



**ADQUISICIÓN DE CREDITOS HIPOTECARIOS EN LAS ENTIDADES  
BANCARIAS DE LA CIUDAD DE MEDELLIN**

Elaborado por:

JULIANA PAMPLONA RAMIREZ  
JOHN ALEJANDRO CANO GIRALDO

Asesor: MORAIMA ROMERO SILVA

Administración Financiera

Tecnológico de Antioquia Institución Universitaria

Facultad de Ciencias Administrativas y Económicas

Medellín

2020

Facultad de Ciencias Administrativas y Económicas. **Tecnológico de Antioquia Institución Universitaria**

*Trabajo de Grado. Ciclos Profesionales*

## **ADQUISICION DE CREDITOS HIPOTECARIOS EN LAS ENTIDADES BANCARIAS DE LA CIUDAD DE MEDELLIN**

**Juliana Pamplona Ramírez**

*Estudiante de décimo semestre del programa Administración Financiera*

[july-8624@hotmail.com](mailto:july-8624@hotmail.com)

**John Alejandro Cano Giraldo**

*Estudiante de décimo semestre del programa Administración Financiera*

[Jacanogi@outlook.com](mailto:Jacanogi@outlook.com)

*Asesor: Moraima C. Romero Silva*

*Dra. Ciencias Gerenciales / Docente Investigadora*

[moraimaromerosilva@gmail.com](mailto:moraimaromerosilva@gmail.com)

### **Resumen**

El presente artículo, producto del Trabajo de grado, cuyo es analizar adquisición del crédito hipotecario a través de las entidades bancarias para los habitantes de la ciudad de Medellín, donde se abordan los tipos de créditos hipotecarios que existe en la actualidad, los requisitos para la otorgación de créditos hipotecarios, así como los beneficios y riesgos de la adquisición de un crédito hipotecario de los bancos comerciales. La investigación es de tipo descriptiva, con un diseño transeccional y de campo, donde se aplica un instrumento de recolección de datos (cuestionario) con alternativa de respuesta dicotómica (sí o no), a una población de 177, personas de los estratos 2- 3 de la Comuna 7 Robledo de la ciudad de Medellín. Los resultados indican que existe una tendencia alta de la población que puede adquirir un crédito hipotecario con una tasa fija. Se concluye que la población encuestada pueden adquirir crédito hipotecario, no obstante, no buscan la forma de cómo hacerlo, sumado a esto, se observa a falta de información por parte del gobierno y de las entidades financieras en como adquirir una vivienda.

*Palabras clave:* adquisición, crédito hipotecario, beneficios, riesgo, entidad bancaria

## **Abstract**

This article, a product of the degree work, which is to analyze the acquisition of mortgage credit through banking entities for the inhabitants of the city of Medellín, where the types of mortgage loans that currently exist, the requirements for the granting of mortgage loans, as well as the benefits and risks of acquiring a mortgage loan from commercial banks. The research is descriptive, with a cross-sectional and field design, where a data collection instrument (questionnaire) with a dichotomous response alternative (yes or no) is applied to a population of 177, people from strata 2- 3 of Commune 7 Robledo in the city of Medellín. The results indicate that there is a high tendency of the population that can acquire a mortgage loan with a fixed rate. It is concluded that the surveyed population can acquire mortgage credit, however, they do not look for a way to do it, in addition to this, it is observed a lack of information on the part of the government and financial entities on how to acquire a home.

*Keywords:* acquisition, mortgage loan, benefits, risk, bank

## **1. Introducción**

Una burbuja inmobiliaria es un incremento excesivo e injustificado de los bienes inmuebles o bienes raíces, ocasionado generalmente por la especulación, se producen cuando empiezan a subir los precios de los bienes raíces, entonces muchos inversores se interesan por estos activos, al crecer la demanda suben los precios, para satisfacerla las empresas tienen que generar más oferta. En el caso de las inmobiliarias la oferta se genera construyendo más pisos y formando con ellos una espiral especulativa. Es importante mencionar que, los créditos hipotecarios son obligaciones financieras destinadas para la compra de viviendas, terrenos o construcción, en donde dicha propiedad quedará como garantía de pago al banco.

