

Información Importante

La Universidad de La Sabana informa que el(los) autor(es) ha(n) autorizado a usuarios internos y externos de la institución a consultar el contenido de este documento a través del Catálogo en línea de la Biblioteca y el Repositorio Institucional en la página Web de la Biblioteca, así como en las redes de información del país y del exterior con las cuales tenga convenio la Universidad de La Sabana.

Se permite la consulta a los usuarios interesados en el contenido de este documento para todos los usos que tengan finalidad académica, nunca para usos comerciales, siempre y cuando mediante la correspondiente cita bibliográfica se le de crédito al documento y a su autor.

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 23 de 1982 y el artículo 11 de la Decisión Andina 351 de 1993, La Universidad de La Sabana informa que los derechos sobre los documentos son propiedad de los autores y tienen sobre su obra, entre otros, los derechos morales a que hacen referencia los mencionados artículos.

BIBLIOTECA OCTAVIO ARIZMENDI POSADA
UNIVERSIDAD DE LA SABANA
Chía - Cundinamarca

**SITUACIÓN ACTUAL Y PERSPECTIVAS DEL CRÉDITO HIPOTECARIO EN
MEDELLÍN: VENTAJAS Y DESVENTAJAS PARA LOS USUARIOS Y LAS
ENTIDADES BANCARIAS**

ANDRÉS MAURICIO ARIAS BETANCOURTH

**UNIVERSIDAD DE LA SABANA
INSTITUTO DE POSTGRADOS- FORUM
ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA ESTRATÉGICA
Medellín, Junio de 2013.**

**SITUACIÓN ACTUAL Y PERSPECTIVAS DEL CRÉDITO HIPOTECARIO EN
MEDELLÍN: VENTAJAS Y DESVENTAJAS PARA LOS USUARIOS Y LAS
ENTIDADES BANCARIAS**

ANDRÉS MAURICIO ARIAS BETANCOURTH

Trabajo de grado para optar al título de Especialista en Gerencia Estratégica

Asesor

CARLOS HERNANDO LOVERA OSPINA

**UNIVERSIDAD DE LA SABANA
INSTITUTO DE POSTGRADOS- FORUM
ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA ESTRATÉGICA
Medellín, Junio de 2013.**

Nota de aceptación

Presidente del jurado

Jurado

Jurado

Jurado

DEDICATORIA

Con gran aprecio para Alejandra Álvarez y su esposo Fernando Álvarez, quienes en todo momento me apoyan y son el motivo e inspiración para el desarrollo de todos mis proyectos.

A mi abuela y mi Madre que desde el cielo me acompañan en cada proyecto que comienzo y termino en mi vida.

Andrés Mauricio Arias Betancourth

AGRADECIMIENTOS

Es esta la oportunidad para expresar los agradecimientos a:

DIOS proveedor del conocimiento y sabiduría para enfrentar la vida y sus retos.

El doctor CARLOS HERNANDO LOVERA, por sus constantes sugerencias para desarrollar y mejorar la investigación.

Las directivas y empleados de BANCOLOMBIA, por su permanente apoyo con la información requerida para el desarrollo de la investigación.

Los profesores del Instituto de postgrados - FORUM de la Universidad de La Sabana quienes compartieron su conocimiento durante esta especialización.

A todas y cada una de las personas que colaboraron y animaron para la elaboración y culminación de la especialización.

Andrés Mauricio Arias Betancourth

TABLA DE CONTENIDO

ÍNDICE DE GRAFICAS	7
ÍNDICE DE TABLAS	8
GLOSARIO	9
ABSTRACT Y RESUMEN	11
INTRODUCCIÓN	12
OBJETIVOS	13
TIPO DE ESTUDIO Y ESTRATEGIAS METODOLÓGICAS	14
1.0. SITUACIÓN ACTUAL Y PERSPECTIVAS DEL CRÉDITO HIPOTECARIO EN MEDELLÍN: VENTAJAS Y DESVENTAJAS PARA LOS USUARIOS Y LAS ENTIDADES BANCARIAS	15
1.1. IMPORTANCIA DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL CRÉDITO HIPOTECARIO	15
1.2. PROSPECTIVA Y SITUACIÓN ACTUAL DEL CRÉDITO HIPOTECARIO EN COLOMBIA	20
2.0. PROPUESTA DE VALOR PARA INCENTIVAR EL CRÉDITO HIPOTECARIO CON EL FIN INCREMENTAR QUE FAMILIAS DE CLASE SOCIALES ACCEDAN A SU VIVIENDA PROPIA	21
2.1. ESTADO DE LOS CUPOS PARA BENEFICIOS EN TASA EN LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA OTORGADOS POR EL MINISTERIO DE HACIENDA	22
2.1.1. Beneficio a la tasa de interés para vivienda de interés social	23
2.1.2. Propuesta para vivienda vip y vis viviendas hasta \$79 millones	25
2.1.3. Beneficio a la tasa de interés para viviendas entre \$79.6 millones y \$197.5 millones	26
2.1.4. Propuesta para beneficio a la tasa de interés para viviendas entre \$79.6 millones y \$197.5 millones	28
3.0. GRÁFICOS EXPLICADOS	33
4.0. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	33
BIBLIOGRAFÍA	34

ÍNDICE DE GRÁFICAS

Gráfica 1. TENDENCIA DE VIVIENDA POR CLASES SOCIALES	30
Gráfica 2. VALOR DE LA VIVIENDA A LA QUE TIENE ACCESO EL HOGAR	31
Gráfica 3. CARTERA DE CONSUMO Y VIVIENDA COMO % DEL PIB	32
Gráfica 4. VENTA DE VIVIENDA, DISPOSICIÓN A COMPRAR VIVIENDA Y TASA DE INTERÉS HIPOTECARIO	33
Gráfica 5. PROYECCIÓN DE CRECIMIENTO DEL PIB POR EL LADO DE LA OFERTA	34
Gráfica 6. GRAFICO CONCLUSIÓN	35

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. PROPUESTA BENEFICIO A LA TASA DE INTERÉS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIA	22
Tabla 2. COMPARATIVO POR BANCOS DEL NÚMERO Y MONTOS DE CRÉDITO DESEMBOLSADOS	23
Tabla 3. PROPUESTA PARA VIVIENDA VIP Y VIS VIVIENDAS HASTA \$79 MILLONES	24
Tabla 4. BENEFICIO A LA TASA DE INTERÉS PARA VIVIENDAS ENTRE \$79.6 MILLONES Y \$197.5 MILLONES	25
Tabla 5. COMPARATIVO POR BANCOS DEL NÚMERO Y MONTOS DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS	26
Tabla 6. PROPUESTA PARA BENEFICIO A LA TASA DE INTERÉS PARA VIVIENDAS ENTRE \$79.6 MILLONES Y \$197.5 MILLONES	27

GLOSARIO

ASOBANCARIA: Organismo gubernamental en Colombia que vigila el funcionamiento de las entidades financieras y monetarias del país.

CIFIN: Central de información financiera

CRÉDITO HIPOTECARIO: Modalidad de crédito que se utiliza para la adquisición de vivienda condicionado por ley de vivienda gubernamental.

MINVIVIENDA: Ministerio de vivienda en Colombia, entidad gubernamental encargada de vigilar las políticas de adquisición de vivienda, como beneficios y reglamentación para los créditos de esta modalidad.

PIB: Producto Interno Bruto

UPAC: Unidad de Poder Adquisitivo Constante, unidad utilizada en décadas pasadas para cobro de interés de créditos hipotecarios en Colombia

UVR: Unidad de valor real, unidad utilizada actualmente para cobro de interés de créditos hipotecarios en Colombia que remplazo al UPAC.

