

**EL IMPACTO QUE HAN TENIDO LOS SUBSIDIOS DE VIVIENDA FAMILIAR
SOBRE LOS MONTOS DE COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIO Y
SOBRE EL CRECIMIENTO DE LAS VENTAS EN LOS INMUEBLES EN LOS
PERIODOS COMPRENDIDO ENTRE EL 2013 AL 2017**

PRACTICA ADMINISTRACIÓN FINANCIERA

DOCENTE

OSCAR ALEJANDRO GOMEZ

BRYAN MONTOYA AGUDELO

LUCAS GIRALDO MOLINA

INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA TECNOLÓGICO DE ANTIOQUIA

FACULTAD CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS

GESTIÓN FINANCIERA

MEDELLÍN

2019

Contenido

1. IDENTIFICACION DEL PROYECTO	3
1.1 TEMA GENERAL DE INVESTIGACION.....	3
1.2 TEMA ESPECÍFICO DE INVESTIGACION	3
1.3 DEFINICION DEL PROBLEMA DE INVESTIGACION.	3
1.4.3 SECTOR FINANCIERO.....	7
1.4.4 SECTOR CONSTRUCTOR.....	10
1.5 ANTECEDENTES.	10
1.5.1 EL CONSUMO CORRIENTE EN COLOMBIA	11
1.5.3 FINANCIACIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA: EL LEASING HABITACIONAL COMO ALTERNATIVA AL CRÉDITO HIPOTECARIO	13
1.5.4 ASPECTOS SOBRE EL SECTOR INMOBILIARIO QUE PUEDEN DETERMINAR LA EXISTENCIA O NO DE UNA BURBUJA INMOBILIARIA	14
1.5.5 PANORAMA DE LA VIVIENDA EN COLOMBIA	15
1.5.6 PRECIOS DE LA VIVIENDA EN COLOMBIA.....	16
2. ANALISIS DEL PROBLEMA DE INVESTIGACION.....	17
2.1 PLANEAMIENTO O DESCRIPCION DEL PROBLEMA.....	17
2.2 PREGUNTAS ORIENTADAS AL PROCESO INVESTIGATIVO	22
3. OBJETIVOS.....	23
3.1 OBJETIVO GENERAL.....	23
3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	23
4. JUSTIFICACION	24
5. MARCO REFERENCIAL.....	25
6. HIPOTESIS.....	33
7. DISEÑO METODOLOGICO	34
9. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS DEL PROYECTO	46
9.1 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES	46
9.2 RECURSOS BASICOS UTILIZADOS	46
9.2.1 RECURSOS HUMANOS	46
9.2.2 RECURSOS LOGISTICOS.....	46
9.2.3 RECURSOS ECONOMICOS	47
9.2.4 RECURSOS TECNOLOGICOS	47
10. CONCLUSIONES	47

1. IDENTIFICACION DEL PROYECTO

1.1 TEMA GENERAL DE INVESTIGACION.

Analizar la evolución de las cifras que ha venido presentado el otorgamiento de subsidios de vivienda por las cajas de compensación en el departamento de Antioquia en los últimos 5 años.

1.2 TEMA ESPECÍFICO DE INVESTIGACION

El impacto que han tenido los subsidios de vivienda familiar sobre los montos de colocación de Créditos Hipotecario y sobre el crecimiento de las ventas en los inmuebles en los últimos 5 años en Antioquia.

1.3 DEFINICION DEL PROBLEMA DE INVESTIGACION.

El sector de la construcción presenta un crecimiento exponencial entre los años 2014 al 2018 y en su medida la colocación de los créditos hipotecarios; la implementación de nuevas políticas por parte del gobierno nacional para la asignación del subsidio de vivienda a través de las cajas de compensación ha impulsado y estimulado las variables de oferta y demanda de Inmuebles vía financiación.

1.4 DEFINICION DEL ESPACIO DE INVESTIGACION.

En Colombia se crean diferentes opciones de financiación para la adquisición de vivienda propia. Estos tipos de financiamiento brindan diferentes alternativas acordes a la capacidad de pago de cada persona según sus ingresos o en el caso de los extractos más bajos ser beneficiado con los subsidios ofrecidos por el Gobierno Nacional con la intervención del sector constructor el cual ha tenido un crecimiento exponencial en los últimos años, a continuación, se dará a conocer el inicio de estos esquemas de financiamiento inmobiliario.

1.4.1 SUBSIDIOS DE VIVIENDA

En 1918 durante el gobierno de Marco Fidel Suarez se creó la ley 46 “por la cual se dicta una medida de salubridad pública y se provee a la existencia de habitaciones higiénicas para la clase proletaria” (Diario oficial, 1918, pág. 1) ley que además establece los primeros subsidios otorgados a la clase proletaria brindando una vivienda que será pagadera con los arriendos establecidos, es decir lo que en la actualidad denominamos leasing, pero en esta época no se evidencia la presencia de entidades bancarias.

En 1936 se realizó una reforma constitucional en la cual se otorgan subsidios del 20% al 25% del costo de la vivienda a la clase proletaria, cuota inicial del 10% y subsidios a la tasa de interés. (Ministerio de vivienda, 2014, pág. 27).

Entre 1953 y 1957 se crea el subsidio familiar de vivienda, definiendo el monto entregado según el número de hijos, valor abonado al valor de la casa. (Ministerio de vivienda, 2014, pág. 29)

Entre 1965 y 1972 bajo la presidencia de Guillermo León Valencia se creó el Fondo Nacional del Ahorro encargado de administrar las cesantías de los trabajadores públicos, desarrollando programas de vivienda y líneas de crédito hipotecario. Durante este periodo basado en los ingresos de los hogares que mostraban un poder de pago insuficiente, se implementa los programas de subsidios y en la transición gubernamental el presidente Carlos Lleras Restrepo introduce el término de vivienda de interés social.

Históricamente los comportamientos de los subsidios de vivienda han tenido un avance casi simultáneo y actualmente se evidencia que los beneficios de los subsidios se presentan de la

mano de los créditos de vivienda, a la fecha existen tres subsidios de vivienda que son; mi casa ya, subsidios a las tasas de interés no VIS y casa ahorro VIP.

Mi casa ya subsidia la cuota inicial de la vivienda con un valor mayor a 70 SMLV es decir \$54.686.940 o menor o igual a 135 SMMLV es decir \$111.795.660 esto para hogares que devenguen 2 y hasta 4 SMMLV es decir entre \$ 1.656.232 y \$ 3.312.464. Brinda también una cobertura a la tasa de interés. (Vivendo.co, 2018).

El subsidio a la tasa de interés es un programa donde el gobierno se encarga de pagar un porcentaje de la tasa de interés del crédito otorgado por la entidad bancaria.

Y por último el subsidio casa ahorro VIP (Vivienda de Interés Prioritario) es otorgado a las familias que devenguen 2 salarios mínimos o menos y que deseen adquirir vivienda de hasta 70 SMLV. Este último se encuentra en su etapa final lo que indica que pronto será eliminado del plan de desarrollo, uno de sus requisitos es tener un ahorro del 5% del total de la vivienda.

Todos tienen como requisito en común que deben tener un crédito aprobado o pre aprobado con una entidad bancaria para demostrar que se encuentran en capacidad de hacer uso de estos subsidios.

Además, existen otros subsidios que se adquieren con las cajas de compensación y son otorgados a familias que devenguen entre 0 y 2 salarios mínimos, este se adquiere a través de una postulación, que tarda aproximadamente un año o año y medio en ser aprobado y tiene varios requisitos como por ejemplo tener una cuenta de ahorro programado, tener elegido el proyecto que desea adquirir entre otros. (Ministerio de vivienda, 2018).

1.4.2 CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR (CCF)

La primera Caja de Compensación Familiar creada en Colombia fue Comfama. Su fundación, en el año 1954, fue la apuesta a un modelo que, junto con la Asociación Nacional de Industriales, ANDI y la Unión de Trabajadores de Colombia, UTC de Medellín, se buscaba alivianar las cargas familiares de los trabajadores.

Alfonso Restrepo Moreno, como director de Comfama, empezó sus labores con 45 empresas afiliadas, donde cada entidad brindaba un aporte de 8 pesos mensuales por cada uno de los hijos de los trabajadores, así poco a poco este modelo se fue expandiendo hasta llegar a 64 ciudades y pueblos de Colombia.

Para **1956**, el número de trabajadores afiliados e hijos beneficiados de Comfama se duplicó, por lo que el Gobierno de esa época decidió radicar el Decreto 0180 que proponía que de forma voluntaria las empresas aplicaran con sus trabajadores el sistema de subsidio familiar.

Para **1957** la crisis política que se vivía en el país promovió tres iniciativas a favor de la clase trabajadora:

- Se estipuló un aumento salarial.
- Se creó el Servicio Nacional de Aprendizaje, SENA.
- Se estableció oficialmente el Subsidio Familiar.

En vista que el Subsidio Familiar pasaba a ser obligatorio en todas las empresas, se decretó que el 4% de la nómina mensual de los salarios se destinaría al subsidio familiar y el 1% al SENA.

Al llegar a 1959, se logró contar con 248 empleadores afiliados y 17.782 trabajadores subsidiados.

La voluntad e iniciativa empresarial de crear un Sistema del Subsidio Familiar, que desde sus principios es brindar un beneficio a los trabajadores y sus familias, se constituyó como un modelo redistributivo de la riqueza, en el que los aportes son realizados por el empleador y corresponde al 4% del salario devengado por el trabajador, reinvirtiéndose directamente en los empleados.

1.4.3 SECTOR FINANCIERO

El crédito Hipotecario en Colombia dio inicio en el año 1923 cuando fueron creados el Banco de la República y la Superintendencia Bancaria, a raíz de las recomendaciones de Edwin Walter Kemmerer , economista estadounidense, conocido como Money Doctor, en los años 30 y 40 se implementó el crédito de vivienda con hipoteca, siendo inicialmente financiados por el Banco Central Hipotecario (BCH) con montos de financiación mínimos, que no resultaban suficientes para las necesidades de los clientes, quienes requerían un mayor porcentaje de financiación. En los años cincuenta y sesenta, fueron integrados por Instituto de Crédito Territorial (ICT), en los años setenta como consecuencia, los montos de los créditos crecieron en cupos otorgados cuando llegó la era del UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante), y se inició la financiación a largo plazo. A partir de los años noventa el estado brinda subsidios a familias de bajos recursos para que puedan acceder al crédito para compra de vivienda de interés social. Durante la crisis económica del 2008 se realiza un ensayo creando un subsidio de tasa de interés para la compra de vivienda popular. (Urrutia y Namen, 2012).