Con respecto a las burbujas inmobiliarias, para los años 1997 - 1998 en los Estados Unidos de América, coincidiendo con la crisis económica y financiera de Asia, donde las tasas de interés aumentaron de manera significativa y algunos bancos hipotecarios fueron insolventes, requiriendo la intervención del gobierno (Pineda, 2012). Asimismo, los propietarios de viviendas notaron aumentos en la deuda que tenían, mientras los inmuebles perdían su valor real. Por otra parte, la Bolsa de Nueva York se derrumbó afectando a bancos y empresas

llevándolos a la quiebra, siendo una de las causas principales la retracción de la liquidez del mercado y la pérdida de confianza de los depositantes.

Es importante mencionar que, en la actualidad y tras la crisis mundial que ha dejado la pandemia el sector inmobiliario se encuentra en una posición positiva en varios países a medida que se van normalizando. Según, El Ranking de Global Property Guide en este 2020 Turquía, Filipinas, y Alemania ocupan los primeros lugares por el aumento en el valor de la vivienda el último trimestre. Así mismo Estados Unidos ha tenido un incremento en el precio de la vivienda hasta del 24,7 % Mientras que, en América Latina, Perú tuvo una disminución de 0,1 en el precio de la vivienda. Y naciones como Egipto, Paquistán y Puerto Rico. Paradójicamente, esta situación confirma la desigualdad social que se presenta en el mundo pues mientras que algunos perdieron sus empleos y empresas otros vieron una oportunidad única en adquirir vivienda propia tras la disminución de las tasas de interés.

Esta crisis financiera afectó a la economía mundial incluyendo a Colombia, dando como resultado de esta situación, que muchas familias colombianas perdieran sus viviendas, los bancos sufrieron grandes pérdidas y la cartera hipotecaria sólo se reactivó a partir de 2005. A raíz de la crisis se tomaron diversas medidas que hasta el 2020, le han dado al sector una mayor solvencia. para lo cual, el gobierno de Colombia plantea diferentes ayudas con el fin de estimular la demanda de vivienda, entre ellos; los programas de viviendas gratuitas para las personas de menores ingresos, los subsidios a la tasa de interés para crédito hipotecario, sobre el valor de la vivienda, y auxilios económicos para la cuota inicial.

Sin embargo, existen factores como la sobrevaloración en los precios de las viviendas haciendo que las familias reduzcan la posibilidad de adquirirlas fácilmente y determinen que obtener una vivienda de contado es casi una utopía. Es ahí donde la participación de las entidades bancarias juega un papel importante en la toma de decisiones de los hogares colombianos en búsqueda de la mejor opción con dos modalidades en pesos o UVR a través de los diferentes bancos. Se trata de encontrar que entidad ofrece la mejor alternativa con respecto a tiempo, tasa, seguros y demás aspectos que puedan influenciar en la decisión, no

solo a quien solicite el préstamo o aporte el dinero, sino también al grupo familiar que se va a ver beneficiado con dicha compra.

Cabe mencionar, el análisis de Delgado, (2019, Parr.1), quien manifiesta que “La economía de los hogares difícilmente se ajusta a las exigencias para comprar una casa, lo que contribuye a la caída del 5 % en el desembolso de créditos hipotecarios” sin duda, uno de las limitantes para acceder al sistema financiero son los ingresos, dado que una familia no debería gastar más del 30 % de su presupuesto en pagar un préstamo hipotecario, lo que significa que para asumir cuotas mensuales de \$1 millón el ingreso debe superar los \$3 millones. Haciendo que el proceso sea más complicado para los hogares de bajos ingresos, cuyos gastos superan el 70 % o que tienen otras deudas que les impiden destinar la mencionada proporción a la inversión, sin sumar los costos asociados: cuota inicial, gastos notariales, impuestos, adecuaciones.

Dado lo anterior y teniendo en cuenta el salario mínimo en Colombia para el año 2020, el cual registra por un valor de \$ \$980,657.00 (incluido auxilio de transporte por \$102,854.00), según informe por parte de Minitrabajo (2019), luego de retirar los valores básicos de alimentación, servicios públicos y vivienda (arrendamiento), además de los gastos personales, quedaría un monto insignificante para la adquisición de un préstamo hipotecario, es por ello, que la unificación del préstamo entre conyugues y/o compañeros sentimentales, hijos y padres o incluso amigos, se hace necesario para una aprobación del préstamo, así como solo ser el titular del desembolso y con un codeudor que respalde la deuda.