VIP: Vivienda de interés Prioritario

VIS: Vivienda de interés social

ABSTRACT

In the past 20 years has raised the issue of how to purchase their own homes , this study aimed to improve the alternatives that can break the barriers of lack of incurring long-term loans to purchase a property, such as high rates the high cost of the shortage of properties available , or square meter valuation of valuation , eventually leading to everything if demand improves other economic sectors of society such as the construction sector are leveraged to indicates a short-term jobs for higher income per person , an increase in the country's economy , these new and higher incomes will be displayed invested in housing which leave its mark on all modes of credit, this is the circle of the economy construction and acquisition of property for own housing and housing mortgage. As aid economic studies have seniors who help us to glimpse the growth sectors have been construction and leverage of the economy in the country, as well as any entities work to avoid repeating major crises that have affected the real estate sector in the national and international history.

RESUMEN

En los últimos 20 años se ha planteado la problemática de como adquirir vivienda propia, con esta investigación se buscó mejorar las alternativas que puedan romper las barreras de desinterés de incurrir en créditos de largo plazo para adquirir un bien inmueble, como lo son las altas tasas, los altos costos de las propiedades por la escasas de disponibles, o la sobre valoración del metro cuadrado por valorización, a la larga todo conduce a que si mejora la demanda se apalancan otros gremios económicos de la sociedad como es el sector de la construcción que a corto plazo indica una oferta de empleo para un mayor ingreso por persona, un incremento en la economía del país, estos nuevos y mayores ingresos se podrá ver invertido en vivienda la cual de todos modos jalonara el crédito, este es el circulo de la economía constructora y de adquisición de inmuebles para vivienda propios y crédito hipotecario habitacional. Como ayuda se tienen los estudios económicos del último año que nos colaboran para poder vislumbrar el crecimiento que han tenido los sectores de la construcción y su apalancamiento de la economía en el país, además como alguna entidades trabajan para evitar repetir grandes crisis que han afectado el sector inmobiliario en la historia nacional e internacional.

INTRODUCCIÓN

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

En los últimos 20 años se ha planteado la problemática sobre como poder adquirir vivienda propia, como financiar y que tan alto costo puede representar esta financiación para la comunidad en general, del mismo modo los gobiernos se encuentran con las barreras económicas y sociales como el incremento de desempleo o poder adquisitivo del efectivo pero más allá tenemos al sector financiero que desea colocar pero con la idea del menor riesgo.

Así que se tiene como idea central el cómo solucionar la necesidad habitacional del pueblo colombiano, que con el incremento poblacional, la reducción de espacio habitable, las altas tasas de interés, el incremento de costos de la tierra, los diferentes conflictos ambientales y demás obstáculos para el sector constructor, afectan a un más al consumidor final por llamar de algún modo a quien en ultimas tiene la necesidad de comprar casa.

Pero sobresalen otros conflictos, el incremento de la competencia entre entidades colocadoras, para el estudio, las entidades financieras hipotecarias, que deberían ser el canal facilitador pero que también puede convertirse en el obstáculo con su guerra de tasas, el abuso de cobros financieros, exageración en las condiciones y políticas para el otorgamiento de créditos.

En la última década se ha logrado vislumbrar un incremento en la construcción de vivienda a nivel nacional, lo que a la postre se podría interpretar como un aumento en la adquisición de vivienda y a su vez del crédito habitacional, pero esto no es del todo así, ya que los precios siguen subiendo y haciendo que la propiedad raíz sea más costoso cada día.

Con toda esta generación de trabas los gobiernos se han dado a la tarea de buscar la forma de regular a las entidades financieras y de tratar de detectar las mejores oportunidades para lograr ayudar a la población en el proceso de la adquisición de su vivienda.

La finalidad del estudio se enfocara en documentar la evolución del sector hipotecario a nivel nacional, sus variaciones, su financiación, su reglamentación, su ayuda a la generación de país, las ventajas y desventajas para cada uno de los actores directos e indirectos, el impacto y la implicación de la normatividad gubernamental, los decretos para ayudar al sector.

Indagar sobre las diferentes estrategias que puedas tener los Bancos a la hora de captar clientes, competir, expandir el mercado, generar valor.

Para nadie es un secreto que en la década de los noventa el sector constructor paso por una de sus más grandes crisis lo que afecto directamente la colocación de créditos para vivienda nueva, para tratar de contribuir al resurgimiento de esta

área se han visto unos incentivos o propuesta por parte del gobierno local, lo que ha catapultado la construcción, esta a su vez el empleo directo y la demanda de propiedad, lo que inicialmente contribuyó a que el precio se mantuviera estable, de ahí que la demanda de créditos para hipoteca comenzara su crecimiento, posteriormente se ha incrementado la competencia, la fusión de algunos bancos, mejorando el servicio y las ofertas, incrementando notablemente las solicitudes de este servicio. La situación actual se podría ver como una montaña rusa, donde el crédito hipotecario, aunque ha ido subiendo tiene picos de descenso y nuevo aumento dependiendo de los cambios de políticas tanto de las entidades como del gobierno que en sus decisiones afecta a las entidades colocadoras, pero es de destacar que en el 2011 aun cuando el gobierno lanzó una política de ayuda los desembolsos se vieron reducidos en 9.1% aproximado anual, en Medellín particularmente, el sondeo de deseo de adquirir vivienda superó el 29%.

Por último se generara una serie de argumentos concluyentes que pueden contribuir como aporte a la generación de mejores prácticas que permitan una claridad sobre la forma de como tomar la mejor decisión a la hora de pensar en crédito hipotecario, que le colabore al usuario final y que de una u otra forma ayude a fortalecer el sistema financiero, ver que opciones de mejora o ayudas presenta el gobierno y como es el manejo que cada ente le está dando actualmente.

En virtud de la situación antes planteada, este estudio se orientó a responder los siguientes interrogantes relacionados con la situación actual y perspectivas del crédito hipotecario:

¿Cuál ha sido la evolución del mercado del crédito hipotecario en la última década en Colombia, principalmente en la ciudad de Medellín? ¿Cuál es el estado actual del mercado de crédito hipotecario en el país, las ciudades principales y en el área metropolitana del valle de aburra? ¿Qué ha presentado el gobierno colombiano y el local como alternativas de solución a las necesidades habitacionales de país y la región? ¿Cuáles son los principales obstáculos y posibles soluciones para la adquisición de vivienda en Medellín? ¿Cuáles son las ventajas y desventajas que presenta el crédito hipotecario para la población y para las entidades financieras?

OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN

Los siguientes son los objetivos que orientan esta investigación:

Objetivo general

Analizar la situación actual y las perspectivas del crédito hipotecario en Colombia, especialmente en Medellín y el área metropolitana, de forma tal que permita conocer las ventajas y las desventajas de esta modalidad de crédito para los usuarios y las propias entidades bancarias.

Objetivos específicos

- Analizar la evolución del mercado en los últimos años, en el estado colombiano y en la región antioqueña, que permitan visualizar su comportamiento, desarrollo y evolución.
- Identificar el estado actual del mercado del crédito hipotecario en la ciudad de Medellín
- Estudiar los diferentes programas que el estado colombiano y en especial el gobierno local, están implementando para colaborar con la construcción y la adquisición de vivienda en la ciudad de Medellín.
- Comparar las diferentes ventajas y desventajas que presenta el mercado de crédito hipotecario para las entidades financieras del estado colombiano.
- Analizar los principales obstáculos, barreras y alternativas que se relacionan con el crédito hipotecario en el país.

TIPO DE ESTUDIO Y ESTRATEGIAS METODOLÓGICAS

El presente estudio está enfocado en plasmar la importancia que ha adquirido el crédito hipotecario a nivel local en los últimos años, las diferentes etapas por la que ha pasado, su evolución y desarrollo, identificando cuales pueden ser las mejores alternativas a las que un comprador de vivienda del común puede acceder, mostrando además la variedad de ayudas a nivel de regulaciones o decretos que el gobierno puede implementar para fortalecer el mercado y apalancar diferentes economías que se impactan directa o indirectamente de este mercado, basando la investigación en la información sobre las diferentes entidades financieras autorizadas para prestar el servicio de estudio, análisis y otorgamiento de crédito hipotecario en la ciudad de Medellín y área metropolitana.