A partir de 1993 la falta de regulación en la financiación de vivienda llevó a un crecimiento muy importante del sector constructor, que generó un aumento de los precios y de la inversión en inmuebles. Adicionalmente a mediados de la década, el índice de la DTF (Depósitos a término fijo) alcanzó valores históricamente altos que estaban muy por encima del índice de precios al consumidor (IPC). Esta situación generó un aumento en los costos de los créditos hipotecarios insostenible dado que superaba en gran magnitud al aumento de los ingresos de los colombianos. Esta situación llevó al país a una crisis económica de la cual se empezó a evidenciar el 1996 cuando cayeron los precios del mercado. Entre 1990 y 1997 el crédito hipotecario creció 165% en términos reales, adicionalmente Colombia había aumentado su deuda pública y privada durante la última década. La burbuja inmobiliaria en 1997 y 1998 coincidió con la crisis económica y financiera de Asia, las tasas de interés aumentaron de manera significativa y algunos bancos hipotecarios fueron insolventes, requiriendo la intervención del gobierno. Por su parte, los propietarios de viviendas vieron aumentos en el valor de la deuda que tenían, mientras los inmuebles perdían su valor real. Como resultado de esta situación, muchas familias colombianas perdieron sus viviendas, los bancos sufrieron grandes pérdidas, la cartera hipotecaria sólo se reactivó a partir de 2005 y el sector constructor se vio gravemente afectado. Con el fin de dar solución a la crisis del UPAC, se creó la Ley 546 de 1999 que definía que el sistema de financiación de vivienda estaría atado a la Unidad de Valor Real Constante (UVR), la cual se ajusta diariamente y de manera exclusiva con la variación mensual del IPC. Con esta ley, los créditos denominados en UPAC se transformaron en créditos en UVR. Adicionalmente, los deudores de vivienda que estaban en el sistema UPAC podrían solicitar indemnizaciones, revisión de los contratos o el reembolso de lo que se hubiese pagado de más. A raíz de la crisis se tomaron diversas medidas que hasta la fecha le han dado al sector una mayor solvencia: el gobierno creó la

Unidad de Valor Real (UVR) que es una tasa para créditos hipotecarios atada a la inflación; se crearon subsidios a la compra de Vivienda de Interés Social con el fin de impulsar la demanda y mejorar las condiciones de déficit habitacional; los constructores por su parte adoptaron el sistema de preventas con el fin de disminuir los riesgos del mercado y dar mayor seguridad a los compradores, quienes hacen sus aportes a un fideicomiso que sólo puede liberar los recursos cuando el proyecto tenga puntos de equilibrio que aseguren su viabilidad técnica, comercial y legal. Actualmente, el Gobierno plantea diferentes subsidios con el fin de estimular la demanda de vivienda, entre ellos se encuentran los programas de viviendas gratuitas para las personas de menores ingresos, los subsidios a la tasa de interés para crédito hipotecario, subsidios al valor de la vivienda, y subsidios para la cuota inicial. (Uribe,2010).

En el año 2010 se realiza una investigación sobre la oferta de crédito hipotecario en Colombia, se hizo uso del conocimiento que tienen los asesores de los bancos que ofrecen el producto y se realizaron entrevistas a expertos y a usuarios del sistema del crédito hipotecario. Esta información permitió concluir cual era el sistema de amortización preferido al momento de tomar un crédito hipotecario. Este análisis está compuesto por dos ejes centrales: Se perfila el concepto de crédito y su validación histórica en relación con la economía del mercado, al igual que el marco legal que hace referencia a la adquisición de vivienda como derecho de los colombianos. Al tener en cuenta que esta última no solo pretende indagar cómo se comporta la UVR en los créditos, sino que también se encamina a conocer acerca de los usuarios que se benefician o terminan asumiendo un costo alto en la financiación. (Mejia,2010, p. 21).

1.4.4 SECTOR CONSTRUCTOR

En Colombia las políticas de vivienda empiezan a implementarse en 1918 a raíz de un problema de salubridad identificado por la falta de servicios públicos, “sin embargo, el alcance de la política sectorial comprende también objetivos económicos: la generación de empleo y la incidencia de la edificación urbana en el PIB total, en la construcción y en más de veinte sectores y subsectores económicos” (Ministerio de vivienda, 2014, pág. 25)

En 1939 se crea el Instituto de crédito Territorial, enfocado hacia la construcción y financiación de vivienda rural. Esta misma entidad en 1942 inicia labores con viviendas urbanas. (Ministerio de vivienda, 2014, pág. 27)

Entre 1958 y 1962 en este periodo se identifica un elevado costo de las viviendas pues están ubicadas en lugares lejanos que generan un sobre costo para instalar los servicios públicos, lo que lleva a que se promueva el ahorro en los hogares y una mayor construcción de viviendas multifamiliares. (Ministerio de vivienda, 2014, pág. 30)

1.5 ANTECEDENTES.

En Colombia se tienen diferentes opciones para acceder a la posibilidad de tener vivienda propia, donde nace el crédito hipotecario que ofrecen las cajas de compensación con tasa de interés muy bajas como una opción para fomentar la compra de inmueble nuevo o usada, con la intervención del gobierno se crean los subsidios de vivienda para las personas de menores recursos. En esta investigación se conocerá cual ha sido la intervención con la oferta y demanda en los últimos 5 años.

1.5.1 EL CONSUMO CORRIENTE EN COLOMBIA

Autores: Hugo Hernández

Fecha de publicación Año 2016

A corto plazo el ingreso laboral es el principal determinante del consumo (un incremento de 1% en este ingreso Aumenta entre el 0.66% y 0.7% el consumo). A largo plazo el consumo, además del ingreso, depende de la riqueza de las personas, de los precios relativos, la edad y la distribución del ingreso; muestra que el consumo crece más cuando aumenta el stock de vivienda que con aumentos del ingreso, además que con mayores facilidades para el crédito a largo plazo y dado un nivel de ingreso los hogares tienden a ahorrar, que se observa con la adquisición de un bien inmueble por medio de un crédito de vivienda.

1.5.2 ANÁLISIS DE LOS EFECTOS DE LA INFLACIÓN EN LOS SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN PARA LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA

Autores: Carolina Valencia Ramírez, Efrén Darío Ramírez Cerón

Fecha de publicación 2017

la inflación es una de las variables que estremece la economía de un país, y por lo tanto siempre está presente en momentos de crisis o de crecimiento económico. En la economía de Colombia, ha generado un sin número de cambios en políticas económicas con la intención de mantener una inflación baja que permitiera generar confianza en los inversionistas. Este trae como consecuencia que el consumo de los hogares se incrementara muchos más que la capacidad que tenía la economía, generando así incremento en los precios

de venta de productos y por ende que la inflación se elevara. Posteriormente, se puede concluir que al entregar al Banco de la Republica total independencia en materia de políticas monetarias, fue positivo para la economía de Colombia. Estrategias tales como adoptar un esquema de inflación objetivo ha permitido desde el año 2000, mantener la inflación en un digito, utilizando como herramienta la tasa de interés. El Gobierno Nacional introdujo una posibilidad a las personas de bajos recursos a través de diferentes programas de subsidios, esta se vio reflejada en la economía en la generación de empleo y la satisfacción de los colombianos a tener vivienda propia. Las entidades financieras, vieron como sus saldos de cartera hipotecaria fueron creciendo durante la última década. La competencia entre las entidades financieras por abarcar todo el mercado permitió que más personas pudieran acceder a créditos con tasas de interés muchos más bajas. La inflación afecta tanto a los usuarios de créditos hipotecarios en UVR como en pesos. Finalmente, a través de los ejercicios de simulación de los créditos de vivienda se puede concluir que los créditos en UVR baja, ofrecen un mayor cupo de préstamo y con cuotas más bajas que los créditos con amortización en pesos y UVR media, permitiendo que colombianos con ingresos bajos puedan acceder a un crédito hipotecario. Es cierto que las cuotas son crecientes, pero estas van acorde a la inflación como también el aumento en los ingresos de los colombianos. Por lo tanto, se asume que la capacidad de pago de las cuotas no se vería afectada. Lo anterior se cumple siempre y cuando la inflación se mantenga controlada.

1.5.3 FINANCIACIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA: EL LEASING HABITACIONAL COMO ALTERNATIVA AL CRÉDITO HIPOTECARIO

Autores: Juanita Alejandra Rodríguez Castillo

Fecha de publicación 2012

Los hogares de Colombia de ingresos bajos no han logrado acceder a la financiación de vivienda por motivos como, la exigencia de una cuota inicial y las altas tasas de interés de los créditos. Como solución a la falta de capacidad de ahorro de algunas familias, el gobierno legalizó el sistema leasing habitacional, en el cual no hace falta tener los ahorros para pago de cuota inicial, solamente se necesita tener la capacidad de pago de los cánones mensuales. El leasing habitacional tiene como ventaja tasas de interés un poco más bajas a las acostumbradas por los créditos hipotecarios tradicionales, aunque legalmente los toques máximos son iguales. Los resultados muestran que efectivamente el leasing habitacional es una mejor opción para una familia de ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos, pues no debe hacer parte de ningún programa de ahorro programado, y al final del crédito se paga menos que en el crédito hipotecario. El sistema de amortización más barato es el abono constante a capital en pesos, sin embargo, es el de más difícil acceso para las personas de ingresos bajos. Para una familia con un ingreso promedio de 2.5 SMMLV, el sistema de amortización más eficiente es la cuota constante en pesos, la cual le da a la familia la seguridad de que pagará durante los 10 años la misma cuota sin importar la inflación, y además es el sistema menos costoso de los que puede tener acceso. Es de recalcar la situación actual en la que los bancos comerciales ofrecen el leasing habitacional, pues todos ellos exigen un canon inicial y no financian viviendas de interés social, ni en área rural. De esta manera el objetivo inicial por el que se legisló el leasing habitacional en Colombia no se ha cumplido en la realidad, y esta opción pasó a ser un tipo de financiación extra para personas de altos ingresos, que buscan este contrato para obtener beneficios tributarios.