Es por lo anteriormente expuesto que, el deseo y entusiasmo de las personas para obtener un crédito de vivienda, no es suficiente argumento para lograr su objetivo, debido a las limitaciones que presenta el mercado y las entidades financieras, sin embargo, en la actualidad tras la situación que ha traído la crisis de salud con el Covid- 19, el gobierno de Colombia creó ayudas con el objetivo de proteger la vivienda de los colombianos. Esta medida se lanzó el 29 de marzo de 2020, por el Ministerio de Vivienda beneficiando a más

de 300 mil familias con periodos de gracia tanto para créditos de vivienda como para leasing habitacional, creando alivios financieros para no afectar el historial crediticio.

Cabe anotar que, las entidades financieras también tuvieron no solo que rediseñar la manera de otorgar créditos hipotecarios, sino que también fueron candidatos para recibir apoyo del gobierno y poder mitigar el impacto que este ha dejado esta pandemia. Por tanto, una de las medidas adoptadas por el gobierno nacional para contrarrestar la disminución de solicitud de créditos hipotecarios, es la posibilidad de acceder a 100.000 apoyos para la compra de NO VIS (No viviendas de Interés social), al igual que 100.000 cupos para vivienda de interés social, la cual estará disponible en el mes de septiembre de 2020, No obstante, las consecuencias ante el escenario que se viven en la actualidad con esta pandemia pueden tomarse como algo temporal.

En contraste con lo antes mencionado, existen otras alternativas que permiten adquirir residencia propia, como son los subsidios de vivienda familiar que ofrece el Gobierno Nacional Colombiano, las Cajas de Compensación y viviendas de interés social. Sin embargo, por la cantidad de entidades financieras que existen en la ciudad de Medellín, es posible encontrar buenas condiciones y con beneficios, dado que la misma competencia entre dichas entidades financieras y la necesidad de generar rentabilidad con su actividad comercial, si bien, se exigen los requisitos generales como; la cedula, carta laboral, colillas de pago, extractos entre otros documentos, según la actividad comercial a la que se dedique cada persona, teniendo en cuenta los ingresos de cada adquirente.

Por otra parte, que la expansión de los alrededores de la ciudad de Medellín donde solo había vegetación, cada vez más se convierten en espacios para la construcción de edificios, esto debido a la demanda que están requiriendo los habitantes de la ciudad. Al respecto, Loaiza (2016), afirma que la expansión sin control en el valle de Aburrá y San Nicolás están cada día más cerca, sostiene que las montañas están copadas, hasta la cima está poblada por ranchos con techos de hojalata.

Lo anterior expresado, confirman el incremento de la población en Medellín, además en el informe ente los años 2016 hasta 2020, presentado por la Alcaldía de Medellín, en el documento Medellín y su Población (s.f.). se detalla el siguiente incremento en la población:

Cuadro N°1: Incremento de la población

<b>Año</b>	<b>Total</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>
<b>2016</b>	2,810,480	1,280,390	1,530,090
<b>2017</b>	2,840,644	1,294,132	1,546,512
<b>2018</b>	2,871,133	1,308,022	1,563,111
<b>2019</b>	2,901,948	1,322,061	1,579,887
<b>2020</b>	2,933,094	1,336,250	1,596,844

**Fuente:** Alcaldía de Medellín (S.f.)

Dado lo anterior, se confirma el incremento de los habitantes en la ciudad de Medellín por lo que es un requerimiento la adquisición de viviendas, en tal sentido, se evidencia que las entidades privadas demandan implementar incentivos económicos para sus empleados, familiares y el público en general para que puedan tener acceso una residencia digna y propia. Asimismo, las cajas de compensación o fondos de pensión ofrecen la oportunidad de utilizar sus ahorros como pagos iniciales de vivienda a través de préstamos hipotecarios. Es claro que, una de las mayores causas que impulsan a las personas a adquirir una obligación hipotecaria, se incentivan a realizar la comparación entre los pagos de arriendo y dinero de no retorna de ninguna manera, en contraste al préstamo de vivienda, pesar de que según Restrepo (2020), dos de las etapas son:

- Etapa de abono de intereses: En la primera etapa de vida de un crédito, se comienza a pagar solo intereses, que es el costo acordado por el préstamo del capital.
- Etapa abono de capital: Es el pago del dinero que originalmente acordó pagar. Si realiza un abono a capital al saldo de su crédito puede ahorrar dinero en el pago de intereses. En todos los créditos se penaliza por cancelación anticipada o abono a capital, excepto en el crédito de vivienda que por ley pueden pagarse total o parcialmente con anterioridad sin

penalidad. De esta manera, podrás reducir el monto de la cuota mensual o el plazo del crédito.

