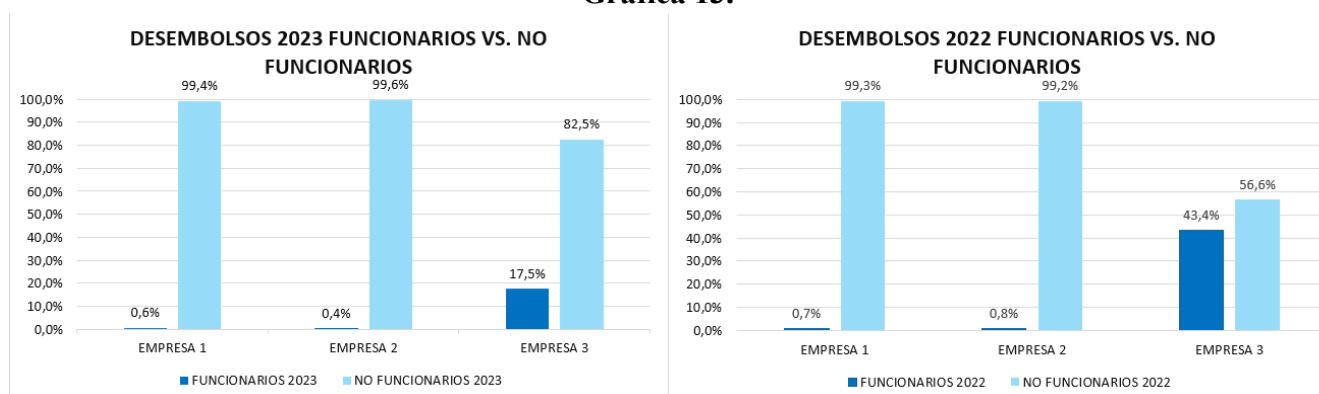
Construcción de fuente propia.

De acuerdo a la gráfica anterior en cantidades aprobadas podemos identificar inicialmente que la empresa 3 su negocio fuerte no son los créditos VIS, pues en comparación

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

a las dos otras empresas se evidencia una muy baja cantidad de aprobaciones para este tipo de vivienda, incluso, así mismo los desembolsos realizados a sus empleados, los cuales no superan una cantidad de 100, por lo tanto es necesario identificar cual es la fortaleza de negocio que se maneja dado que desembolsos para vivienda no lo es. Además, aquí todas las 3 empresas tuvieron incremento en la cantidad de sus desembolsos de vivienda VIS.

Gráfica 13.



Construcción de fuente propia.

Del anterior gráfico podemos determinar lo siguiente:

- Del 100% de los créditos VIS aprobados para el 2023 en la empresa 1 solo el 0,06% van dirigidos a sus empleados, el restante 99,4% son aprobados a otro tipo de persona que se postule a este tipo de línea de vivienda.
- De cada 63.000 créditos VIS que aprobaron en la empresa 2 en el 2023, podemos deducir que solo el 0,04% son aprobados a sus funcionarios.
- Del 100% de los créditos VIS aprobados para el 2023 en la empresa 3 se puede evidenciar que el 17,5% son aprobados a sus funcionarios, siendo el 82,5% otro tipo de personas no funcionarios a quien aprobaron esta línea de crédito. Pero, al revisar esta información en comparación al año anterior (2022) se puede evidenciar que del 100% a funcionarios se aprobó el 43,4%, llegando casi a la mitad de sus desembolsos realizados.

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

- En comparación del año 2022 al 2023 la empresa 3 disminuyó la aprobación a sus funcionarios un 25,90% pasando su aprobación a otro tipo de personas, siendo esto, un porcentaje considerable y por ende se aplica las preguntas del instrumento de investigación utilizado más adelante
- De 193 créditos aprobados en el 2022 la empresa 3 aprobó el 56,6% para personas no funcionarias de la entidad que cumplieran con sus requisitos, teniendo un incremento y fuerza para el año 2023, donde de 420 créditos aprobados en 2023, 82,5% representaron personas naturales no funcionarios de la entidad.
- Sobre las 3 empresas se puede deducir que en el año 2023 incrementaron las aprobaciones de crédito para no funcionarios de banco, dado que el índice de aprobaciones a funcionarios fue inferior al año en comparación.