1.5.4 ASPECTOS SOBRE EL SECTOR INMOBILIARIO QUE PUEDEN DETERMINAR LA EXISTENCIA O NO DE UNA BURBUJA INMOBILIARIA

Autores: Juan Camilo Duran Téllez, Mónica Huertas Tamayo

Fecha de publicación 2014

El crecimiento acelerado de los precios de los inmuebles durante los últimos años no corresponde al aumento del poder adquisitivo de la población lo que, en términos absolutos, representa una menor capacidad de adquisición de los bienes inmuebles por parte de la población. Dicho aumento se encuentra en parte justificado por los diferentes factores que han sido estudiados durante este trabajo. Sin embargo, se reconoce que dado el panorama de incertidumbre que se ha creado y propagado alrededor del tema del precio de los inmuebles, se ha creado un escenario propicio para la inversión especulativa en dicho mercado, lo que ha llevado a un alza adicional en los precios y a un escenario que encaja dentro de la definición propuesta de burbuja.

En la búsqueda de un equilibrio en la calidad de vida de las personas con las restricciones presupuestales existentes, hacen que las personas prefieran ubicarse lo más cerca posible de sus lugares de trabajo, dejando de lado otras preferencias como espacio y zonas verdes. Lo anterior indica que la movilidad se ha vuelto un factor determinante para la toma de decisiones de vivienda. El valor de los terrenos no se explica íntegramente por el comportamiento alcista del mercado inmobiliario, y es cuando aparecen las teorías de burbuja inmobiliaria, como las expuestas por representantes de la Academia y de otros gremios, que como se observó tienen una visión más objetiva sobre el panorama por no estar inmersos en el sector de la construcción ni ser representantes del gobierno que podrían con sus declaraciones crear pánico en el mercado.

1.5.5 PANORAMA DE LA VIVIENDA EN COLOMBIA

Autores: Mauricio Hernández

Fecha de publicación 2015

En Colombia existe un déficit habitacional ya que es poca la población que no puede acceder o es propietaria de vivienda, más del 34% de la población colombiana aún vive en viviendas en calidad arriendo, el sector de la construcción se encuentra en niveles máximos a comparación de inicios del siglo XXI. La oferta disponible está concentrada en la clase media, con estratos 2, 3 y 4 del 76%, el porcentaje restante se agrupa en 6,5% y finalmente el estrato 1.

La vivienda de interés social ha mostrado una perspectiva prospera principalmente en el programa patrocinado por el Gobierno Nacional “Mi casa Ya”, este se centra en ciudades intermedias, pero a pesar de que ha mostrado un aumento para el acceso a este subsidio se sigue limitando a ciertos sectores del país.

Se provee que los inmuebles que no son vivienda de interés social (VIS) puede un mejor comportamiento.

El crédito hipotecario sigue liderando el porcentaje, donde es la primera opción para acceder a la vivienda propia.

Para el 2018 el sector de la construcción tendrá una dinámica económica más prospera, debido a la disminución de las tasas de interés.

De acuerdo con cifras de Camacol y Coordinada Urbana, en el 2017 se comercializaron 173.018 unidades de vivienda nueva. Al menos 62.485 fueron en el segmento de Vivienda de Interés Social, VIS; 88.741 en estrato medio y 21.792 en alto. Solo en Santander se comercializaron 6.481 proyectos habitacionales. (Luna, 2018).

El Gobierno Nacional estará promoviendo y dará continuidad a los programas de vivienda social, ya que el sector tiene un optimismo de que será un mejor año y estaría disminuyendo el déficit habitacional que actualmente atraviesa el país.

1.5.6 PRECIOS DE LA VIVIENDA EN COLOMBIA

Autores: DANE

Fecha de publicación 2018

El DANE comunico que el índice de precios de la vivienda nueva presento una variación del 6,09%, mientras que en el 2016 la variación fue de 8,33%. Las ciudades donde presentó menor variación fueron en Villavicencio con el 0,37% y Cartagena con el 1,91%. Entra tanto las mayores variaciones se presentaron en Pasto con 22,47% y Cali con 12,13%. Estos indicadores se derivaron del censo de edificaciones que busca estimar el precio de vivienda nueva. Entre enero y septiembre, los precios del metro cuadrado de los apartamentos y de las casas registraron variaciones de 5 y 7 por ciento, respectivamente, por debajo del mismo periodo de 2016. En cuanto al valor de los arriendos, se ha observado estabilidad entre abril y octubre de 2017.

Sin embargo, el país atraviesa por una desaceleración económica que se puede evidenciar un menor dinamismo en el mercado de la vivienda. En el mes de noviembre 2017 Fedesarrollo realizó una encuesta donde se obtuvo como resultado la poca disposición de los colombianos por adquirir vivienda debido a los altos precios de los inmuebles.

EL Banco de la República muestra cómo el índice de rotación determina cuántos meses se podría vender la oferta de vivienda disponible en el mercado ha sufrido aumentos importantes para Bogotá, Medellín y Cali. Entre abril y octubre del año 2017, el agregado para las 3 ciudades pasó de 7,5 a 8,6 meses. El caso más crítico se presenta en la capital antioqueña, donde la rotación subió de 10,5 a 13,5 meses, es decir, más de un año. En Bogotá

desde enero ha aumentado significativamente el tiempo necesario para vender inmuebles usados, en los estratos 4, 5 y 6. Entre abril y octubre de 2017 el tiempo de venta aumentó en 34 días para el estrato 4; en 28 días para el 5; y en 67 días para el 6.

El sector de edificaciones residenciales presentó una caída del 7,3%, donde fue considerado el peor resultado del siglo) y el no residencial una contracción del 15%.

Camacol apuesta por incrementar las ventas de vivienda en un 9,5% donde se destacan la vivienda social y el segmento medio; y generar un 4.6% más de valor agregado frente a 2017.

2. ANALISIS DEL PROBLEMA DE INVESTIGACION

2.1 PLANEAMIENTO O DESCRIPCION DEL PROBLEMA

Actualmente existen varias opciones para acceder a la posibilidad de tener vivienda propia, como crédito hipotecario ya sea en pesos o UVR, leasing habitacional, acogerse a un subsidio de vivienda ofrecido por el gobierno o cajas de compensación, o ser beneficiario de vivienda gratis para las personas de más bajos recursos.

El subsidio de vivienda otorgado por las cajas de compensación se ha convertido en una opción importante para lograr el sueño de muchos colombianos, como lo es obtener vivienda propia, por lo cual las cajas de compensación han impulsado diferentes estrategias para lograr que los afiliados logren un equilibrio financiero y de esta manera puedan acceder al subsidio de vivienda y lograr su propósito inicial.

Los requisitos para acceder a al subsidio de vivienda son:

- No haber sido el hogar o cualquiera de sus miembros beneficiario del subsidio familiar de vivienda o que siendo favorecido no hubiere presentado renuncia a su utilización en los casos de beneficios otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda, el Instituto Nacional de

Vivienda y Reforma Urbana – Inurbe –, la Caja Agraria, el Banco Agrario, FOCAFE, FOREC, las Cajas de Compensación Familiar o cualquier entidad pública de cualquier orden en casos de calamidades naturales. Lo anterior no se aplica en caso de que el beneficiario hubiere restituido el subsidio a la respectiva entidad otorgante.

- La vivienda en el caso de construcción en sitio propio o de mejoramiento de vivienda, debe localizarse en predios o desarrollos urbanos debidamente legalizados.
- En el caso de construcción en sitio propio, al menos uno de los miembros del hogar debe ser propietario de la vivienda que se pretende construir y ninguno de los miembros del hogar puede ser propietario de otra vivienda.
- En el caso de mejoramiento de vivienda, al menos uno de los miembros del hogar debe ser propietario, ocupante o poseedor de la vivienda que se pretende mejorar y ninguno de los miembros del hogar puede ser propietario, ocupante o poseedor de otra.
- No estar restringida la posibilidad del hogar postulante o cualquiera de sus miembros, de acceder al subsidio familiar de vivienda por haber presentado información falsa o fraudulenta en cualquiera de los procesos de acceso al subsidio, dentro del término y de conformidad con la restricción que estará vigente durante diez (10) años conforme a lo dispuesto en la Ley 3ª de 1991.
- El ahorro previo es requisito para la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, aunque su existencia en ningún caso implica para las entidades otorgantes la obligación de asignarlo. Se exceptúan para efectos del requisito del ahorro, los hogares con ingresos menores a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- Quienes deben presentar el cierre financiero de la solución de la vivienda anexar todos los documentos requeridos en el formulario de postulación.

Documentos necesarios para postulación al subsidio de vivienda:

- Formulario de postulación, puede ser fotocopiado. No se aceptan tachones, enmendaduras o correcciones.
- Fotocopia legible de la cédula de ciudadanía del afiliado, y su cónyuge o compañera y de los demás miembros del hogar mayores de edad.
- Certificado del médico tratante de la EPS, en el que conste la discapacidad física o mental de algún miembro del hogar postulante, si es del caso.
- Certificado original de la cuenta de ahorro programado para la vivienda con expresa autorización de la inmovilización de esta, donde conste número de la cuenta, el valor de la cuantía, la fecha de apertura y de inmovilización de esta, si es el caso.
- Certificado original del Fondo de cesantías indicando valor y fecha de inmovilización de cesantías y cuantía para la postulación al SFV, si es el caso.
- Si es del caso, cuotas iniciales: copia de consignaciones o recibos de caja y certificación original firmada por representante legal y revisor fiscal del oferente o constructor. (En caso de no tener Revisor Fiscal, la constructora debe de adicionar una carta con la justificación del por qué no tienen, apelando la ley que los respalda).
- Certificado original de crédito aprobado o capacidad de endeudamiento, expedido por la entidad financiera para completar el valor de la vivienda.
- Certificado del ICBF que acredite la condición de madre comunitaria, si es del caso.
- Certificado de la Gobernación de Antioquia que acredite la condición de afrodescendiente si es del caso.