De acuerdo con lo anterior, es importante que las personas que deseen obtener el crédito hipotecario tengan en cuenta que gran parte del dinero que se cancela durante la vigencia es aplicado a intereses y seguros. Por ende, es necesario realizar una investigación sobre adquisición del crédito hipotecario a través de las entidades bancarias para los habitantes de la ciudad de Medellín, al respecto se formula siguiente interrogante: ¿Cómo será la adquisición del crédito hipotecario a través de las entidades bancarias para los habitantes de la ciudad de Medellín? Para responder a dicha pregunta se plantea el Objetivo General:

Analizar adquisición del crédito hipotecario a través de las entidades bancarias para los habitantes de la ciudad de Medellín. Con unos Objetivos específicos: Identificar los tipos de créditos hipotecarios que existe en la actualidad de los bancos comerciales. Caracterizar los requisitos para la otorgación de créditos hipotecarios de los bancos comerciales. Caracterizar los beneficios y riesgos de la adquisición de un crédito hipotecario de los bancos comerciales. Identificar los cobros que se generan durante el tiempo de la adquisición de un crédito hipotecario de los bancos comerciales.

Como se ha mencionado anteriormente, en Medellín existen diferentes alternativas para obtener vivienda propia. Para una familia pasar de pagar arriendo a tener una inversión va más allá pues aplicar a un crédito hipotecario da como resultado la satisfacción de un sueño cumplido a corto plazo mejorando así la calidad de vida de cada uno de sus integrantes, adicional a esto cuentan con la posibilidad de escoger el sistema de amortización que más se adapte a sus necesidades y de tener no solo seguros contra incendios y terremotos, sino que también obtienen beneficios tributarios. Sumado a eso, manejar de una manera adecuada un crédito puede ser de gran ayuda para posibles contratiempos.

Esta investigación en curso suministrará las bases teóricas para un posible estudio de las variables y comportamiento que presentan los adquirientes de dichos créditos hipotecarios,



los cuales le será útil como referente para próximos estudios. Desde el enfoque metodológico, esta investigación será un referente para otros investigadores porque a través de la elaboración de un instrumento se recabará información y se genera nuevo conocimiento.

Esta investigación referente a la adquisición del crédito hipotecario a través de las entidades bancarias para los habitantes de la ciudad de Medellín podrá arrojar estadísticas, información relevante de adquisición, principales compradores, edades de las personas que asumen la deuda; que permitirán encontrar como es el movimiento respecto a la colocación de créditos hipotecarios, la calidad de vida y capacidad de endeudamiento que tienen sus habitantes.

La investigación será establecida dentro de la ciudad de Medellín, cuyo tiempo para realizar las validaciones correspondientes, serán implementadas desde febrero hasta noviembre del 2020. Está en marcada en la línea de investigación negocios comerciales de la Facultad de Ciencias Administrativas y Económicas.

Este estudio en curso está estructurado, bajo los parámetros del Tecnológico de Antioquia, Instituto Universitario, éste conformado cinco partes, la introducción, donde se aborda la descripción de la situación problema, los objetivos de la investigación, justificación y delimitación. El antecedente del problema. La revisión de la literatura, referida al estado del arte, investigaciones previas a esta investigación, asimismo, se despliega las bases teóricas donde se aborda las variables y sus dimensiones. Por otra parte, se indica los materiales y métodos que se aplican para obtención de los datos, se efectúa el análisis y discusión de resultados, conclusiones, recomendaciones y limitaciones y Bibliografía.