Para el siguiente trabajo la investigación será de tipos correlacionales e históricos, donde la información será estudiada de análisis del sector y estudios que algunas empresas han tenido que hacer para ser competitivos, así se podrá identificar la situación actual y la manera como se deberá actuar frente al producto en el futuro.

La estrategia será el análisis de los diferentes estudios que los competidores del mercado han efectuado a la población consumidora de créditos hipotecarios, como están sus variaciones año a año, para luego poder plantear diferentes estrategias para mejorar este tipo de mercado, su servicio, colocación y mejora en la calidad del producto.

Identificar en uno de los competidores su estructura, funcionalidad, metodología y estrategias de captación de clientes, estrategias de competitividad, conservación y fidelización de los clientes que ya posee.

1.0 SITUACIÓN ACTUAL Y PERSPECTIVAS DEL CRÉDITO HIPOTECARIO EN MEDELLÍN: VENTAJAS Y DESVENTAJAS PARA LOS USUARIOS Y LAS ENTIDADES BANCARIAS

Con el propósito de fundamentar este estudio sobre la situación actual del crédito hipotecario en la ciudad de Medellín, a continuación se presenta una reflexión básica sobre los principales aspectos relacionados con el tema de colocación de créditos mostrando las principales ideas de los teóricos y expertos en dicho tema y así la investigación cuenta con los suficientes argumentos que sustentan la verdadera importancia y orientación del estudio.

1.1 IMPORTANCIA DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

La variabilidad del estado de colocación de créditos hipotecarios nos lleva a este tipo de estudios, donde busco que las áreas encargadas de capturar los posibles compradores de propiedad raíz y en especial las de análisis de créditos hipotecarios tengan una herramienta sobre las posibles caídas o elevaciones de en el número de solicitudes por causa de las variables que presente el entorno.

Para lograr el mejor éxito en esta investigación es necesario emplear elementos y metodologías que nos ayuden a lograr los mejores resultados, es por ello que me enfocare en la metodología de la prospectiva la cual ha sido estudiada por varios especialistas de los cuales podre tomar varias ideas para lograr una mejor comprensión sobre el tema.

Se ha descubierto una definición en sentido Etimológico, la palabra "prospectiva" se deriva del vocablo latino "prospectivus", que denota todo aquello relativo a la visión, al conocimiento, a la comprensión, a la mira. . . El significado más preciso lo da el verbo "prospicere", mirar a lo lejos, mas allá. V. Gómez (pag.1, publicaciones.anuies.mx/pdfs/revista/Revista50_S1A1ES)

Godet (1982) planteaba que, en la proyección clásica, lo grave no era la existencia de errores, sino la repetición sistemática de éstos, donde la limitación a modelos cuánticos, basarse en datos pasados, no tomar en cuenta las nuevas relaciones ni las tendencias de cambio, considerar constante todo lo demás diferente a lo proyectado, contar con puntos de vista parciales y servir a intereses particulares, resultaba en una proyección miope y desacertada

Pero también destaco a otro estudioso que planteaba el argumento de un antiguo investigador; La prospectiva, de acuerdo con Berger, es ante todo una actitud del espíritu de visualizar el futuro y actuar en el presente. Bajo esta perspectiva de corte voluntarista, ITACAB - Convenio Andrés Bello (pag.16)

El cambio sicosocial, más los eventos ocurridos sin previo aviso a los que se está expuesto a diario me ha llevado a que plantee que podrá pasar mañana, de ahí que se tenga que tratar de anticipar los sucesos o cambios. Esto da paso a los estudios de la prospectiva y las estrategias de futuro.

El Prof. Sergio Gómez Castanedo (2010) de en su investigación define que el inicio de “Los Estudios del Futuro (Futures Studies/Research, en inglés) surgen en los Estados Unidos en los años 50, durante la Guerra Fría. En similar fecha, y como resultado de la necesidad de reconstrucción de Francia después de la Segunda Guerra Mundial, se desarrolló, junto a la planificación, la escuela francesa de prospectiva” (8).

Igualmente Gómez (2010) indica que “en los 60 y 70 los Estados Unidos y Francia introducen la prospectiva y los estudios de futuro al medio empresarial con la idea de generar alternativas y que fueran utilizadas como herramientas de gestión”.

Balbi (2008) presenta “la prospectiva como un proceso comparado con la fabricación del vino, “procesa y decanta” un significativo volumen de información de muchas ramas académicas, que al final permite una coherencia a los pensamientos estratégicos con el último propósito de que la incertidumbre sea menor”.

Pero Michel Godet (1987), define la prospectiva como ‘la anticipación al servicio de la acción’. Los estudios de prospectiva, enmarcados en una labor de seguimiento permanente del desarrollo tecnológico, mediante la llamada ‘vigilancia o inteligencia tecnológica’

Para Godet (1982), el futuro no debe ser una continuación del pasado, pues éste está por construirse y los seres humanos tienen injerencia con sus acciones sobre dicho futuro, unos en mayor proporción que otros. Los cambios estructurales, la discontinuidad y la resistencia son parte del futuro. El propósito de la prospectiva es preparar el camino, tanto deseable como probable, para el futuro; una decisión prospectiva busca mantener el mayor número posible de opciones, no maximizar la ventaja en el corto plazo. La prospectiva, una disciplina intelectual (Massé 1975), intenta determinar los futuros posibles, en caso de que los futuros más probables incluyan elementos desfavorables, a través de la prospectiva es posible elaborar estrategias que los mitiguen (Massé,1959). La prospectiva permite aclarar las acciones del presente a la luz de los futuros posibles y deseables. Prepararse para los cambios previstos no impide actuar para provocar los cambios deseados: la previsión, para convertirse en acción, depende exclusivamente de que los actores sean capaces de incorporarla Godet y Durance (2007, P. 22).

Porte (1991), sin embargo, plantea que “las estrategias que contrarrestaran las incertidumbres son como pocas grandes decisiones interrelacionadas, estas incertidumbres son generadas a través de escenarios o análisis de comportamientos”.

Existen algunas escuelas y corrientes de la prospectiva según Ochoa (2012) la escuela francesa y la inglesa, la primera es la de Bertrand de Jouvenel, y Michel Godet fundada en los años 60 y su fundamentación es el humanismo, la segunda es la defendida por las universidades de Sussex y Manchester, donde se centra en la tecnología como factor principal para el cambio de la sociedad y considera que los actores sociales no son tan importantes.

Resalta Ochoa (2012) algunas corrientes como (Thomas More) Político y humanista inglés (Londres, 1478 -1535) destaca en su modelo la igualdad social, la fe religiosa, la ley y la tolerancia, (Thomas Robert Malthus) (Surrey, 1766 - 1834) clérigo británico, hizo popular la teoría de la renta económica, (Gaston Berger) (1896-1960) Filósofo francés, introductor de las teorías husserlianas, fundador de un Boletín de estudios, que derivó en la revista Les Études Philosophiques, la otra teoría asignada a su nombre es la del conocimiento como teórica pura, una de sus frases “la prospectiva no trata de prever, sino de ubicarse en el mañana para actuar hoy”.

Existen diferentes tipos de prospectiva como lo enseñan Ortegón y Medina (2006) las cuales son: tecnológica, definida como “conjunto de intentos sistemáticos...”, la territorial, “se refiere a las alternativas de futuro en un espacio dado” y la organizacional que resalta las labores de las mismas empresas, su intervención financiera y empresarial (sus estrategias).