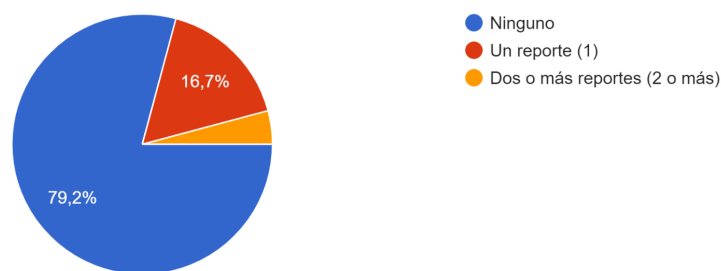
Hallazgos de acuerdo a instrumento:

- Revisadas las tendencias de acceso a créditos hipotecarios no hay mayor prelación entre los funcionarios de la entidad financiera y los usuarios externos, incluso para el año 2023 los funcionarios indican menor oportunidad de acceso en las líneas de crédito hipotecario VIS.
- Se identifica que cerca del 80% de los encuestados, no tiene reportes en centrales de riesgo precisamente ya que dentro de los requisitos para laborar dentro de las entidades financieras este aspecto es crucial al momento de la contratación. Pero, el restante que se acerca a un 20% tienen entre uno o dos reportes, donde se puede concluir que fueron adquiridos después de estar en la entidad laborando.

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

¿Tiene usted reportes negativos en centrales de riesgo?

24 respuestas

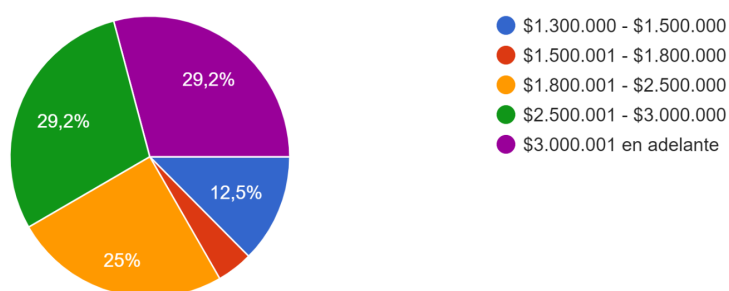


(Construcción fuente propia a partir de encuesta aplicada)

- De los encuestados el 70.8% ganan por debajo de los 3 SMMLV como tope límite de los 4 de SMMLV de ingresos para aplicar a créditos de vivienda VIS.

Indique su nivel de ingresos (COP)

24 respuestas



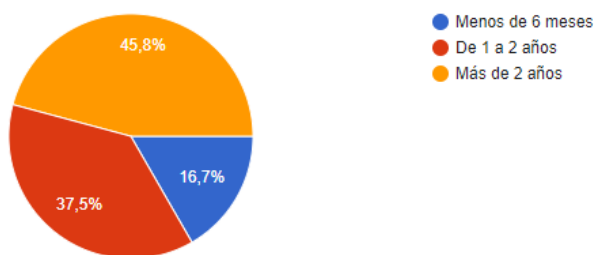
(Construcción fuente propia a partir de encuesta aplicada)

- El 25% de los encuestados indica que “normalmente sus gastos son mayores que sus ingresos”.
- Más del 95% de los encuestados valora su “estabilidad laboral” en donde 1 (la más baja) a 5 (la más alta), de 4 o superior.
- De acuerdo a la pregunta “¿Cuánto tiempo lleva laborando en este cargo?”, se puede evidenciar que alrededor del 54% de los encuestados llevan máximo 2 años en la entidad, donde se podría concluir que en esta área hay una rotación de personal importante por revisar.

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

¿Cuánto tiempo lleva laborando en este cargo?

24 respuestas



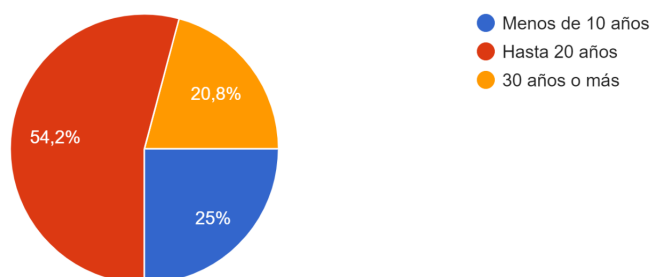
(Construcción fuente propia a partir de encuesta aplicada)