## **2. Antecedentes del problema**

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, representando un dato importante que, a pesar de la situación actual debido al Covid-19, según información suministrada por el DANE (2020) En el trimestre abril-junio de 2020, las entidades que financian vivienda en el país presentaron un saldo de capital total de la cartera hipotecaria equivalente a \$89.912 miles de millones;

No obstante, esta información hace referencia al año 2020, por tanto, es importante mencionar que para mayo de 2020, la cartera vencida esta con un valor de \$21,6 billones. Esto representó una baja de 8,67% si se compara con el mismo mes de 2019, en términos de mora, por los alivios anunciados por la pandemia, los créditos de vivienda no siguieron la tendencia, pese a que 60,7% de estos estuvo cobijado con algún tipo de alivio (DANE, 2020), esto puede interpretar que, aun con la reducción de mora de los usuarios registrada en el año 2020, esto se debe a los alivios financieros obligados por el gobierno para las entidades

financieras debido al Covid-19, lo que permitió bajar el porcentaje de morosos. Sin embargo, no es debido a buen pago sino a las condiciones actuales por la pandemia.

Un aspecto importante a tener en cuenta, es la participación que Antioquia tuvo en el país respecto a los desembolsos de créditos hipotecarios del país, representando un 13% del total de desembolsos, según información suministrada en bienes raíces chipre (s.f.), evidenciando un importante progreso en este sentido para el departamento y demostrando un factor interesante para sus habitantes en la oportunidad y deseo de adquirir vivienda, bien sea con crédito o efectivo, así como vivienda nueva o usada

Es importante reconocer que, no solo familias del departamento son quienes están requiriendo créditos para adquirir viviendas nuevas y/o usadas, sino también la visión de negocio por parte de algunos compradores, dado que el incremento de población informado por el DANE (2020), ha permitido que las diferentes constructoras inviertan mas en este sentido, no solo en la ciudad de Medellín y sus alrededores, sino también en ciudades a su alrededor como lo es Barbosa, Girardota, Copacabana, Bello, Envigado, Itagüí, Sabaneta, La Estrella y Caldas, ayudando a este avance en la producción de viviendas por parte de dichas constructores según informe generado en El tiempo (2019).

Igualmente, centralizando el estudio en la ciudad de Medellín, se puede destacar que según El Tiempo (2019 “Medellín presenta un repunte de sus ventas del 10 por ciento para el año 2019, en comparación al año 2018; en Itagüí, del 8 por ciento, y en Caldas, con menor cantidad de viviendas, reportó aumentos cercanos al 200 por ciento. “todas las zonas son ideales para invertir, ya que en toda la región existen distintas alternativas para diferentes inversionistas”, lo cual reconoce a la ciudad como el gran impulsador de adquisición de viviendas en el departamento, teniendo como dato que para el mes de enero de 2019 ya se habían realizado la compra de 5.625 viviendas nuevas en el Valle de aburra y 4.328 viviendas usadas, una cifra que igualmente impulsa a las entidades financieras para ofrecer mejores opciones a los Medellinenses con relación a tasas y beneficios durante la vigencia del préstamo.

Otro dato importante en la adquisición de los créditos hipotecarios en la ciudad de Medellín es que, mientras que para el departamento la compra de vivienda representa un 7.45% del PIB en Antioquia, en Medellín representa un 8.36%, lo que da un parce positivo de cómo se invierte en este sector para la ciudad y su aporte al Departamento y el país en el tema.

### **3. Revisión de literatura**

Adquirir vivienda propia se ha convertido en un sueño para la mayoría de las personas y que gracias a la gran variedad de posibilidades que ofrece el Gobierno y las Entidades Bancarias de la ciudad de Medellín se ha vuelto una realidad. Sin embargo, se deben conocer algunos temas importantes antes de acceder a un crédito hipotecario como lo son tipos de créditos, amortización, requisitos, beneficios, riesgos y cobros adicionales

#### *3.1. Créditos Hipotecarios*

Se define como una obligación financiera bien sea en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real que adquiere una persona natural con una entidad para la compra de vivienda a un plazo de aproximadamente 20 años y donde la misma propiedad queda como garantía de pago. Para el año 1999 se estipulo legalmente la Ley de vivienda 546 como Sistema de Financiación de Vivienda allí se especifican algunas características como Sistemas de Amortización, y condiciones de créditos, creada con el objetivo de adquirir una vivienda digna ya sea VIS o No VIS. Cabe señalar que VIS hace referencia a Vivienda de interés Social para las familias de menores ingresos. Establecido en el artículo 91 de la ley 388 de 1997, mientras que la vivienda No VIS se entiende por aquella que no reúne las condiciones anteriores.