Rangos de asignación del subsidio de vivienda:

VALOR SUBSIDIO AÑO 2019- URBANO

AFILIADOS A CAJAS DE COMPENSACION				VALOR SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA	VALOR SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA
INGRESOS (SMMLV)		INGRESOS EN PESOS (SMMLV)			
DESDE	HASTA	DESDE	HASTA	EN NUMERO DE (SMLMV)	EN PESOS DE (SMLMV)
>0,00	2,00	0	1.656.232	30,0	24.843.480
>2,00	4,00	1.656.233	3.312.464	20,0	16.562.320
Construcción en sitio propio				18	14.906.088
Mejoramiento de vivienda				11,5	9.523.334

El crédito hipotecario se ha convertido en la primera opción para cumplir el sueño de los colombianos, que representa una inversión para el futuro y la familia. El crédito es un dinero que ofrece determinada entidad financiera o caja de compensación familiar donde a través de la otorgación a los clientes pueden comprar la vivienda con el compromiso de que este sea devuelto a través de cuotas, más los intereses y costos adicionales como seguros contra robo, incendios, terremotos y seguros de vida que cada realizan determinado aumento y valorización.

El crédito hipotecario es otorgado a una persona dependiendo de su capacidad de pago y de endeudamiento, sin embargo, para acceder a esta opción debe contar con dinero disponible para la cuota inicial del inmueble ya que ninguna entidad le proporciona el 100% del valor de este. En el caso de las cajas de compensación familiar estas prestan Hasta el 80% del valor del inmueble para vivienda VIS equivalente a 135 SMMLV y hasta el 70% para las demás.

La disminución en las tasas de interés lleva a que el crédito hipotecario sea la mejor opción para adquirir vivienda propia. Debido a la situación económica que atraviesa el país, el alto porcentaje de desempleo y bajos ingresos este acceso es limitado, sobre todo para una persona que devenga el SMLV ya que ninguna entidad financiera le realiza otorgación de dinero.

El aumento en los precios de las viviendas también presenta limitantes a la hora de acceder, donde el Banco de la Republica no ha descartado una sobrevaloración, pero hasta el momento asegura que no es posible confirmar que exista una burbuja inmobiliaria y es difícil la predicción de los precios de la vivienda a futuro.

Se ha detectado que hay desconocimiento a otras opciones que han implementado el gobierno para la adquisición de vivienda, principalmente en los estratos medio y bajo, por diferentes razones, ya sean falta de acceso a la web, trabajos informales, poco contacto con medios de comunicación que brinden la información completa y detallada de los requisitos para la postulación a subsidios de vivienda que ofrece el Gobierno o Cajas de compensación.

A inicios de este 2018 se realiza una aprobación para estimular la compra de vivienda y aumentando la oferta y construcción de inmuebles nuevos con precios asequibles para los colombianos, diseñando un programa donde la cuota sea permanente, sin embargo se deben cumplir con determinados requisitos, que influyen a que la demanda no se la esperada ya que deben contar con determinado dinero mínimo (30%) o del (20%) de la cuota inicial para acceder al beneficio dependiendo el tipo de vivienda a adquirir, pero debido a los bajos ingresos no es posible realizar un ahorro para la obtención del dinero, por lo que las cajas de compensación han implementado estrategias de educación financiera .

En este orden de ideas la desinformación y los bajos ingresos de los colombianos son los principales factores de la poca accesibilidad al derecho de vivienda propia. El gobierno ha realizado la intervención con la otorgación de subsidios, pero no ha sido suficiente para cubrir esta necesidad, donde también se evidencia la alta oferta en inmuebles, pero poca demanda por parte de los ciudadanos debido a los altos costos en los precios de las viviendas.

2.2 PREGUNTAS ORIENTADAS AL PROCESO INVESTIGATIVO

Pregunta general de investigación

¿Qué impacto han tenido en los últimos 5 años los subsidios de vivienda en las variaciones de la oferta y la demanda del sector financiero y el sector constructor?

Preguntas específicas de investigación

- ¿Qué representan los subsidios de vivienda para la economía del país?
- ¿Qué otras medidas se pueden implementar para que los colombianos tengan las accesibilidades a los subsidios de vivienda otorgados por las cajas de compensación?
- ¿Que representan los subsidios de vivienda para el sector inmobiliario y financiero?
- ¿Cómo influye la desaceleración en la economía colombiana en la adquisición de vivienda y el déficit habitacional?
- ¿Qué facilidades tienen los colombianos de acceder a los créditos de vivienda que ofrecen las cajas de compensación familiar?
- ¿Cómo puede justificarse que los subsidios de vivienda generen dinamismo en la economía del país, específicamente en el sector financiero e inmobiliario?

3. OBJETIVOS.

3.1 OBJETIVO GENERAL.

Analizar la relación entre los subsidios de vivienda otorgados por las cajas de compensación, y el crecimiento de los créditos hipotecarios en un periodo comprendido entre 2013 -2017.

3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Evaluar las exigencias que tiene el Gobierno Colombiano para la asignación de subsidios de vivienda a través de las cajas de compensación.
- Conocer los requisitos de las entidades financieras para la otorgación de créditos hipotecarios y las diferentes opciones que existen para financiar el dinero faltante.
- Identificar la relación que existe entre las variables de oferta y demanda en los sectores inmobiliario y financiero con respecto a la intervención de los subsidios de vivienda en los últimos 5 años.
- Conocer las diferentes alternativas para la adquisición de vivienda propia y cuál de ellas es más conveniente para cada colombiano según su estrato socioeconómico.
- Analizar cifras de otorgamiento y aplicación de subsidios de vivienda otorgado a través de las cajas de compensación en los últimos 5 años en Antioquia.

4. JUSTIFICACION

Esta investigación se realiza con el fin de analizar el papel que ha desempeñado los subsidios otorgados por las cajas de compensación familiar en el crecimiento del sector de la construcción y el incremento de las colocaciones de los créditos hipotecarios.

Se dará a conocer cuál ha sido el comportamiento que ha tenido la asignación y aplicación de los subsidios de vivienda otorgados por las cajas de compensación familiar, y como ha afectado en la economía colombiana en los últimos 5 años ya que es de suma importancia estar al tanto de cuál es el impacto de estos en la clase media trabajadora antioqueña.

Se realizará un análisis sobre los cambios significativos que tuvo el último decreto 1533 de 2019 con el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda.

La investigación suministrara bases sólidas que permitan a los colombianos tomar decisiones acertadas a la hora de postularse al subsidio de vivienda en las cajas de compensación familiar y adquirir créditos hipotecarios o ser beneficiados de subsidios a las tasas de interés otorgados por entidades financieras, conociendo la situación actual del país identificando las necesidades y capacidad de pago de cada familia de este modo lograr un objetivo social y que sea financieramente viable para todos los involucrados.

5. MARCO REFERENCIAL

5.1 MARCO TEORICO

Dado que el punto central de este análisis estará puesto la intervención de los subsidios de vivienda en los últimos 5 años buscando analizar el crecimiento en las asignaciones y aplicaciones de este mismo además evidenciar cual ha sido su papel en los sectores mencionados anteriormente, con el fin de mostrar el comportamiento de las variables de oferta y demanda de los sector inmobiliario y financiero. Para dicho análisis se tendrá en cuenta la información suministrada la Caja de Compensación Familiar de Antioquia COMFAMA el cual aporta información confiable y veraz sobre ellos índices de asignación del subsidio familiar, también el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE el cual aporta información clara sobre la cartera hipotecaria de los últimos 5 años, y de los reportes expedidos por CAMACOL entidad relacionada con el sector inmobiliario vinculada estrechamente con el gobierno, en la que se encuentran reportes sobre el crecimiento de este sector.

Un boletín emitido por la UAMF¹ (JHONATHAN HIGUERA R, INFORME DE ÁREA: ESTADO DE LA VIVIENDA, s.f) afianza lo dicho por Sandra Forero pues afirma “las miradas se volcaron hacia el sector de la construcción, el cual se espera siga teniendo un dinamismo positivo en los próximos años, como lo hizo en el 2014 al crecer 9,9% mientras la economía lo hizo en 4,6%”. Además, analiza el sector inmobiliario desde la oferta y concluye que el aumento en los precios de la vivienda se da por el comportamiento del precio del suelo, y desde la demanda afirma que no hay un sobre endeudamiento, sino que las

¹ UAMF: Unidad de Análisis de Mercados Financieros, Universidad Nacional de Colombia.

familias con un nivel de vida medio han aumentado su poder adquisitivo, siendo favorecidos por los créditos hipotecarios los cuales han presentado un aumento sostenido.

5.1.1 SUBSIDIOS DE VIVIENDA

Es necesario ampliar la información de los factores que se tendrán en cuenta para poder comprender su origen, función, manejo y aplicación en los diferentes puntos analizados. Por lo que se empezara hablando de los subsidios de vivienda los cuales son un aporte otorgado por el gobierno a las familias colombianas las cuales deben cumplir una serie de requisitos para ser acreedoras de dicho beneficio, con el que adquieren una oportunidad de acceder a una Vivienda de Interés Social VIS o Vivienda de Interés Prioritario VIP, cabe aclarar que dichos subsidios están destinados a familias de ingresos bajos.

Los planes de desarrollo son una herramienta creada por los gobiernos para impulsar el desarrollo de un territorio, en Colombia el plan de las cinco locomotoras liderado actualmente por el presidente Juan Manuel Santos, promovió los subsidios para diferentes grupos poblacionales con bajos ingresos, entre estos esta Mi Casa Ya Ahorradores, Mi Casa Ya Cuota Inicial y Mi Casa Ya subsidio a la Tasa de Interés.

El Ministerio de vivienda (MINVIVIENDA, 2018) define los subsidios como “aporte estatal en dinero o en especie entregado por una sola vez al hogar beneficiario, que no se restituye y que constituye un complemento para facilitar la adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda”.