- A la interrogante de “¿tiene facilidad para conseguir un codeudor?” el 58.3% de los encuestados indica que no, siendo esto una de las posibilidades de una persona para respaldar una deuda.
- En una valoración de 1 (la más baja) a 5 (la más alta), el 25% de los encuestados indican que cuentan con una “capacidad de pago” de 3 o inferior.
- En una valoración de 1 (la más baja) a 5 (la más alta), más del 65% de los encuestados indican que cuentan con “interés en la compra de vivienda” de 4 o superior.
- El 100% de los encuestados indica “tener claro que es una vivienda VIS”, entendiendo que no hay un desconocimiento sobre la definición de este tipo de vivienda.
- Respecto de los requisitos con los que “cumple para comprar vivienda VIS” los encuestados señalan:
 - ➔ 66.7% no tiene reportes en centrales de riesgo
 - ➔ El 79.2% (la mas alta) cuenta con estabilidad laboral
 - ➔ Entre el 50% y el 60% cuenta con “Capacidad suficiente de endeudamiento, Ingreso mínimo estable y no haber comprado vivienda VIS previamente”.
- El 75% de los encuestados indican que el tiempo en el cual financiarán su crédito hipotecario sería de 20 años o más, siendo esto un riesgo en temas de financiación a largo plazo de la vivienda a elección.

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

Si le aprobaran su crédito hipotecario ¿Hasta que plazo usted lo financiaría?

24 respuestas



(Construcción fuente propia a partir de encuesta aplicada)

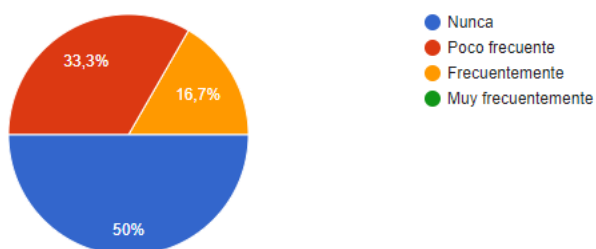
- A la pregunta “¿Cuál cree que es el tiempo prudente para la recepción de documentos al momento de solicitar el crédito de vivienda VIS?” el 87.5% de los encuestados señalan que debe ser inferior a los 10 días, aún cuando conocen el manejo del tiempo actual en su entidad.
- Respecto a la “percepción del tiempo prudente para el análisis del crédito hipotecario de vivienda VIS”, de acuerdo con la encuesta realizada el 37.5% señala que debe ser entre 15 a 30 días y el 62.5% indica que de ser menos de 10 días, siendo esto un indicador importante, dado que son funcionarios que conocen actualmente el proceso de su entidad, y manifiestan que se debe realizar entre el lapso de tiempo seleccionado que es inferior al actual.
- El 58.3% de los encuestados indica que “la documentación exigida por el banco al momento de solicitar un crédito hipotecario para vivienda VIS” es variada y de dificultad leve.
- De “la asesoría recibida erróneamente sobre crédito hipotecario VIS por parte de algún funcionario de la entidad financiera” los encuestados señalan que el 50% son entre poco frecuente y frecuentemente, el cual “frecuentemente” representa el 16,7%, y al ser funcionarios de su misma entidad se da por entendido que el conocimiento frente a

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

esta línea de crédito debe ser clara, con el fin de no dar información equivocada tanto interna como externa.

¿Alguna vez ha recibido asesoría errónea sobre la línea hipotecaria VIS por parte de algún funcionario de la entidad financiera?

24 respuestas

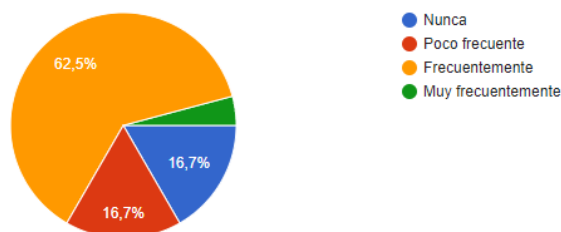


(Construcción fuente propia a partir de encuesta aplicada)

- Dentro de las alternativas propuestas por los encuestados para mejorar los procesos internos en el banco son mediar procesos de temas digital, aminorar tiempos de requerimientos y procesamiento de solicitudes.
- A la interrogante planteada de “¿Ha recibido alguna capacitación sobre la importancia de la educación financiera?” los encuestados señalan frecuentemente en un 62.5%, siendo un indicador alto, pero al ser funcionarios de una entidad financiera es necesario elevar este indicador, con el fin de que todos conozcan la importancia del manejo de sus finanzas.

