

UNIVERSIDAD DE LA SABANA  
INSTITUTO DE POSTGRADOS- FORUM  
**RESUMEN ANALÍTICO DE INVESTIGACIÓN (R.A.I)**

**ORIENTACIONES PARA SU ELABORACIÓN:**

El Resumen Analítico de Investigación (RAI) debe ser elaborado en Excel según el siguiente formato registrando la información exigida de acuerdo la descripción de cada variable. Debe ser revisado por el asesor(a) del proyecto. EL RAI se presenta (quema) en el mismo CD-Room del proyecto.

No.	VARIABLES	DESCRIPCIÓN DE LA VARIABLE
1	NOMBRE DEL POSTGRADO	ESPECIALIZACION EN GERENCIA ESTRATEGICA
2	TÍTULO DEL PROYECTO	SITUACIÓN ACTUAL Y PERSPECTIVAS DEL CRÉDITO HIPOTECARIO EN MEDELLÍN: VENTAJAS Y DESVENTAJAS PARA LOS USUARIOS Y LAS ENTIDADES BANCARIAS
3	AUTOR(es)	ANDRES MAURICIO ARIAS BETANCOURTH
4	AÑO Y MES	2014 MARZO
5	NOMBRE DEL ASESOR(a)	CARLOS HERNANDO LOVERA OSPINA
6	DESCRIPCIÓN O ABSTRACT	<p>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 escases 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.</p> <p>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.</p>
7	PALABRAS CLAVES	ASOBANCARIA, CIFIN, PIB, UVR, UPAC
8	SECTOR ECONÓMICO AL QUE PERTENECE EL	ECONOMICO, BANCARIO
9	TIPO DE ESTUDIO	TRABAJO APLICADO

10	<b>OBJETIVO GENERAL</b>	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
11	<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Identificar el estado actual del mercado del crédito hipotecario en la ciudad de Medellín</li> <li>• 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.</li> <li>• Comparar las diferentes ventajas y desventajas que presenta el mercado de crédito hipotecario para las entidades financieras del estado colombiano.</li> <li>• Analizar los principales obstáculos, barreras y alternativas que se relacionan con el crédito hipotecario en el país.</li> </ul>
12	<b>RESUMEN GENERAL</b>	<p>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 escases 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 círculo 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. 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Identificar el estado actual del mercado del crédito hipotecario en la ciudad de Medellín</li> <li>• 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.</li> <li>• Comparar las diferentes ventajas y desventajas que presenta el mercado de crédito hipotecario para las entidades financieras del estado colombiano.</li> <li>• Analizar los principales obstáculos, barreras y alternativas que se relacionan con el crédito hipotecario en el país</li> </ul>
13	<b>CONCLUSIONES.</b>	<p>La diferencia entre prevenir y predecir una burbuja en el mercado de vivienda es la base del crecimiento sostenible en el largo plazo</p> <p>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.</p> <p>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</p>

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

[publicaciones.anuies.mx/pdfs/revista/Revista50\\_S1A1ES](http://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/nodofuturumexico/revista/numero%205/estpros/prospectiva/balbi.http>

<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](http://www.prospektiker.es)

Recopiló/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

## BIBLIOGRÁFICAS

Wallerstein, London Routledge, 1990 y En Raouf Tanziyoon, 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](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