Existen cinco características de la prospectiva según Ortegón y Medina (2006) concentración de largo plazo (lleva a los participantes a enfocarse en el largo plazo), comunicación (agrupación de diferentes sectores y por medio de una estructura generarla), coordinación (interactuación de los grupos en miras a sus actividades de desarrollo), compromiso (apropiación de los resultados por parte de los miembros de los equipos) y consenso (tendencias futuras y prioridades de la investigación).

Cuando se intenta compartir las teorías de Futuro Prospectiva se denotan varias afirmaciones de autores como las que se citan a continuación en este marco teórico.

La política basada en el nombre de “la previsión, hecha a partir de una sola mirada hacia ciertas tendencias aun cuando las tendencias sean elaboradas por modelos sofisticados de computadoras y con gran precisión matemática, es inadecuada y potencialmente peligrosa. El futuro tiene que anticiparse de una manera regular y continua, no es labor de un solo momento. Tampoco es un producto meramente técnico o científico, necesariamente debe ser político, ético, estético y muy ampliamente participativo”, Según Jim Dator (1996) y Kaoru Yamaguchi (1997)

Dice Alanis H, que: “lo que hacemos más comúnmente es asumir el pasado como algo ya irremediable y sufrir el presente como ya determinado por la inercia de los hechos pasados. Salirnos de estas barreras es fugarnos de nuestro presente para refugiarnos en la belleza época de un tiempo pasado esplendoroso y cómodo; o

bien evadimos la responsabilidad presente para situarnos en un mundo de fantasía: de fuga de la realidad”

Para este estudio podemos destacar gracias a la Alcaldía Municipal de Gámeza (1999), la prospectiva territorial; “La Prospectiva territorial es una reflexión concertada sobre el futuro. Es ponerse a pensar en lo que será el Municipio aplicando diferentes formas de llegar a la situación deseada y probable mediante la construcción de diferentes escenarios: posibles, tendenciales y concertado, partiendo del diagnóstico. Respectivo”

Knihgt (1921) hizo la siguiente diferenciación "El hecho esencial es que riesgo significa en algunos casos una cantidad susceptible de medición; sin embargo, en otras ocasiones, la distinción no radica en esta característica... Parecerá que una INCERTIDUMBRE mesurable o riesgo, como debemos utilizar este término es muy diferente de una inmensurable que no es para nada incierta"

El escritor Vicent (1997) plantea que “la toma de decisiones con riesgo (también conocida como situación de decisión probabilística o estocástica)... en las situaciones de riesgo se asume que la totalidad de las probabilidades de ocurrencias de los estados de la naturaleza (y sus resultados condicionados) se conocen o pueden estimarse”.

Igualmente Vicent (1997) indica que ““la toma de decisiones bajo incertidumbre el decisor considera situaciones en las que varios resultados son posibles para la alternativa. Así pues, en contraste con las situaciones de riesgo, el decisor no conoce, o no puede estimar, la probabilidad de ocurrencia de los posibles estados de la naturaleza”.

Ya entrando en materia sobre el estudio del crédito hipotecario mirare algunos estudios e investigaciones al respecto.

Para Ivorra, “con precisión, las hipotecas son prestamos con cuota de amortización constante revisable, es decir, prestamos en los que el capital y los intereses se devuelven mediante pagos Constantes (usualmente mensuales) pero en los que las partes pueden reservarse ciertos derechos para modificarlas condiciones del préstamo, lo que en última instancia se refleja en una variación del importe de la cuota o del número de cuotas”. (p. 1)

Según un fragmento del libro digitalizado por el Banco Central Hipotecario (2009) “En Italia, en 1924, aparece “monte de Piedad”, primera institución que ejerce funciones de hipotecarias. No se usaron bonos o cedulas; fue algo rudimentario.”

Urzainqui (1853) cuenta en su libro que los inicios del Banco hipotecario surgen “después de la guerra, denominada de los siete años, con la nobleza de Silesia, al verse con tierras y sin cuartos; un negociante de Berlín llamado Kaufman Buring le sugirió a Federico II, crear un “cuerpo colectivo, de una agencia común de los

propietarios del país, con el objetivo de tomar prestado de los capitalistas que gusten entregar sus capitales a la sociedad, mediante un módico interés”

Delgado Duque (2008) nos referencia que “Los orígenes del crédito hipotecario en Colombia se remontan a 1924 con la creación del Banco Agrícola Hipotecario y del Banco Central Hipotecario (BCH) en 1932. Este último después de la crisis de los 30 años se convirtió en la principal fuente de crédito a largo plazo. Su fondo para créditos provenía del presupuesto nacional, de crédito externo y de ahorro privado a través de cédulas hipotecarias. En esta época, se presentaba una gran restricción al acceso de crédito por parte de muchas familias, debido a que los sistemas de amortización eran muy rígidos y en particular, la primera cuota era muy elevada.

Dadas las anteriores circunstancias, en el gobierno de Misael Pastrana (1970-1974), como parte de una política de desarrollo, que le daba prioridad a la construcción, se dio la creación de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) y con ella la creación de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (en 1972), quienes se especializaron en el otorgamiento de préstamos para la construcción y la adquisición de vivienda. El uso del UPAC se limitó a este sector financiero.

Debido a que la UPAC crecía a la par de la inflación, las CAV's (Corporaciones de ahorro y vivienda) podían tener una tasa de interés bajo cercano a la tasa real durante los primeros años del préstamo, lo que permitió mantener para los ahorradores cuotas estables, proporcionales a su ingreso familiar. Se aumentó la capacidad de endeudamiento por parte de los hogares, sin embargo, la penetración al sistema financiero por parte de las personas de estratos medio-bajo y bajo seguía siendo poca.

Debido al crecimiento de la economía Colombiana, el país se hizo más atractivo para los extranjeros y se dio un significativo incremento de los ingresos de capital externo, lo que a su vez, aumento el consumo de los individuos, y por consiguiente se incrementó el precio relativo de los bienes no transables, especialmente de bienes raíces.

Con la ley 45 de 1990 se extendieron las facultades para otorgar créditos a largo plazo a los bancos comerciales y demás entidades interesadas, la UPAC paso a ser una medida común, acabando el monopolio de las CAV's. En general, aumentó el porcentaje financiable del valor de la vivienda y se enganchaba a las personas ofreciéndoles cuotas muy bajas al principio y posteriormente aumentándolas significativamente.

El auge económico terminó abruptamente en 1998, en medio del fuerte retroceso en las entradas de capitales extranjeros, la deflación del precio de los activos y el deterioro de la calidad de la cartera hipotecaria”. (p. 1)

1.2 Prospectiva y situación actual del crédito hipotecario en Colombia

“Un reciente informe de la Asociación Bancaria (Asobancaria) indica que en febrero del 2012 a las familias colombianas se les aprobaron créditos para compra de vivienda por más de 698.000 millones de pesos, esto es, 76,4 por ciento más que en igual mes del 2011, y un 84 por ciento más que en enero pasado. Las cifras también representan un salto significativo, si se tiene en cuenta que el crecimiento de las aprobaciones a febrero del 2011 había sido tan solo del 6,9 por ciento, revela el informe. En los dos primeros meses del presente año, los bancos le dieron el visto bueno a créditos hipotecarios por valor de 1,2 billones de pesos, una cifra que, comparada con similar periodo de 2011, marca un crecimiento de 61,6 por ciento. Pero no solo crecen las aprobaciones, los desembolsos de recursos también lo hacen, pero a un menor ritmo. Solo en febrero pasado se entregaron recursos para compra de vivienda (nueva o usada) cercanos a los 488.000 millones de pesos, un 18,6 por ciento más que en igual mes del 2011. En los dos primeros meses del año, esos desembolsos alcanzaron los 934.026 millones de pesos frente a los cerca de 788.000 millones del primer bimestre del año inmediatamente anterior, revela el informe”. Diario Portafolio virtual, (26 abril, 2012).