¿Usted ha recibido alguna capacitación sobre la importancia de la educación financiera?

24 respuestas



(Construcción fuente propia a partir de encuesta aplicada)

AFECCIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

- A la pregunta “¿Considera favorable adquirir "un seguro por efectos de la inflación a los créditos de vivienda VIS?" los encuestados indican en un 25% definitivamente y un 45.8% ideal tenerlo.

ESTRATEGIAS QUE MEJOREN EL ÍNDICE DE DESEMBOLSOS PARA LOS FUNCIONARIOS DE UNA ENTIDAD FINANCIERA LÍDER, QUE DESEEN ACCEDER A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS.

Tabla 2.

A las entidades financieras	A los funcionarios
Disminuir el plazo del acceso al crédito hipotecario con el fin de que el tomador no cancele altos intereses, y así evitar riesgo en mora para la entidad.	Sanear los reportes o deudas en centrales de riesgo, con el fin de evitar posibles negaciones en su solicitud.
Reducción de edad para aplicar a crédito hipotecario de vivienda VIS, de los funcionarios de la entidad.	Tomar cursos sobre educación financiera con el fin de conocer cómo tener capacidad de endeudamiento al momento de solicitar un crédito de vivienda VIS.
Reforzar la estructura digital de forma más eficiente en la integración de la documentación desde tramitar la solicitud hasta el desembolso del crédito hipotecario de vivienda VIS, logrando optimizar los tiempos de respuesta y así reducir trámites presenciales.	De acuerdo al cargo laboral que desempeñe es importante conocer la amortización del crédito hipotecario con el fin de tomar la decisión del tipo de moneda a financiar y plazo.
Ofrecer con mayor frecuencia y de forma concisa por medio de las diferentes redes sociales, tips para maximizar el uso de los servicios financieros y minimizar riesgos que tienen como usuarios al momento de acceder a créditos hipotecarios para vivienda VIS.	Conocer y cumplir con los requisitos solicitados por la entidad financiera, con el fin de evitar devoluciones en las solicitudes.
Analizar los requisitos actuales que se solicitan a un funcionario al momento de solicitar acceso a crédito de vivienda VIS, dado que más del 50% de ellos llevan más de 2 años de antigüedad en la entidad.	Tomar información sobre los diferentes beneficios que se aprobaron por el gobierno nacional para compra de vivienda VIS.
A la política pública	
Verificar las tasas de interés en comparación a otras entidades que ofrecen a los funcionarios como incentivo de su trabajo.	

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

Fomentar en las personas la compra de una vivienda VIS por medio de los establecimientos bancarios tomando los beneficios como subsidios que otorga el gobierno.

CONCLUSIONES

Se determina que la vivienda VIS sigue siendo atractiva para las personas que tienen ingresos no superiores a 4 SMMLV, y por ende, tienen conocimientos básicos sobre la definición de este tipo de vivienda.

Para el 2023, en dos de las tres entidades relacionadas se refleja una disminución sobre el desembolso de créditos VIS, esto refiere inicialmente que los funcionarios no estuvieron interesados, o la entidad financiera aumentó sus requisitos internos. Con la investigación anterior hallamos que acceder a créditos hipotecarios vivienda VIS, aun para población involucrada presenta gran dificultad y los requisitos exigidos son altos y afectan el poder adquisitivo de vivienda.

Según la estrategia planteada sobre la importancia de educación financiera y conocimiento del manejo de vivienda VIS, si se hace necesario a este tipo de población reforzar los conceptos necesarios tomando diversas capacitaciones que brindan las entidades financieras de manera gratuita presencial o virtual.

Se logra evidenciar que los funcionarios de la entidad donde fue aplicado el instrumento investigativo aunque ya conocen los procesos de su entidad, prevén que es necesario disminuir los tiempos de recepción y análisis de documentación para la aprobación final del desembolso.

AFECCIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

RECOMENDACIONES

- Mejorar el déficit presupuestario que se identificó en esta investigación, por medio de ampliación de conocimiento en educación financiera que se ofrecen en el mercado tanto nacional como internacional.
- Reducir los procesos que se identifiquen como innecesarios y prolongan el proceso de solicitud para crédito de vivienda VIS.
- Renovar los canales de comunicación para que estos sean más eficientes y certeros al momento de brindar información sobre los procesos, requisitos y demás referentes a créditos hipotecarios de vivienda VIS.
- Revisar y analizar los requisitos planteados para las solicitudes de créditos hipotecarios Vivienda VIS; en busca de tener un consenso con los solicitantes ofreciendo alternativas para lograr acceder a dichos créditos.
- Tomar en cuenta las estrategias planteadas en el presente documento con el fin de beneficiar tanto a empleadores como solicitantes de este tipo de línea de crédito.
- Analizar los requisitos solicitados a los funcionarios internos para solicitar acceso de vivienda VIS, con el fin de facilitarles dicho proceso y optimizar pasos o documentación.
- Incentivar a los funcionarios activos por medio de soluciones óptimas para adquirir vivienda.
- Enfocar la compra de vivienda VIS para todo tipo de persona, mostrando sus beneficios y facilidad de acceso.
- Dar a conocer de manera eficaz y rápida los requisitos que solicita la entidad para acceder a un crédito hipotecario para vivienda VIS.

AFECCIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

REFERENCIAS

Aguirre, S. & García E. *Educación financiera para adquisición de vivienda vis en zona nororiental de la ciudad de Medellín*, (2022) Tecnológico de Antioquia.

<https://dspace.tdea.edu.co/bitstream/handle/tdea/3003/Educacion%20Financiera%20vivienda%20VIS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Arias, C. *Estrategia de optimización del proceso de crédito hipotecario para la vivienda del segmento de personas de una entidad financiera privada y ser competitivo con el Banco del IESS*, (2018) Universidad Andina Simón Bolívar.

<https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/6173/1/T2601-MBA-Arias-Estrategia.pdf>

Asobancaria, (2023).

https://www.asobancaria.com/wp-content/uploads/2023/02/1363_BE_2.pdf

Banco de Bogotá, (s.f) El endeudamiento y los créditos.

<https://acortar.link/ahoNxf>

Banco de la República (2023). Estadísticas Económicas. Tasas de interés y sector financiero.:

<https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/tasas-de-interes-y-sector-financiero>

Boletín Técnico (2022), *Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV) IV Trimestre*, DANE

https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/cartera/bol_chv_IVtrim22.pdf

Camacol. (2022) Edición 23, *Tendencias de la construcción*.

https://camacol.co/sites/default/files/descargables/TENDENCIAS%20ED%2023%20-%20JUNIO%2010%20DE%202022-1-DE%20BAJA_compressed.pdf

Camacol. Edición 25, *Tendencias de la construcción*. (2022)

<https://camacol.co/sites/default/files/descargables/TENDENCIAS%2025%20DICIEMBRE%2013%20DE%202022-PARA%20WEB.pdf>

Camacol. *Informe económico 117*, (2023).

<https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Informe%20Econ%C3%B3mico%20117%20.pdf>

Camacol, *Informe económico 116*, (2023)

AFECCIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

<https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Informe%20Econ%C3%B3mico%20116.pdf>

Carmona, A. *Habilidad en la Vivienda de Interés Social*, (2023) Universidad Nacional de Colombia.

<https://repositorio.unal.edu.co/bitstream/handle/unal/84518/45546141.2023.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

Cartilla educación financiera, (2012), Banco de Bogotá.

<https://www.bancodebogota.com/wps/themes/html/banco-de-bogota/pdf/educacion-financiera/cartilla-educacion-financiera.pdf>

Cámara de Comercio de Bogotá, C. (s. f.). *Cámara de Comercio de Bogotá*.

<https://www.ccb.org.co/informacion-especializada/observatorio/entorno-para-los-negocios/desarrollo-urbano-y-regional/en-bogota-region-viven-mas-de-10-millones-de-habitantes>

Ciencuadras, R. (2022, 16 marzo). *¿Dudas sobre crédito hipotecario? Te contamos lo que necesitas saber*. Ciencuadras.com.

<https://www.ciencuadras.com/blog/guia-de-credito/que-es-y-como-funciona-un-credito-hipotecario-en-colombia>

Cuéllar, M. M. (2005, 1 diciembre). *Crédito hipotecario en Colombia*. Fedesarrollo.