##### *3.1.1 Tipos de Créditos hipotecarios*

Las Entidades Bancarias de Medellín ofrecen diferentes tipos de créditos hipotecarios que según las necesidades y capacidad de pago se ajustan a cada una de las personas. La más

común es utilizada para la compra de vivienda nueva, usada o sobre planos que por lo general su financiamiento cubre el 70% del valor comercial de la propiedad, También es utilizado para obtener un leasing habitacional donde el dueño de la propiedad es el banco y es quien la entrega a cambio del pago del canon mensual con la posibilidad de decidir el no quedarse con dicha vivienda. Como también para construir o hacer mejoras.

Además, es necesario conocer dos alternativas al momento de solicitar un crédito hipotecario. En Colombia los créditos se pueden desembolsar bien sea en Unidad de Valor Real (UVR) y en moneda legal. Ahora bien, en UVR se liquida según como lo dicte el Banco de la Republica fijada diariamente de acuerdo al porcentaje de inflación del país. Creada en 1999 en virtud del decreto 856. Y en pesos significa que los pagos son fijos durante toda la vigencia del préstamo. Dicho crédito maneja dos modalidades: Abono constante a capital quiere decir que el valor de la cuota en pesos disminuye a partir de la segunda cuota, siendo la primera la más alta, no obstante, cada sistema de amortización lo aplica cada adquirente según las necesidades que del crédito hipotecario.

### *3.1.2 Requisitos para obtener un crédito en las principales Entidades Bancarias*

Es fundamental consultar con varias entidades los requisitos que mejor se ajusten a las necesidades del solicitante, a continuación, se presentaran los principales Bancos de la ciudad de Medellín.

El Banco AV Villas (2020) solicita como edad mínima de 18 hasta 70 años, el monto mínimo a prestar es de \$10.000.000 con ingresos de aproximadamente 1 Smlmv, los plazos van de 60 a 180 meses si la modalidad es en Pesos o UVR hasta 240 meses, si el inmueble es nuevo el avalúo debe ser igual o superior a \$20.000.000 o si el inmueble es usado el avalúo debe ser igual o superior a \$30.000.000, para empleados se requiere el Certificado Laboral (donde indique cargo, sueldo, antigüedad y tipo de contrato) con vigencia no mayor a treinta (30) días y para personas independientes Declaración de Renta del último año gravable en caso de declarar. Además, Extractos bancarios de los tres (3) últimos meses y para los pensionados ultimo desprendible de pensión.

Para el caso del Banco de Bogotá (2020) aplica para personas mayores a 18 años con una actividad laboral estable, si cuenta con experiencia crediticia debe estar bien manejada. La cuota no debe superar el 30% de sus ingresos familiares, su financiación va hasta el 70% del valor de la casa o apartamento, nuevo o usado Con un plazo de 60 a 240 meses si es en pesos y en UVR de 60 a 360 meses. Para empleados el Certificado Laboral (donde indique cargo, sueldo, antigüedad y tipo de contrato) con vigencia no mayor a treinta (30) días y para personas independientes Declaración de Renta del último año gravable en caso de declarar. También se exigen Extractos bancarios de los tres (3) últimos meses. Y para las personas pensionadas último desprendible de pensión.

Y por último Bancolombia (2020) requiere personas entre los 18 y 69 años, el valor comercial mínimo debe ser de 40 SMMLV y el monto máximo de financiación es hasta el 70% del valor comercial para vivienda superior a VIS y hasta el 80% del valor comercial para vivienda de interés social. 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. Para empleados Certificado laboral (donde indique cargo, sueldo, antigüedad y tipo de contrato) con vigencia no mayor a treinta (30) días. Para independientes Declaración de renta del último año gravable en caso de declarar. Igualmente Extractos bancarios de los tres (3) últimos meses. Y el para pensionados el último desprendible de pensión.

Por lo anterior, se evidencia que la documentación para adquirir vivienda en los bancos que ofrecen las mejores condiciones para adquirir un crédito hipotecario, son similares con respecto a la edad, documentación según la actividad comercial, la variación de los valores comerciales de las viviendas, así como la similitud en tiempo entre los Davivienda y Bancolombia y un menor tiempo para el Banco AV Villas.