Las entidades que financian vivienda en Colombia cerraron el cuarto trimestre del 2012 con un saldo de capital total de 31 billones de pesos, que representó un incremento de 3,5 por ciento en comparación con el trimestre inmediatamente anterior. Según el Dane, de ese monto, 21,6 billones de pesos se destinaron a la financiación de vivienda de rangos altos (No VIS) y 9,3 billones a Vivienda de Interés Social (VIS), lo que significó un alza de 4,5 por ciento para la primera y de 1,2 por ciento para la segunda. La entidad también destacó que, al finalizar el mismo periodo, los bancos cerraron con un capital de algo más de 1 billón de pesos corrientes, correspondiente a una o más cuotas vencidas, lo que significó una disminución de 3,7 por ciento; de este valor, 688 mil millones son de No VIS (disminuyó 4,2 por ciento) y 408 mil millones de pesos de VIS (bajó 2,8). La entidad estatal también evaluó el número de créditos hipotecarios y encontró que la cartera de vivienda sumó 855.507 préstamos, que representaron un aumento de 1,2 por ciento. Diario Portafolio virtual (21 marzo, 2013)

2. PROPUESTA DE VALOR PARA INCENTIVAR EL CRÉDITO HIPOTECARIO CON EL FIN INCREMENTAR QUE FAMILIAS DE CLASE SOCIALES ACCEDAN A SU VIVIENDA PROPIA

Este proyecto se enfoca en plantear una alternativa que impulse el crédito hipotecario para los diferentes segmentos de la población, buscando en asocio con el gobierno lograr beneficios tributarios que incrementen el crédito hipotecario planteando temas como incremento del beneficio del AFC con el propósito claro de que el ciclo económico siga creciendo de la mano de la construcción de vivienda.

Como propuesta de valor o de solución al problema inicial del trabajo de grado se plantea lo siguiente; que de la mano del gobierno nacional y departamental y por medio de las reglamentaciones de tasas se propongan y pacten porcentajes superiores para los intereses de los ahorros programados exclusivos para vivienda anclados a incrementos también en las cesantías y que sean destinados exclusivamente para adquisición de vivienda nueva, acompañado de una estrategia de bajas tasas de interés para créditos hipotecarios ligado a este nuevo beneficio.

Además de llevar la propuesta que durante la duración de los créditos hipotecarios el impuesto que se deba pagar por la propiedad pudiese ser inferior al que tiene dicha propiedad ya libre; con el fin de motivar a las clases media baja, media y media alta ya que según proyección económica del país año tras año es la clase que va en constante crecimiento y así seguir buscando ese ideal de que cada colombiano pueda decir tengo mi casa propia.

2.1 Estado de los cupos para beneficios en tasa en la financiación de vivienda otorgados por el Ministerio de Hacienda

La información que registramos a continuación es el estado de los cupos al 30 de octubre de 2013.

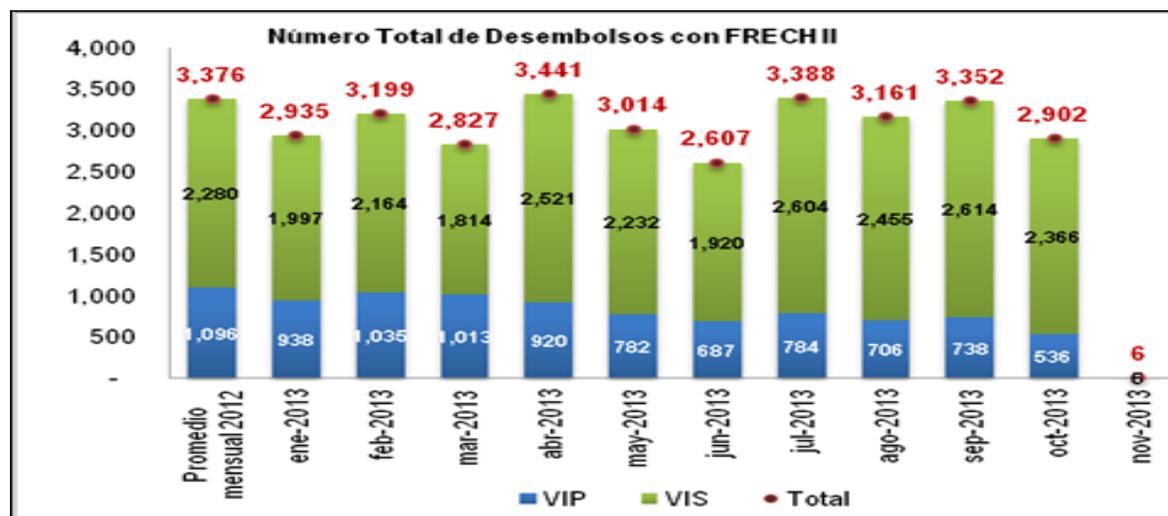
2.1.1 BENEFICIO A LA TASA DE INTERÉS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Balance	VIP	VIS	Total	PLAZO GOBIERNO	PLAZO BANCO	TASA POLÍTICA BANCO
*Número asignado	11,000	26,000	37,000	7 años	8 años	13.25%
Número Utilizado	8,140	22,692	30,832			
No. cupos disponibles	2,860	3,308	6,168			
% Utilizado a la fecha	74.0%	87.3%	83.3%			
Valor desembolsos (\$MM)	170.2	877.6	1,047.8			

*Resolución Minvivienda 499 de 2013

Tabla 1

- Cupos asignados para el 2013
- Para Viviendas de Interés Prioritario el beneficio es de 2,5 puntos por debajo de la tasa política.



Número de créditos desembolsados					Valor de los desembolsos (\$ millones)				
Entidad	VIP	VIS	Total	%	Entidad	VIP	VIS	Total	%
DAVIVIENDA	3.548	7.740	11.288	40,2%	DAVIVIENDA	76.798	307.043	383.840	40,5%
BANCOLOMBIA	1.454	4.837	6.291	22,4%	BANCOLOMBIA	29.562	187.583	217.145	22,9%
OTROS	1.706	3.657	5.363	19,1%	OTROS	33.001	127.486	160.487	16,9%
BANCO CAJA SOCIAL	861	3.325	4.186	14,9%	BANCO CAJA SOCIAL	18.710	126.558	145.268	15,3%
BBVA	53	445	498	1,8%	BBVA	1.130	19.788	20.918	2,2%
COLPATRIA	9	308	317	1,1%	COLPATRIA	226	14.096	14.322	1,5%
AV VILLAS	9	150	159	0,6%	AV VILLAS	150	5.575	5.724	0,6%
Total	7.640	20.462	28.102	100%	Total	159.577	788.129	947.706	100%

Tabla 2

2.1.2 PROPUESTA PARA VIVIENDA VIP Y VIS VIVIENDAS HASTA \$79 MILLONES

Balance	VIP	VIS	Total	PLAZO GOBIERNO	PLAZO BANCO	TASA POLÍTICA BANCO
*Número asignado	10,000	20,000	30,000	8 años	9 años	12.25%
Número Utilizado	0	0	0			
No. cupos disponibles	10,000	20,000	30,000			
% Utilizado a la fecha	0%	0%	0%			
Valor desembolsos (\$MM)	0	0	0			

*Se asignarían por resolución del Minvivienda

Tabla 3

La propuesta sería que el gobierno otorgara un punto más de lo que se tiene actualmente, lo que indica 3.5 puntos por debajo de la tasa política

Ambas parte aumentarían un año el tiempo del crédito pasando lo de 15 años a 17 años, y se pactaría una tasa política promedio de 12.25% EA (0.97% MV)

En el 2013 se alcanzó el 22.4% del número de colocaciones de crédito hipotecario del mercado, para el 2014 se espera llega a la meta del 28% sobre un numero de 30.000 solicitudes disponibles que se quiere acordar con el gobierno lo que significaría aproximadamente 8.400 créditos colocados por Bancolombia para una colocación de \$230.173.7 millones

2.1.3 BENEFICIO A LA TASA DE INTERÉS PARA VIVIENDAS ENTRE \$79.6 MILLONES Y \$197.5 MILLONES

Balance	Hasta 235	Hasta 335	Total	PLAZO GOBIERNO	PLAZO BANCO	TASA POLÍTICA BANCO
*Número asignado	10,508	8,759	19,267	7 años	8 años	13.25%
Número Utilizado	5,319	7,332	12,651			
No. cupos disponibles	5,189	1,427	6,616			
% Utilizado a la fecha	50.6%	83.7%	65.7%			
Valor desembolsos (\$MM)	361.9	752.9	1,114.8			

*Resolución Minhacienda1263 de 2013-Artículo 8

Tabla 4

- Para este rango de Viviendas el beneficio es de 2,5 Puntos por debajo de la tasa política.
- Aplica tanto para Leasing Habitacional como para Crédito Hipotecario.