En Colombia el subsidio de vivienda sea implementado a través de los planes de desarrollo realizados por el gobierno que para 1972 durante el gobierno de Andrés Pastrana Borrero se llamó “las cuatro estrategias de desarrollo de la economía” que según indica Javier Serrano “señalaba como una de ellas a la construcción de vivienda y su adquisición a través de un sistema de financiamiento especial” (revista de Ingenieria Universidad de los Andes, 2011) y actualmente “el Plan de Desarrollo del presidente Juan Manuel Santos, las locomotoras para el crecimiento, señala la locomotora de vivienda como una de las cinco que van a jalonar el crecimiento económico del país” (revista de Ingenieria Universidad de los Andes, 2011).

Los planes de desarrollo son una herramienta creada por los gobiernos para impulsar el desarrollo de un territorio, en Colombia el plan de las cinco locomotoras liderado actualmente por el presidente Iván Duque, promovió los subsidios para diferentes grupos poblacionales con bajos ingresos, entre estos esta Mi Casa Ya Ahorradores, Mi Casa Ya Cuota Inicial y Mi Casa Ya subsidio a la Tasa de Interés.

Los subsidios de vivienda son otorgados por las cajas de compensación, para el caso de Antioquia esta Comfama, y para las personas que no pertenecen a una de estas entidades está el Fondo Nacional de Vivienda esto para zona urbana y en zona rural el ente encargado es el Banco Agrario de Colombia.

El ministerio de vivienda afirma que “Podrán solicitar la asignación del Subsidio Familiar de VIS los hogares que carecen de recursos suficientes para adquirir, construir o mejorar una única solución de vivienda de interés social, cuyos ingresos totales mensuales no sean superiores al equivalente a cuatro salarios mínimos LMV”. (MINVIVIENDA, 2018).

5.1.1.2 HISTORIA DE LAS CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR CFF

El estudio del tema de Responsabilidad Social Empresarial no quedaría completo, si no se incluyen las Cajas de Compensación Familiar (CCF). De hecho, precisamente por medio de estas entidades los empresarios colombianos hicieron sus primeros aportes para mejorar la calidad de vida de sus trabajadores.

El origen de las CCF se remonta a 1954, cuando un grupo de empresarios antioqueños preocupados por el alto costo de la canasta familiar y, sobre todo por el deterioro del ingreso familiar en los casos de familias con muchos hijos, decidió compensar a sus trabajadores, otorgándoles un subsidio monetario por hijo. Desde este momento se estableció que el aporte de las empresas para este fin sería equivalente al 4% de la nómina.

Posteriormente, ese mismo año, con base en esta idea, en la Asamblea de la Andi se propuso la creación de las Cajas de Compensación Familiar para que se hicieran cargo de la administración del subsidio a los trabajadores, el cual en su primera etapa fue voluntario. El 24 de mayo de ese mismo año se creó Comfama, la Caja de Compensación de Antioquia, con la participación de 45 compañías.

A partir de ese momento, la historia de las CCF ha sido bastante movida, tanto por el empeño de algunos de sus dirigentes por desarrollar en el país sofisticados esquemas de prestación de servicios sociales, como por el afán del gobierno de utilizar los recursos de estas entidades para fines específicos.

El 4% de la nómina anual de las empresas afiliadas equivale a \$961.818 millones, una cifra nada despreciable.

Evolución

En 1957, el gobierno volvió obligatorio el subsidio para todas las empresas al incorporarlo al Código Sustantivo de Trabajo (Decreto 118/57). A partir de este momento, surgió en Colombia el Sistema de Subsidio Familiar, lo que llevó a que en cada región se fueran creando Cajas de Compensación Familiar, hasta llegar al número actual de 50 en todo el país.

Las cajas, no obstante, siguieron operando como simples administradoras del subsidio monetario hasta 1961, cuando por su propia iniciativa se les autorizó, mediante el Decreto 3151, a suministrar, además del subsidio en dinero, subsidio en servicios sociales. Los servicios subsidiados de las cajas se ampliaron al campo de la salud, los supermercados, la educación, la recreación y la cultura.

Esta nueva posibilidad que se abrió fue aprovechada de manera muy distinta por las diferentes cajas. Colsubsidio, por ejemplo, en esta etapa, bajo la dirección de Roberto Arias Pérez, se metió de lleno en cada uno de estos campos. En salud, creó la Clínica Infantil para la atención de los hijos de sus trabajadores afiliados, entre 1 y 18 años, para los cuales, el Seguro Social no ofrecía ningún tipo de cobertura. Desde la perspectiva comercial, creó supermercados para que sus afiliados pudieran comprar en estos almacenes producto de buena calidad a precio justo. En educación, Arias Pérez, convencido de que había que luchar contra la discriminación femenina y bajo el principio de que quien educa a una mujer educa a una familia, se concentró en colegios para mujeres, de excelente calidad, con énfasis en las matemáticas, el ajedrez, la literatura, el ballet, etc. En cultura, construyó el Teatro de Colsubsidio con el fin de hacer accesible para los trabajadores de todos los estratos eventos como conciertos, obras de teatro, ópera, etc., y construyó el Museo de Museos. Finalmente, en recreación se construyeron hoteles en varias regiones del país, también con el propósito

de que todos los trabajadores tuvieran acceso a sus servicios y construyó Piscilago en Girardot. Posteriormente, la caja se metió en el terreno de la vivienda y construyó la Ciudadela Colsubsidio.

Al igual que Colsubsidio, cajas como Cafam, Comfandi, Comfama y Comfenalco, entre otras, incursionaron de manera exitosa en estos campos y hoy, han extendido sus servicios para atender poblaciones diferentes a las de sus afiliados.

En 1981, la ley 25 creó la Superintendencia de Subsidio Familiar para la vigilancia de las cajas y en 1982, la ley 21 ratificó la naturaleza de prestación social del subsidio.

La nueva etapa

El crecimiento de las cajas tanto en número de afiliados —por ende, de recursos—, como de servicios subsidiados de excelente calidad las llevó a convertirse en las candidatas por excelencia para acompañar al gobierno en la prestación de servicios en diferentes frentes. Así a partir de los años 90, prácticamente cada año, el gobierno les ha añadido a las cajas una nueva obligación.

En 1990, bajo la administración del presidente César Gaviria, se obligó a las CCF a destinar el 20% de los aportes provenientes del 4% de la nómina de las empresas a la conformación del fondo de vivienda de interés social, FOVIS.

Posteriormente, en 1993, la ley 100 les permitió a las cajas formar parte del nuevo sistema de seguridad social integral, por medio, sin embargo, de empresas abiertas, competitivas y rentables, como EPS y fondos de pensiones, y eliminó la prestación de servicios de salud subsidiada.

Se determinó igualmente la destinación del 10% de los aportes al Fondo de Solidaridad y Garantía en Salud, Fosyga, y se les permitió a las CCF, la creación de ARS para la prestación de servicios de salud para las poblaciones que no están afiliadas a las cajas.

En 1994, se destinó un porcentaje de los aportes para subsidio de educación formal. En 1998, la ley 633 estableció la destinación específica de un porcentaje de los aportes del 4%, para la creación del Fondo de Atención Integral a la Niñez y Jornada Escolar Complementaria, Foniñez.

En 2002, la ley 789 —que es considerada como la nueva ley marco de las CCF— les otorgó la posibilidad de formar parte del sistema integral de protección social, seguridad social y subsidio familiar. Se destinó un porcentaje adicional de los recursos de las cajas para el Fondo de Empleo y Desempleo, Fonede.

En 2004, la ley 920 autorizó a las cajas a adelantar actividades financieras y en 2005, mediante el decreto 1465 se las autorizó a asumir funciones de operador de información de la seguridad social.

Las cajas han participado de manera muy diferente en la prestación de servicios a poblaciones distintas a las de sus afiliados. En unas, su labor se ha limitado a destinar los recursos de los aportes que les exige la ley, mientras que otras se han involucrado directamente o en asocio con los departamentos y municipios para llevar a cabo las actividades para las cuales se establecieron los distintos fondos.

Entre los múltiples proyectos que han desarrollado las cajas, a continuación, señalaremos solo algunos, ya que sería imposible mencionarlos a todos. No obstante, es preciso resaltar la importancia de este tipo de proyectos para el desarrollo social del país en la medida en que

se constituyen en la única forma de suplir los vacíos que deja la precaria presencia del Estado en los diferentes frentes de la vida nacional.

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS): “Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes” (MINVIVIENDA, 2018)

5.1.1.3 VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP)

“Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes” (MINVIVIENDA, 2018).

Estos dos conceptos planteados por el MINVIVIENDA son la base para el otorgamiento de los subsidios de vivienda pues dependiendo del valor de la misma se le asigna dicha clasificación, las Viviendas de Interés Prioritario son de menor valor pues están destinadas a familias con escasos recursos y de esta forma con menores posibilidades de acceder a un crédito de vivienda, pero esto no significa que las Viviendas de Interés Social estén destinadas a personas con mayor acceso a este tipo de financiación pero si suponen las entidades encargadas de estas políticas, que estas personas perciben mayores ingresos, sin embargo no siempre indica que tengan un mejor perfil para acceder a un crédito de vivienda.

Entre menor es el ingreso de las personas interesadas en adquirir vivienda mayor es el valor del subsidio otorgado por las diferentes entidades encargadas, para el 2017 en las familias con menores ingresos este apoyo apenas represento el 22.2% del valor a pagar lo que indica que el 78% debe ser financiado por una entidad bancaria, ¿Puede una persona acceder a un

crédito de vivienda si sus ingresos base son de \$1.475.434 pesos? ¿Hasta qué punto beneficia la entrega de estos subsidios a las personas si los desembolsos de estos dependen de diferentes variables que favorecen o afectan su entrega?

6. HIPOTESIS

- Los subsidios otorgados por las cajas de compensación aumentan la demanda de la vivienda en Colombia pues representan un modo de financiación para las familias de bajos recursos.
- El sector constructor ha tenido un crecimiento exponencial en los últimos 5 años gracias a la intervención de los subsidios de vivienda otorgados por las cajas de compensación familiar.
- La accesibilidad a la vivienda propia se ve afectada por los altos costos de los inmuebles y los múltiples requerimientos de las entidades bancarias.
- Los créditos hipotecarios influyen sobre la variable de la demanda del sector inmobiliario pues generan un impulso para que los compradores tengan la capacidad de compra de vivienda.