<https://www.repository.fedesarrollo.org.co/handle/11445/2388>

Chaparro, S. (2020, abril) *Cultura financiera de los jóvenes colombianos*

<https://digitk.areandina.edu.co/bitstream>

Chiappe, M. (1999) *La política de vivienda de interés social en Colombia en los noventa*, Naciones Unidas CEPAL.

https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/5287/S995336_es.pdf

DANE - *Estadística Déficit habitacional*. (2021).

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/deficit-habitacional#2021>

Departamento Técnico y de Información Económica, BanRep. *Boletín Económico*

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

Regional (Bogotá) (2023)

https://repositorio.banrep.gov.co/bitstream/handle/20.500.12134/10776/BER_BOGOTA_IV_Trim_2023.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Díaz, S (2022) *Impacto de las altas tasas de interés en las finanzas de los colombianos*, Universidad Libre.

<https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/25497/Articulo%20proyecto%20de%20grado%20Jessica%20y%20Monica.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

El Tiempo, R. E. (2002, 5 agosto). CRISIS FINANCIERA y FIN DE UPAC. *El Tiempo*.

<https://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-1347546#:~:text=Finalmente%2C%20el%20Upac%20desapareci%C3%B3%20y,12%2C%20billones%20de%20pesos>

Estadística, DANE. (s. f.-b). *Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN)*.

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-de-la-vivienda-nueva-ipvn>

Estadística DANE. (s. f.). *DANE - Pobreza y desigualdad*.

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/pobreza-y-condiciones-de-vida/pobreza-y-desigualdad>

Estadística, DANE. (2023). *Vivienda VIS y NO VIS*.

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/vivienda-vis-y-no-vis>

García, E. & Aguirre, E. (2022) *Educación financiera para adquisición de vivienda VIS en zona nororiental de la ciudad de Medellín*, Tecnológico de Antioquia

<https://dspace.tdea.edu.co/bitstream/handle/tdea/3003/Educacion%20Financiera%20vivienda%20VIS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

García, J. & Ospina, Y. (2020) *Análisis del comportamiento del sector financiero colombiano durante la pandemia generada por el covid-19*, Tecnológico de Antioquia.

<https://dspace.tdea.edu.co/bitstream/handle/tdea/1680/7.4%20Articulo.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

Indicadores (2023, 8 Julio). *Informe de Indicadores de Crédito en Colombia*. Asociación Colombiana del Ecosistema Crediticio y BPO.

<https://colcob.com/indicadores-de-credito-en-colombia-2023/>

Lancheros, K. (2023, 17 julio). Aumenta la preocupación en los hogares colombianos por el alto nivel de endeudamiento. *Infobae*.

<https://www.infobae.com/colombia/2023/07/17/aumenta-la-preocupacion-en-los-hogares-colombianos-por-el-alto-nivel-de-endeudamiento/#:~:text=Seg%C3%BAn%20la%20%20Superintendencia%20Financiera%20de,anual%20del%2018%2C7%25.>

Ley 2079 de 2021 - Gestor Normativo. (s. f.-b). Función Pública.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=160946>

Lugo, R. C. (2023, 26 noviembre). *Más de 2,2 millones de personas ganan un salario mínimo, 9,9% del personal ocupado*. Diario la República.

<https://www.larepublica.co/economia/salario-minimo-2024-cuantas-personas-ganan-solo-un-salario-minimo-en-colombia-3755699>

Ortiz, N (2020) *Endeudamiento en los hogares colombianos: antes y después del SARS COV-2*, Universidad Cooperativa de Colombia.

<https://repository.ucc.edu.co/server/api/core/bitstreams/a8cd3ca0-a1d1-4ce7-b2ad-f66b201f6880/content>

Perez, V. Cortizo D. & Frediani J. 2022 *Mercado inmobiliario y covid-19*, Revista

Colombiana de Geografía. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/rcg/article/view/104945/89136>

Portafolio. (s. f.). *Por qué el aumento del precio de viviendas VIS podría afectar la intención de compra*. Portafolio.co.