- Beneficio otorgado por el Gobierno Nacional por 7 años y ampliado por Bancolombia hasta 8 años más.
- La distribución por mes se hace de acuerdo con las fechas de desembolso registradas en CIFIN
- Fuente: Información registrada en CIFIN por las entidades.

Número de créditos desembolsados

Entidad	HASTA 235	HASTA 335	Total	%
DAVIVIENDA	1.452	2.149	3.601	33,9%
BANCOLOMBIA	1.293	1.549	2.842	26,8%
BBVA	534	1.086	1.620	15,3%
BANCO CAJA SOCIAL	392	336	728	6,9%
COLPATRIA	249	318	567	5,3%
OTROS LEASING	289	197	486	4,6%
BANCOLOMBIA	66	163	229	2,2%
AV VILLAS	136	166	302	2,8%
BANCO DE BOGOTÁ	94	111	205	1,9%
CORPBANCA	9	26	35	0,3%
TOTAL	4.514	6.101	10.615	100%

Valor de los desembolsos (\$ Millones)

Entidad	HASTA 235	HASTA 335	Total	%
DAVIVIENDA	104.478	229.978	334.456	36,0%
BANCOLOMBIA	84.186	149.495	233.681	25,2%
BBVA	36.568	111.535	148.103	16,0%
BANCO CAJA SOCIAL	25.717	33.115	58.832	6,3%
COLPATRIA	15.773	28.939	44.712	4,8%
OTROS LEASING	18.512	19.902	38.414	4,1%
BANCOLOMBIA	5.533	20.154	25.687	2,8%
AV VILLAS	8.412	14.489	22.901	2,5%
BANCO DE BOGOTÁ	6.565	11.157	17.722	1,9%
CORPBANCA	647	2.626	3.273	0,4%
TOTAL	306.390	621.389	927.780	100%

Tabla 5

2.1.4 PROPUESTA PARA BENEFICIO A LA TASA DE INTERÉS PARA VIVIENDAS ENTRE \$79.6 MILLONES Y \$197.5 MILLONES

Balance	Hasta 235	Hasta 335	Total	PLAZO GOBIERNO	PLAZO BANCO	TASA POLÍTICA BANCO
*Número asignado	11.000	12.000	23.000	8 años	9 años	12.25%
Número Utilizado	0	0	0			
No. cupos disponibles	11.000	12.000	23.000			
% Utilizado a la fecha	0%	0%	0%			
Valor desembolsos (\$MM)	0	0	0			

*Se asignarían por resolución del Minvivienda

Tabla 6

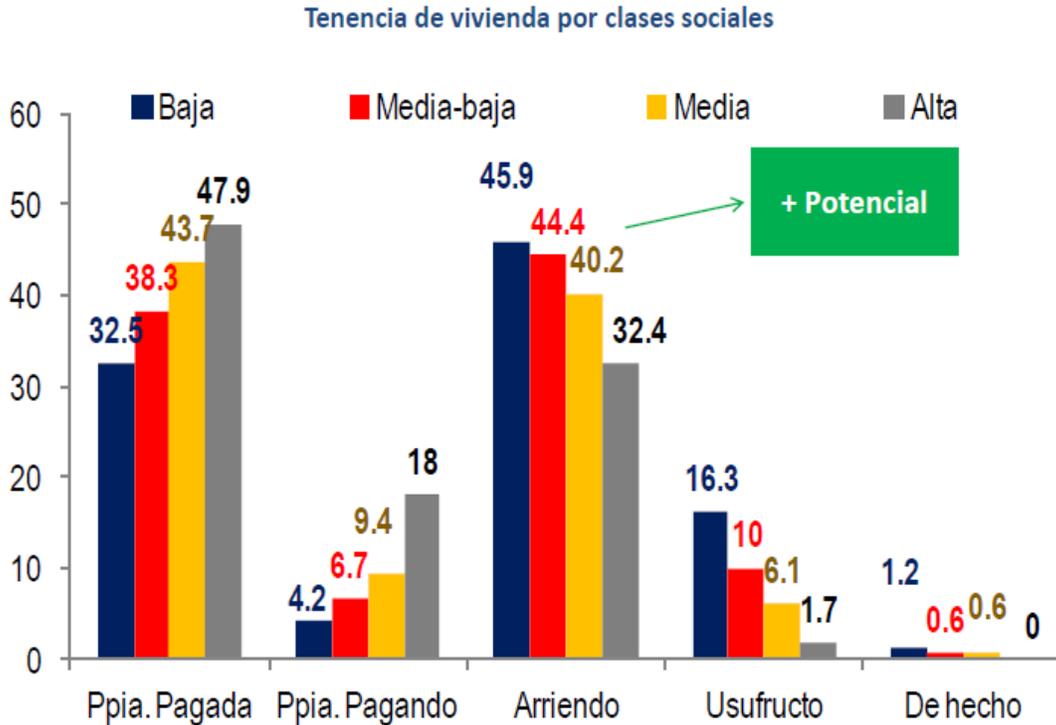
La propuesta sería que el gobierno otorgara un punto más de lo que se tiene actualmente, lo que indica 3.5 puntos por debajo de la tasa política

Ambas partes aumentarían un año el tiempo del crédito pasando lo de 15 años a 17 años, y se pactaría una tasa política promedio de 12.25% EA (0.97% MV)

En el 2013 se alcanzó el 26.8% del número de colocaciones de crédito hipotecario del mercado, para el 2014 se espera llegar a la meta del 30% sobre un número de 27.000 solicitudes disponibles que se quiere acordar con el gobierno lo que significaría aproximadamente 6.900 créditos colocados por Bancolombia para una colocación de \$241.158.8 millones.

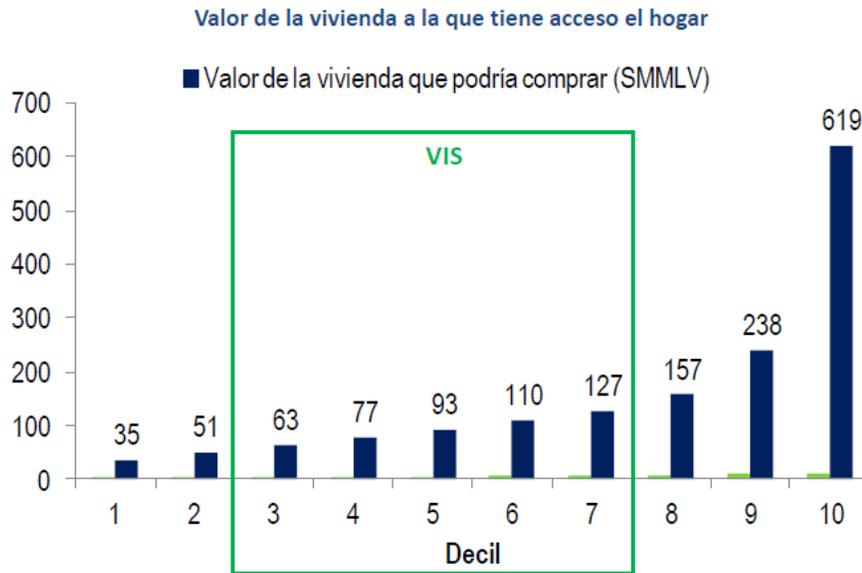
Bancolombia aliado en la construcción de la política nacional de Vivienda.