TIPOS DE VARIABLES		
INDEPENDIENTE	DEPENDIENTE	INTERVINIENTE
1. Políticas conservadoras de otorgamiento de las entidades bancarias.	1. Disminución de la demanda de los créditos de vivienda.	1. Bajos ingresos de los colombianos.
2. El aumento de los precios de la vivienda.	2. Menor posibilidad de acceder a la compra de vivienda.	2. Alto costo del suelo.

3. Apoyo del gobierno al sector constructor.	3. Aumento de la oferta de vivienda para los colombianos.	3. Disminución de las tasas de interés del crédito constructor.
4. Disminución de las tasas de interés de los créditos hipotecarios.	4. Aumento de la demanda de los créditos de vivienda.	4. regular inflación
5. Aumento en los insumos para la construcción de vivienda.	5. Disminución en la construcción de vivienda nueva.	5. Las constructoras deben asumir costos de insumos.
6. Aumento a la otorgación de subsidios de vivienda.	6. Aumento de la demanda de construcción de vivienda nueva.	6. El gobierno incentiva el desarrollo del sector de la construcción.
7. Aumento en los montos y porcentajes de los subsidios de vivienda.	7. Aumento de ventas de vivienda en la clase media.	7. Disminución de las cuotas de los créditos hipotecarios.

7. DISEÑO METODOLOGICO

7.1 METODO DE INVESTIGACION UTILIZADO

La presente investigación parte en primer lugar del estudio del otorgamiento de subsidio por las cajas de compensación familiar para la adquisición de vivienda. El método de investigación utilizado es el analítico ya que el objetivo principal, con los datos obtenidos consiste en determinar el crecimiento de la asignación de los subsidios otorgados por las cajas de compensación y la intervención y crecimiento a su vez de los créditos hipotecarios de las políticas para la asignación de subsidio de vivienda, el gobierno nacional, el ministerio de vivienda entre otros para llegar a conclusiones sobre el comportamiento de las variables de oferta y demanda del sector constructor y financiero.

7.2 TIPO DE INVESTIGACION

Hace parte de la investigación descriptiva ya que menciona las características más importantes de los subsidios de vivienda, Crédito Hipotecario y sector constructor, recolectando la información necesaria para realizar un análisis concienzudo de las variables tenidas en cuenta con el fin de reflejar los resultados obtenidos. También hace parte del estudio de caso porque se investiga profundamente los subsidios de vivienda y crédito Hipotecario desde el punto de vista de los intermediarios financieros que ofrecen este servicio para los clientes, los costos de adquisición, intereses, amortizaciones.

7.3 FUENTES DE INVESTIGACION

Las principales fuentes de investigación utilizado fueron las bases de datos otorgadas por la universidad tecnológico de Antioquia, páginas de internet de entidades que representan los sectores estudiados como Camacol, Banco de la Republica, DANE, Superfinanciera, Minvivienda, Asobancaria, también se han utilizado artículos de diferentes revistas como Dinero, Portafolio, Gerencie, El Colombiano y revista Semana, que aportan análisis de otros autores sobre comportamientos pasados y futuros de los sectores analizados y las variables involucradas.

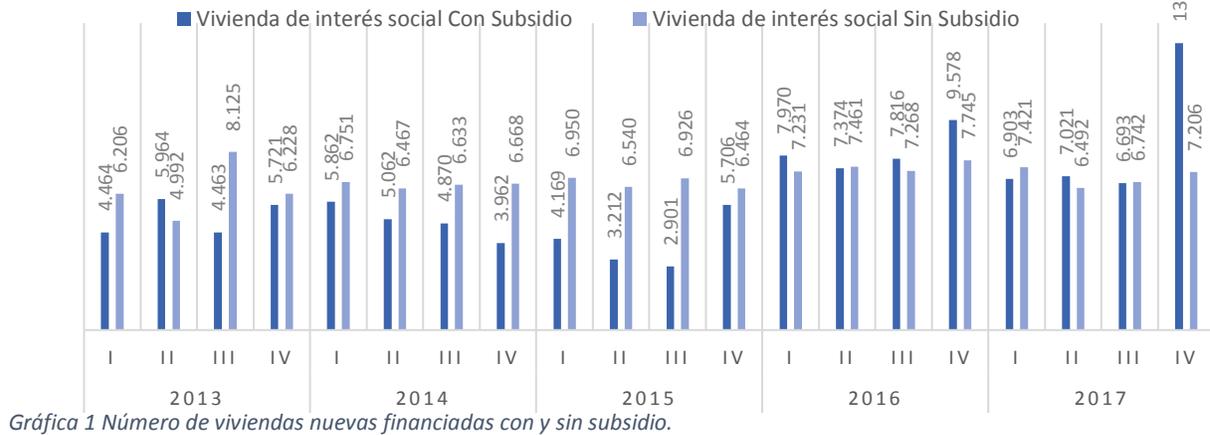
7.4 INSTRUMENTO DE APLICACIÓN

La información recolectada y analizada fue netamente tomada de fuentes de información encargadas de esta labor que han realizado posteriores encuestas y recolección de información a través de observación y entrevistas, como el DANE y CAMACOL Que arrojan informes que pueden ser tomados de diferentes páginas web.

8. ANALISIS DE LA INFORMACION RECOPIADA

Se iniciará un análisis de diferentes datos obtenidos de las entidades encargadas como el Comfama, Comfenalco, Comfamiliar Camacol , Minviveda, DANE, los cuales han sido graficados para realizar un posterior análisis de los diferentes factores examinados a lo largo de la investigación.

NÚMERO DE VIVIENDAS VIS NUEVAS FINANCIADAS CON Y SIN SUBSIDIO

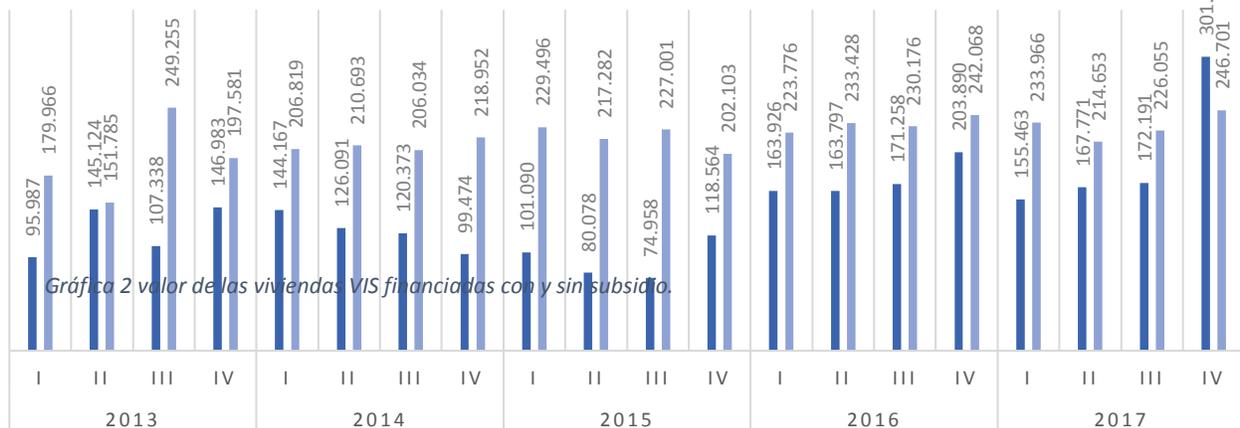


Gráfica 1 Número de viviendas nuevas financiadas con y sin subsidio.

La grafica anterior muestra el número de viviendas financiadas con subsidio y sin subsidio para cada año analizado, evidenciando que desde el año 2013 hasta el 2017 el número de viviendas financiadas sin subsidio presento un comportamiento sostenido, su histórico más bajo se presentó en el 3er trimestre del año 2013 con 4.992 millones de viviendas financiadas sin subsidio, mostrando su mayor incremento en el 3er trimestre de 2013 con 8.125 millones de viviendas financiadas sin subsidio. Las viviendas financiadas con subsidio al contrario reflejan periodos de alza y de baja poco significativos de 2013 hasta el 3er trimestre de 2015 en el cual se muestra una gran caída pues solo se financiaron 2.901 millones de viviendas, pero a partir del 4to trimestre del mismo año el incremento refleja una mayor actividad siendo el dato más significativo el 4to trimestre de 2017 con 13.088 millones de viviendas financiadas con subsidio. Dicho comportamiento en el número de viviendas VIS ha sido gracias al incentivo que ha ofrecido el gobierno colombiano.

VALOR DE VIVIENDAS NUEVAS VIS FINANCIADAS CON Y SIN SUBSIDIO MILLONES DE PESOS CORRIENTES

■ Vivienda de interés social Con Subsidio ■ Vivienda de interés social Sin Subsidio



Gráfica 2 valor de las viviendas VIS financiadas con y sin subsidio.

El valor de la vivienda ha tenido una tendencia al alza sobre todo para las viviendas de interés social sin subsidio, el valor más bajo registrado en los últimos años fue en el 2do trimestre de 2013 con un valor de \$151.785 millones de pesos y el más alto fue registrado en el 3er trimestre de ese mismo año con un valor de \$249.255 millones de pesos para vivienda sin subsidio, mientras que para las viviendas VIS con subsidio el valor ha tenido una variación constante, alzas y bajas en los diferentes años analizados pero el valor más bajo fue en el año 2015 cuando tenía un valor de \$74.958 millones de pesos, valor que para el último trimestre del 2017 fue superado con un valor de \$302.913 millones de pesos, 4 veces más que el valor del 2015 una diferencia bastante significativa que afecta a los compradores. El comportamiento de los precios de la vivienda está dado también por las diferentes tasas de interés “Sobre el tipo de financiamiento hay que tener presente que cuando las tasas de interés son altas, el precio del suelo es bajo, mientras que cuando las tasas son bajas, el precio es alto” (El Heraldo, 2018).

Se encontró que los requisitos para postulación al subsidio de vivienda al ser regidos por el ministerio de vivienda son iguales para todas las cajas de compensación, pero cada una de estas ha ideado diferentes estrategias para que sus afiliados puedan acceder a este. A continuación, se describirá los requisitos y papelería mínima para la postulación a estos subsidios.