<https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/vivienda-vis-los-posibles-efectos-del-aumento-de-precios-en-la-intencion-de-compra-595731>

Portal de Gobierno Digital (2023). *Recurso Digital*. MINCIT.

https://gobiernodigital.mintic.gov.co/692/articles-79294_recurso_3.pdf

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

Publicación Semanal Banca y Economía (2023, 6 febrero). *Panorama del sector financiero para el cuatrienio 2022-2026: Una mirada a las bases del Plan Nacional de Desarrollo.*

Qué es y de qué se trata la nueva Ley de Vivienda y Hábitat. (2021, 1 junio).

<https://blog.century21colombia.com/ley-de-vivienda-y-habitat>

Resolución 0287 de 2023, Ministerio de Vivienda.

https://minvivienda.gov.co/sites/default/files/normativa/0287_2023.pdf

Reyes, A.& Vera, J. (2023) “*Comportamiento de los créditos de vivienda en Colombia durante el periodo de la pandemia covid-19*”, Universidad Antonio Nariño

[http://repositorio.uan.edu.co/bitstream/123456789/8222/2/2023_AuraMar%C3%ADaDaRomeroSalazar.p
df](http://repositorio.uan.edu.co/bitstream/123456789/8222/2/2023_AuraMar%C3%ADaDaRomeroSalazar.pdf)

Rodríguez, J. *Financiación de vivienda en Colombia: el leasing habitacional como alternativa al crédito hipotecario*, (2012) Universidad del Rosario.

[https://repository.urosario.edu.co/server/api/core/bitstreams/0464728f-960e-45e7-ba21-7cafdecda11d/
content](https://repository.urosario.edu.co/server/api/core/bitstreams/0464728f-960e-45e7-ba21-7cafdecda11d/content)

Ruiz, Z. T. (2024b, enero 23). Sector vivienda cerró 2023 con caída del 49,7 % en las ventas de vivienda VIS: Camacol. *Caracol Radio*.

<https://caracol.com.co/2024/01/23/sector-vivienda-cerro-2023-con-caida-del-497-en-las-ventas-de-vivienda-vis-camacol/>

Salas, G. (2010) *El mercado hipotecario y el financiamiento de la vivienda*, Universidad Católica de Colombia.

<file:///C:/Users/egrodriguez/Downloads/mottif,+7+El+mercado+hipotecario+y+el+financiamiento+de+la+vivienda.pdf>

Salamanca, D. & Rincon, Y. (junio 2023) *Impacto de las tasas de interés en el sector financiero de Colombia*, Unidades Tecnológicas de Santander.

http://repositorio.uts.edu.co:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/13043/F-DC-125%20PROYECTO%20INVESTIGACION%20Deisy%20y%20Yesenia_Firmado.pdf?sequence=1&isAllowed=y

AFECTACIÓN EN EL ACCESO A CRÉDITOS HIPOTECARIOS VIS

Sánchez D. Herrera N (2022), *Análisis del impacto de las variables macroeconómicas en la dinámica de ventas de vivienda VIS y No VIS en Colombia en los años 2010-2022*, Soto A.

(2023) *Desafío en la toma de decisiones de Inversión Inmobiliaria Mediante Crédito Hipotecario en Colombia*, Análisis Empírico

<https://udem.scimago.es/index.php/economico/article/view/4240>

Santiago, D. F.-. (2022, 10 mayo). Tasas de interés para créditos hipotecarios caen por primera vez después de un año. *Diario la República*.

<https://www.larepublica.co/globoeconomia/tasas-de-interes-para-creditos-hipotecarios-caen-por-primera-vez-despues-de-un-ano-3360834>

Superfinanciera. (2023, 7 diciembre). *Histórico - Requisitos para acceder a la reestructuración de los créditos hipotecarios*. Superfinanciera.

<https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/10097125/consumidor-financieroinformacion-generalinformacion-al-consumidor-financierohistorico-requisitos-para-acceder-a-la-reestructuracion-de-los-creditos-hipotecarios-10097125/>

Universidad EAFIT.

<https://repository.eafit.edu.co/items/10bf29dd-d407-4f67-b455-c8de43090111>

Zarate, J. Bernal, C. & González, V. *Factores que han incidido en la decisión de adquisición de créditos hipotecarios para VIS en Bogotá*, (2016) Universidad de la Salle.

https://ciencia.lasalle.edu.co/cgi/viewcontent.cgi?article=1099&context=finanzas_comercio