(Fuente Bancolombia, gerencia de crédito constructor, ASOBANCARIA, CIFIN)

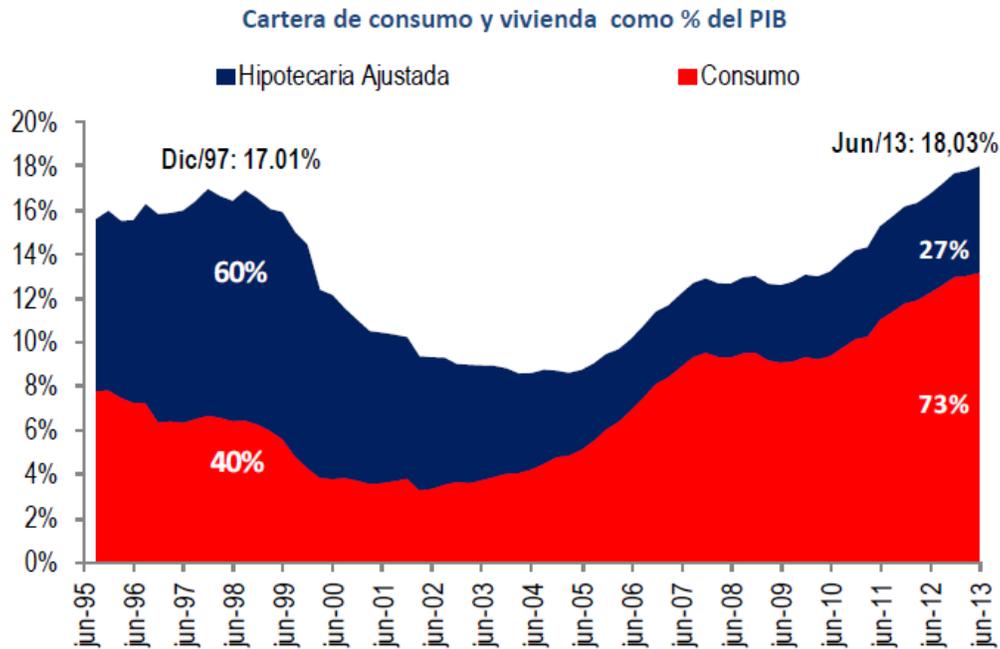


La gráfica nos deja evidenciar el potencial de mercado inmobiliario que está en crecimiento constante en la economía del país, el 40.2% de la clase media y el 44.4% de la media alta viven en arriendo, contra el 43.7% y 38.3% de las mismas clases que hoy día ya cuenta con la fortuna de poseer su vivienda propia, comparada con el 47.9% de la clase alta que tiene su propio domicilio y solo el 32.4% pagando arriendo que en ocasiones no es tanto por la necesidad si no por otros beneficios económicos o de inversión.

Se destaca entonces, que es en estos sectores donde se debe centrar la atención de las propuestas de nuevo producto para incentivar la compra de vivienda, argumentado en que si se dan las condiciones con los beneficios propuestos, pagar los costos de un arriendo es igual y en ocasiones muy superior a la cuota que se podría estar pagando por el crédito de adquisición de su propia vivienda.



Se tiene en cuenta que un factor importante para una propuesta hacia los beneficios de un consumidor o comprador final se debe enfocarlo en su capacidad de adquisición promedio, para los sectores económicos en los que se hacemos énfasis en este estudio, destaca que su capacidad de compra por valor total de inmueble está en un rango de \$34.320.000 y \$84.480.000, el cual está cubriendo las viviendas de interés social para una clase media baja y un tope superior a la VIS para una clase media alta, dando una calidad de vida a la mayoría de la población trabajadora con ingresos del país.



Con el gráfico de destinación de créditos se logra identificar otro potencial, que los colombianos tienden a enfocar su endeudamiento en el sector consumo, algo que si bien es necesario para la vida diaria, a futuro se agota o deprecia sin generar valor, por eso se la pretensión de que ese crédito sea dirigido a forjar un futuro y tratar de dar un giro a la destinación del endeudamiento responsable, dirigido a que se incremente el crédito de vivienda reduciendo en algo las cuotas que se pagan actualmente por los créditos de consumo.

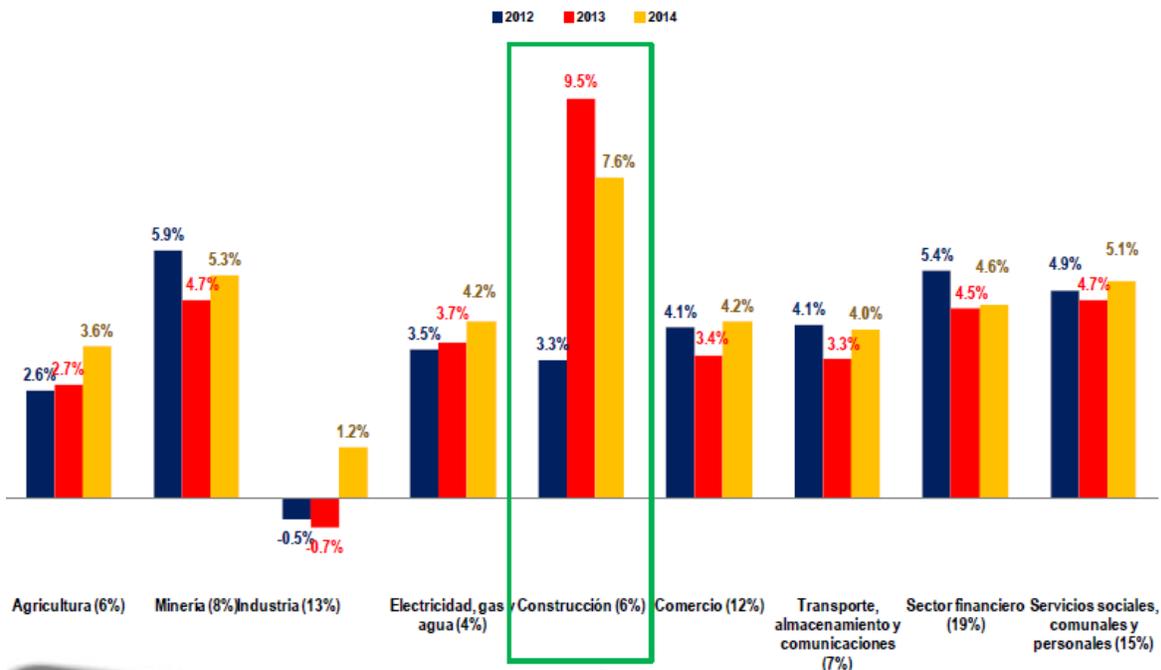
Ventas de vivienda, disposición a comprar vivienda (FEDESARROLLO) y tasas de interés hipotecario



La gráfica nos deja visualizar el mayor efecto directo de respuesta que tiene sobre la demanda de vivienda la variabilidad de las tasas de interés, se ve que las ventas a lo largo de la última década se incrementan paulatinamente con la reducción de las tasas, el año inmediatamente anterior (2012) fue un año muy bueno para quienes construyeron viviendas para la venta, lo que fortalece aún más la propuesta que se está generando con el presente trabajo.