8.1 POSTULACION VIVIENDA NUEVA

Subsidio Familiar de Vivienda Nueva	
Aquí te contamos los requisitos para postularte:	Estos son los documentos que debes presentar:
<p>Tener afiliación vigente a CCF al momento de la postulación como:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Empleado a través de empresa. (No se exige antigüedad de afiliación) • Pensionado con aporte del 2% sobre su mesada pensional. (No se exige antigüedad de afiliación). • Trabajador independiente con aporte del 2% sobre los ingresos, debe coincidir con lo aportado a seguridad social. (Se exige antigüedad de afiliación de forma continua mínima de 18 meses al pago del subsidio). 	<p>Formulario de postulación diligenciado sin tachones ni enmendaduras debidamente firmado por todos los mayores de edad.</p>
<p>Tener conformado un grupo familiar de una o más personas para el sector urbano</p>	<p>Fotocopia legible de la cédula de ciudadanía o documento de identidad que haga sus veces, de todos los miembros del hogar mayores de edad o fotocopia del comprobante de documento en trámite.</p>
<p>Los ingresos totales de tu grupo familiar no deben superar los cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes (hasta \$3.312.464 para el año 2019).</p>	<p>Fotocopia legible del documento de identidad en el que se encuentre incluido el Número de Identificación Personal (NUIP), de los menores de edad que integran el hogar.</p>
<p>Ninguno de los miembros de tu grupo familiar puede tener vivienda propia (con excepción si tu postulación es para mejoramiento de vivienda. En cuyo caso solamente se puede tener la propiedad de esta vivienda al menos en uno de los integrantes del hogar postulado</p>	<p>Certificado médico que acredite la discapacidad física o mental de alguno de los miembros del hogar, cuando fuere el caso.</p>
<p>Ningún postulante puede haber recibido subsidio de vivienda, ni presentar las condiciones de imposibilidad que establece la norma para postular al subsidio.</p>	<p>Declaración juramentada suministrada por CCF</p>

Es un aporte en dinero que entregan las CCF a sus afiliados, el cual se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución, como complemento al ahorro para facilitar la adquisición de una vivienda, construir en un lote vacío, o realizar mejoramiento en una vivienda de interés social, en el sector urbano o rural.

Este fue pensado para las personas que tengan ingresos hasta los 4 smmlv teniendo en cuenta una escala salarial donde las personas con menos ingresos serán las más beneficiadas, quedando distribuido de la siguiente manera:

8.2 VALOR DE LOS SUBSIDIOS

AFILIADOS A CAJAS DE COMPENSACION				VALOR SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA	VALOR SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA
INGRESOS (SMMLV)		INGRESOS EN PESOS (SMMLV)			
DESDE	HASTA	DESDE	HASTA	EN NUMERO DE (SMLMV)	EN PESOS DE (SMLMV)
>0,00	2,00	0	1.656.232	30,0	24.843.480
>2,00	4,00	1.656.233	3.312.464	20,0	16.562.320
Construcción en sitio propio				18	14.906.088
Mejoramiento de vivienda				18	14.906.088

Las cajas de compensación no solo tienen como objetivo ayudar a sus afiliados a adquirir vivienda nueva, también hay otros tipos de subsidios como el subsidio de construcción en sitio propio y el de mejoramiento de vivienda; Los cuales en el último decreto emitido por el gobierno 1533 se le dio un respiro ya que la adquisición de estos era bastante compleja.

8.3 SUBSIDIO DE CONSTRUCCION Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

Construcción de vivienda nueva en un lote vacío	Mejoramiento de vivienda
Para esta modalidad puedes recibir en al año 2019 hasta \$14.906.088 equivalente a 18 SMMLV	Para esta modalidad puedes recibir en al año 2019 hasta \$14.906.088 equivalente a 18 SMMLV
Se debe construir como mínimo una unidad básica que contenga un espacio múltiple (salón comedor), cocina con lavaplatos, un baño, lavadero y una alcoba	Puedes hacer mejoras para cubrir carencias como: <ul style="list-style-type: none"> • Mejoras locativas que requieren o no la obtención de permisos o licencias. • Habilitación o instalación de baños; lavaderos; cocinas; redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas; pisos. • Cubiertas, reforzamiento estructural. • Otras condiciones relacionadas con el saneamiento y mejoramiento de la solución habitacional.
Solamente lo puedes aplicar en un lote vacío (libre de construcción) de tu propiedad o de alguno de los integrantes de tu hogar.	Solamente lo puedes aplicar en una vivienda de tu propiedad o de alguno de los integrantes de tu hogar.
En el certificado de tradición y libertad no puede figurar ninguna limitación al dominio, hipotecas, embargos, falsa tradición, entre otros.	
El predio no puede estar ubicado en zona de alto riesgo no mitigable, ni de protección de los recursos naturales, zonas de reserva de obra pública o de Infraestructuras básicas de nivel nacional, regional o municipal o áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.	
El predio debe estar ubicado en suelo urbano y barrio legalizado.	
El predio debe tener disponibilidad inmediata y total de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.	
Se requiere tramitar licencia de construcción en aquellas obras que implican cambios arquitectónicos y estructurales, de acuerdo con la normatividad vigente.	
Para hacer realidad este sueño, debes disponer de: Recursos propios + Crédito (si se requiere) + SFV otorgado por CCF	

Se evidencia que en general las políticas de las entidades financieras son muy similares, en temas como la edad, ingresos mínimos requeridos y normas que por ley no se pueden incumplir como lo son el monto máximo de financiación.

8.4 REQUISITOS ENTIDADES FINANCIERAS

REQUISITOS ENTIDADES FINANCIERAS	
BANCOLOMBIA	<ul style="list-style-type: none"> • Debes tener entre 18 y 69 años. • El crédito de Bancolombia aplica para vivienda nueva o usada, urbana o rural, todos los estratos de acuerdo con el visto bueno del perito. • El valor comercial mínimo debe ser de 40 SMMLV. • El monto máximo de financiación es de hasta el 70% del valor comercial para vivienda superior a VIS (Vivienda de Interés Social) y hasta el 80% del valor comercial para Vivienda de Interés Social. • La primera cuota pagada no puede superar el 30% de los ingresos de los aportantes (Ley de Vivienda). • Cuenta con garantía hipotecaria de primer grado constituida sobre las viviendas financiadas. • Los ingresos familiares deben ser desde 1.0 SMMLV, donde el deudor principal deberá aportar ingresos de 1.0 SMMLV. • El plazo mínimo de financiación es de 5 años y el plazo máximo es de 20 años para financiación en pesos y 30 años para financiación en UVR. • Debes tener en cuenta que los gastos del avalúo (según valor comercial), estudio de títulos (según la tarifa de honorarios establecida por el banco) y de escrituración (Notaría, Rentas y registro) tienen un costo adicional que deben ser asumidos por el cliente.
AV VILLAS	<ul style="list-style-type: none"> • Edad mínima: 18 años • Edad máxima: 70 años • Monto mínimo que prestar \$10.000.000 • Ingreso mínimo requerido 1 Smmlv • Financiamos inmuebles nuevos cuyo valor comercial (avalúo) sea igual o superior a \$20.000.000 • Financiamos inmuebles usados cuyo valor comercial (avalúo) sea igual o superior a \$30.000.000 • Formulario de solicitud de vinculación en línea o en nuestras oficinas • Fotocopia de tu documento de identidad ampliado al 150%

	<ul style="list-style-type: none"> • Pagaré firmado para la línea de crédito otorgada.
<p>BANCO CAJA SOCIAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Financiación de vivienda, nueva o usada, con valor comercial a partir de 20 salarios mínimos mensuales legales vigentes (smmlv). • Cubrimiento de vivienda de interés social (VIS) hasta 135 smmlv o superior a VIS. • Financiación hasta del 70 % del valor del inmueble². • Opción de tomar el crédito en pesos o en UVR, dependiendo de la capacidad de pago. • Ingreso requerido mínimo de un (1) smmlv, individual o del grupo familiar. • Plazo entre 5 y 15 años para créditos en pesos, y entre 5 y 20 años para créditos en UVR. • Primera cuota del crédito de no más del 30 % del total de los ingresos familiares. • Monto mínimo del crédito de 20 smmlv en pesos y 10 smmlv en UVR. • Tasa de interés variable según el tipo de crédito (se aplica la tasa de interés vigente el día del desembolso)³. • Sistemas de amortización de cuota fija en pesos o en UVR; abono fijo a capital en pesos o en UVR. • Garantía: hipoteca abierta en primer grado y sin límite de cuantía a favor del Banco sobre el inmueble objeto de financiación. Adicionalmente, los deudores deben firmar un pagaré. • Póliza de seguro de vida para el deudor, que lo ampara en caso de muerte o incapacidad total o permanente, entre otros riesgos previstos, hasta el 100 % del saldo de la deuda. • Posibilidad de asegurar hasta dos deudores (los de mayores ingresos). En caso de muerte o incapacidad permanente de alguno, la aseguradora cancelará la obligación. • El inmueble deberá estar protegido con una póliza que cubra los casos de incendio y terremoto. •
<p>DAVIVIENDA</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Financiación de vivienda de interés social (VIS) y vivienda mayor a VIS. VIS hace referencia a las viviendas cuyo valor comercial no supera los 135 SMMLV. • Financiación hasta el 70% del valor de la casa o apartamento, nuevo o usado. • Amortización, en pesos y UVR. (Para modalidad libranza solo aplica Pesos) • La tasa de interés es aplicable al momento del desembolso, disponible en todas las oficinas. • Con un plazo en pesos: 60 a 240 meses y en UVR: de 60 a 360 meses.

	<ul style="list-style-type: none"> • Seguros obligatorios para el crédito: seguro de vida, Incapacidad total y Permanente, Incendio y Terremoto • 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 Davivienda
--	---

Con la expedición de Decreto 1533 del 26 de agosto de 2019 los hogares afiliados a las CCF, que cumplan los siguientes requisitos, podrán aspirar a recibir dos subsidios de vivienda, uno de estos, por valor de hasta 30 SMMLV (\$24.843.480) otorgado por Cafam y otro hasta por 20 SMMLV (\$16.562.320) por parte del Gobierno Nacional, gestionado a través de las entidades financieras que se encuentran inscritas para el programa “Mi Casa Ya”, previo cumplimiento de los requisitos de ley, para un total hasta de \$41.405.800, en subsidios concurrentes.

8.5 SUBSIDIO DE VIVIENDA CONCURRENTE

Subsidio de Vivienda concurrente	
Requisitos:	<ul style="list-style-type: none"> • Estar afiliado a una CCF • Hogares con ingresos hasta 2 SMMLV (\$1.636.232) • No haber sido beneficiario de otro subsidio de vivienda o subsidio a la tasa de interés (FRECH) • No ser propietario de una vivienda a nivel nacional • Aplica para vivienda nueva que no supere 135 SMMLV (\$111.795.660 en 2019) • Ser apto para un crédito hipotecario • El hogar postulante debe ser el mismo que solicitará el crédito hipotecario
Como obtener el subsidio concurrente:	<ul style="list-style-type: none"> • Los afiliados interesados deberán presentar primero la postulación en Cafam (Aplica también para subsidios asignados con anterioridad a la entrada en vigencia del decreto, por lo tanto, no es necesario presentar renuncia y volverse a postular) • Una vez sea asignado el subsidio por las CCF, enviaremos las bases de datos de los hogares asignados al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. • Tan pronto las entidades financieras inscritas en el programa Mi Casa Ya, tengan la base de datos actualizada con los beneficiarios de subsidios de las Cajas de Compensación, podrán recibir las postulaciones para la concurrencia. 4- Posteriormente, los hogares podrán acercarse a las entidades financieras del programa Mi Casa

	<p>Ya, con fotocopia de la carta de asignación del subsidio de vivienda vigente, asignado por las CCF, para solicitar el crédito hipotecario y el subsidio concurrente.</p> <ul style="list-style-type: none">• Los hogares que ya fueron habilitados por FONVIVIENDA dentro del programa Mi Casa Ya, si desean solicitar el subsidio concurrente, deben presentar la novedad a través de la entidad financiera. Los hogares en estado Asignado deberán consultar con el constructor si el avance de la negociación les permitiría renunciar y reiniciar el trámite ante la entidad financiera.
--	---

Con esta nueva modificación al decreto el gobierno busca incentivar donándolo a conocer como un subsidio complementario al Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por las cajas de compensación familiar y deben ser destinados para complementar la cuota inicial en la adquisición de una solución de vivienda nueva urbana. Este Subsidio será otorgado por parte de FONVIVIENDA a través del programa MI CASA YA.

Y como se mencionó anteriormente uno de los grandes cambios que se realizó fue al subsidio de mejoramiento de vivienda, el cual se niveló a los 18 smmlv y se amplió su rango de aplicación ya que antes solo se permitía reformas estructurales y en la actualidad fue planteado como reformas estructurales y viviendas saludables, con el que se busca darle una mejor calidad de vida a las personas que cumplan y accedan a este.

Para el mes de agosto del año 2019 se realizó las modificaciones al decreto 1077 de 2015 quedando de la siguiente manera:

8.6 COMPARATIVO ENTRE LOS DOS ULTIMOS DECRETOS

DECRETO 1077/2015, art. 2.1.1.1.1.8	DECRETO 1533/2019, art. 2.1.1.1.1.8
Mejoramiento (estructural) 11,5 SMMLV	Mejoramiento 18 SMMLV
Construcción en sitio propio 18 SMMLV	Construcción en sitio propio 18 SMMLV
<p>Estructural DECRETO 1533/2019 Estructural y Saludable "Proceso por el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las carencias básicas de una vivienda [...], en aspectos tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> • su estructura principal, • cimientos, • muros o cubiertas, • carencia o vetustez de redes eléctricas o de acueducto, y cuyo desarrollo exige la consecución de permisos o licencias previos ante las autoridades competentes" 	<p>Estructural y saludable "Proceso por el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las carencias básicas de una vivienda y tiene por objeto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mejorar las condiciones sanitarias • servicios públicos calidad de estructura de las viviendas • mejoras locativas asociadas a: <ul style="list-style-type: none"> • la habilitación o instalación de baños; • lavaderos; • cocinas; • redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas; • cubiertas; • pisos; • reforzamiento estructural • otras condiciones relacionadas con el saneamiento y mejoramiento de la solución habitacional
<p>Propietarios Con el Decreto 1077 solamente se podían postular las personas que tienen su vivienda mediante escritura registrada.</p>	<p>Propietarios y poseedores Art. 2.5.4 Esta modalidad de subsidio podrá beneficiar a propietarios, ocupantes de bienes fiscales que puedan ser objeto de titulación en los términos del artículo 14 de la Ley 708 de 2001 modificado por el artículo 2 de la Ley 1001 de 2005, o a quienes demuestren posesión de un inmueble con al menos cinco (5) años de anterioridad a la postulación del subsidio.</p>

9. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS DEL PROYECTO

9.1 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

Tiempo (Semanas)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Recolección de Información	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■								
Consultas	■	■	■															
Clasificación de la Información				■	■	■												
Informe de la Información						■	■	■										
Análisis e Interpretación									■	■	■							
Redacción			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■						
Organización de la investigación													■	■	■	■	■	
Presentación de la investigación																		■

9.2 RECURSOS BASICOS UTILIZADOS

En el proyecto de investigación realizado se utilizaron los siguientes recursos:

9.2.1 RECURSOS HUMANOS

- El profesor Oscar Alejandro Gomez quien estuvo en continuo asesoramiento y acompañamiento para la realización del proyecto de investigación.
- Personal capacitado de COMFAMA quienes suministraron la información solicitada.
- Personal capacitado del DANE quienes realizaron una breve capacitación para la correcta utilización de la página de información.
- Personal capacitado de CAMACOL quienes realizaron una breve capacitación para la correcta utilización de la página de información.

9.2.2 RECURSOS LOGISTICOS

- Instalaciones de la Institución Universitaria Tecnológico de Antioquia.
- Instalaciones del Departamento Nacional de Estadística (DANE).

- Instalaciones de la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL).

9.2.3 RECURSOS ECONOMICOS

Se utilizaron pasajes y gasolina para los diferentes desplazamientos a las entidades visitadas y la institución universitaria.

9.2.4 RECURSOS TECNOLOGICOS

- Computadores
- Celulares
- Memorias USB

10. CONCLUSIONES

- Las diferentes estrategias que están implementando las cajas de compensación en el país buscan lograr que las personas puedan acceder a vivienda propia.
- Con la intervención del Gobierno Nacional a través de la creación de la vivienda de interés social permite a los estratos más bajos tener mayor posibilidad de adquirir vivienda propia.
- El gobierno ha incentivado la compra de vivienda a partir de subsidios a las tasas de interés que reducen las cuotas de los créditos permitiendo mayor acceso para los compradores.
- La inflación es un factor determinante que afecta a los usuarios de créditos hipotecarios, ya que las entidades financieras se ven obligados a aumentar las tasas de interés.
- La oferta y la demanda son elementos fundamentales en la construcción de vivienda ligados a los subsidios y a los créditos hipotecarios, dependiendo totalmente a las tasas fijadas por el Banco de la Republica.
- El nivel de desempleo en Colombia es una variable sociodemográfica significativa a la hora de adquirir un crédito de vivienda afectando la cartera hipotecaria de las entidades financieras.

- El sector de la construcción logra incentivar la economía del país a través de los subsidios de vivienda otorgados por las cajas de compensación.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda a las cajas de compensación familiar hacer más publicidad para que los afiliados se estén enterados de que trata el subsidio de vivienda y los requisitos para acceder a el
- Se recomienda a la comunidad en general adoptar la cultura del ahorro para lograr un equilibrio financiero y poder acumular el porcentaje de dinero restante, al momento de la entrega de subsidio.
- Se recomienda al gobierno nacional tener un control sobre el precio de las viviendas nuevas en el país, para que a las personas no les resulte imposible la compra de su inmueble habitacional.
- Se recomienda brindar capacitación a los afiliados por parte de las cajas de compensación familiar, sobre el diligenciamiento del formulario de postulación a los subsidios, debido a que se presentan muchas inconsistencias en su elaboración.
- Con base a la investigación desarrollada se recomienda a los afiliados escoger el crédito de vivienda con una entidad financiera donde la tasa de interés sea fija.

BIBLIOGRAFIA

Asocajas. (7 de 01 de 2015). Finanzas personales. Obtenido de Finanzas personales:
<https://www.finanzaspersonales.co/ahorro-e-inversion/articulo/como-pedir-el-subsidio-de-vivienda-a-la-caja-de-compensacion-familiar/56721>

Caja Colombiana de subsidio familiar. (26 de 11 de 2019). Colsubsidio. Obtenido de Colsubsidio: <https://www.colsubsidio.com/afiliados/vivienda/subsidio-de-vivienda>

Caja de compensación familiar de Antioquia. (01 de 01 de 2016). Comfama. Obtenido de Comfama: https://www.comfama.com/formulariovivienda/interna_articulo_3.aspx

Caja de compensación familiar comfenalco Antioquia. (2016). Comfenalco Antioquia. Obtenido de Comfenalco Antioquia:

<http://www.comfenalcoantioquia.com/Subsidios/Subsidiodevivienda.aspx>

La caja de compensación Cafam. (30 de 08 de 2019). Cafam. Obtenido de Cafam:

https://www.cafam.com.co/vivienda/Documents/Doc_Subsidio_Vivienda_Concurrente.pdf

La caja de compensación Cafam. (30 de 06 de 2019). Guía de subsidio familiar. Obtenido de Guía de subsidio familiar:

https://www.cafam.com.co/vivienda/Documents/Doc_Guia_de_Construccion_y_Mejoramiento_Rural_y_Urbano.pdf

Ministerio de trabajo. (6 de 11 de 2019). Mintrabajo. Obtenido de Mintrabajo:

<http://www.mintrabajo.gov.co/empleo-y-pensiones/subsidio-familiar/preguntas-frecuentes/abc-subsidio-de-vivienda-fovis>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia. (26 de 11 de 2019).

Minvivienda. Obtenido de Minvivienda:

<http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/subsidio-de-vivienda>