También se ha podido medir la intencionalidad del futuro comprador, que si bien es cierto, no siempre se concreta como venta efectiva, pero si nos sirve como indicador de tendencia de mercado para saber hacia dónde se debe orientar la propuesta de negocio, generando un verdadero gana-gana entre la sociedad, el estado y las entidades facilitadoras, que en este caso son las entidades financieras.

Proyección de crecimiento del PIB por el lado de la oferta (var % anual)

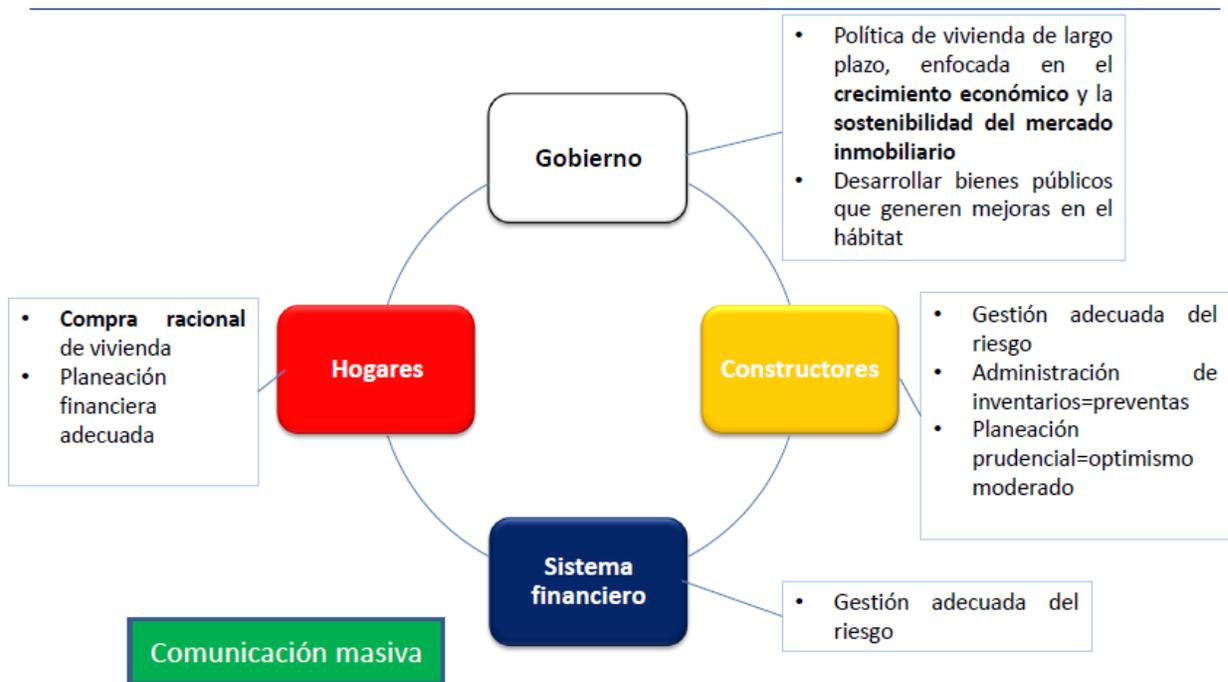


Todos los beneficios que se pretenden alcanzar para los adquirentes de créditos hipotecarios, tiene otra fundamentación adicional a la particular y es llegar al beneficio común social, esta grafica muestra la tendencia de crecimiento por sectores del PIB según la oferta. Cuando la demanda de vivienda crece igualmente la compra de vivienda se incrementa igualmente, lo que sugiere que se requerirá mayor número de inmuebles para ofrecer, esto significa que el sector de la construcción se verá directamente afectado por estas decisiones, apalancando un desarrollo económico-social, que según la investigación será el sector que siga jalando el crecimiento de la economía del país, así generando mayor empleo, mayor desarrollo, mayor estabilidad, incrementara la inversión extranjera y que a la larga potenciara que las clases sociales a las que se dirigió la investigación den ese resultado de ver una economía más estable, ecuánime y prospera.

GRÁFICO DE CONCLUSIÓN

El siguiente esquema muestra la estrategia que Bancolombia sigue para evitar especulaciones que pudieren llevara a un detrimento de la cartera interna para la modalidad de crédito hipotecario, la cual para este trabajo de grado se dejara como conclusión.

“La diferencia entre prevenir y predecir una burbuja en el mercado de vivienda es la base del crecimiento sostenible en el largo plazo”.



La generación de empleo por medio de la construcción generara un incremento en la oferta y a su vez en la demanda de bienes inmuebles para habitación propios, jalonado la economía total del país, evitando crisis y aumento en la estabilidad delas personas, colaborando con la reducción de otros conflictos internos de la ciudad generados por el desempleo y la falta de oportunidades o desmotivaciones personales.

Como recomendación se resalta que se debe continuar con el empoderamiento que tiene la banca con el gobierno en busca de un mejor vivir de la población la cual comienza con la estabilidad de tener casa propia, por que tener casa propia no es riqueza pero no tenerla si puede ser pobreza.

Bibliografía

Castells, Manuel. (2000). La era de la información. Vol. 1. La sociedad en Red. Madrid: Alianza editorial.

publicaciones.anuies.mx/pdfs/revista/Revista50_S1A1ES

Gómez Castanedo Sergio (2010) La planificación prospectiva: una oportunidad para las IES

Balbi, Eduardo R. Revista Prospectiva

<http://www.metadata.org.mx/nodofuturomexico/revista/numero%205/estpros/prospectiva/balbi.htm>

<http://www.portafolio.co/archivo/buscar?producto=portafolio&q=credito+hipotecario&tipodebusqueda=&pagina=12>

Porter, Michael Towards a Dynamic Theory of Strategy, Strategic Management Journal, Vol. 12, p. 95-117, E.U., 1991

Godet, Michel. 2007. La caja de herramientas de la Prospectiva estratégica. Cuaderno No. 5. España. Prospektiker. www.prospektiker.es

Recopilo/Claudia Ochoa Alva/2012/UVM Lomas Verdes "ESCUELAS Y CORRIENTES EN PROSPECTIVA"

Medina Vásquez, Javier; Ortegón, Edgar (2006), Manuel de prospectiva y decisión estratégica: bases teóricas e instrumentos para América latina y el caribe, Naciones Unidas Santiago de Chile

Jim Dator Future Studies as applied Knowledge en Richard Slaughter. New Thinking for a New Millennium, London Routledge, 1996 y en Kaoru Yamaguchi, sustainable Global Communities in the Information Age. Vision from Futures Studies, London Adamantine Press, 1997.

Antonio Alanis Huerta, El ABC de la Planificación Prospectiva, en contexto educativo, revista digital de educación y nuevas tecnologías, número 8 enero 2000 10p., p.1

Esquema de ordenamiento territorial parte II, Prospectiva Territorial, en el municipio de Gámeza 1999

centos107desarrollo.compravirtual.com/.../PRONOSTICOS_DE_VENTA...

Frank H, Knight, Risk Uncertainty and Profit (Boston: Houghton Mifflin, 1921)

Eduardo vicens Ssalort, Metodos Cuantitativos volumen II, Servicio de Publicaciones Camino de Vera, s/n imprime REPROVAL S.L (p.18)1997

Banco central Hipotecario, El crédito y el Banco Central Hipotecario: conmemoración del vigésimoquinto aniversario del establecimiento (p. 27) 1957

Urzainqui, Jose Manuel, Los bancos prediales ó hipotecarios: su origen, historia, constitución, operaciones, ventajas y modos de establecerlos en España, Madrid imprenta de Julia Peña, Cava Alta (p. 15) 1953

https://www.icesi.edu.co/biblioteca_digital/bitstream/item/5535/.../10.pdf de N. Delgado Duque – 2008 PROBLEMAS HIPOTECARIOS COLOMBIA Y USA

Godet, Michael (1993), *la caja de herramientas de la prospectiva estratégica*, España