### *3.1.3 Beneficios y riesgos de la adquisición de un crédito hipotecario*

- Beneficios: Disfrutar de una vivienda propia en corto plazo y poder habitarla mientras está haciendo pagos a cuotas, tener un seguro que protege el patrimonio e inversión de

siniestros como robos, terremotos e incendios, entre otros, tasas de interés más bajas que en los otros tipos de créditos, además de obtener subsidios de vivienda. también existen otros beneficios, Si la persona es declarante, este rubro será deducido de la declaración de renta, la posibilidad de utilizar los recursos de una cuenta AFC para ahorrar y luego pagar la cuota inicial de la vivienda, los pagos mensuales, o el canon de arrendamiento.

- Riesgos: Todo proceso de compra de vivienda es tedioso y más aún cuando no se contemplan ciertos factores, como el no poder hacer frente a la deuda por no haber analizado adecuadamente el presupuesto No tener claro los requisitos que solicita la entidad bancaria generando retrasos en el proceso, pérdida de tiempo o peor aún confusiones al determinar el monto o la amortización. Además de posibles fraudes cuando existe litigio, aunque las entidades bancarias pueden detectarlo fácilmente

#### *3.1.4. Cobros que se generan durante el tiempo de la adquisición de un crédito hipotecario.*

Comprar vivienda propia requiere de unos gastos adicionales que para la mayoría de las personas no conocen con exactitud pues se piensa que es solo se necesita un crédito hipotecario. Es así como las entidades cobran para realizar una investigación previa de toda la documentación presentada y la situación crediticia. Además de gastos por avalúo del predio, gastos notariales que equivalen a los honorarios de aquella persona encargada de hacer los trámites de escrituración como de comprobar que el inmueble no tiene nada que pueda perjudicar al comprador. Así mismo, el cobro por las escrituras de la vivienda y copia de las mismas y al finalizar el crédito se deberá pagar la constancia de liberación de la hipoteca

Por lo anterior, es fundamental hacer una investigación previa de todo el proceso que conlleva adquirir vivienda propia para no tener contratiempos. Por ende, es sumamente importante realizar una planeación pues este es la base de todo proyecto que se desea tener. Así que antes de adquirir un crédito hipotecario de debe tener claro el inmueble que se desee comprar, tener un presupuesto definido y tener todos los documentos necesarios.

### **3.2. Estado del Arte**

Es importante reconocer diferentes puntos de vista, así como estudios previos al presente informe, para que de esta manera se puedan encontrar resultados referentes a la obtención de los créditos hipotecarios, no solo a nivel local y nacional, sino también internacional, teniendo en cuenta factores como lo son las tasas de interés, beneficios, opciones de adquisición, requisitos y otros factores importantes para su obtención.

Es por lo anterior, que se buscaron diferentes estudios realizados por otros autores, con los cuales se puede obtener dicha información. a continuación, detallamos lo encontrado al respecto:

Acevedo (2015), presentó como objetivo en su informe el realizar una investigación comparativa entre el desembolso, pagos, titularidad y todo lo relacionado con este la financiación de viviendas, en contraste a las políticas adoptadas en Estados Unidos de América, utilizando un método comparativo de políticas respecto al tema en referencia, con el fin de que en Colombia no se presente una burbuja inmobiliaria como así sucedió en dicho país para el año 2008, reconociendo el derecho a una vida digna, mientras que en estados Unidos la metodología implementada por la FED (Reserva Federal), provocando crisis como lo fue dicha Burbuja inmobiliaria.

Otro de los factores importantes evidenciados en el documento según Acevedo (2015), es la aplicación del gobierno, para promover la adquisición de vivienda a través del programa FRECH (Fondo de Reservas para la Estabilización de Cartera Hipotecaria), el cual consta de una reducción en la tasa que aplica el banco, subsidiada por el gobierno, permitiendo un pago total del préstamo a menor tiempo o cuotas menores para facilidad de pagos y como conclusión se puede entender que la investigación fue desarrollada, debido a las deficiencias que se encontraron en el sistema crediticio del país, aun mas con la baja calidad de vida, endeudamiento y calidad de vida de los habitantes de Colombia, sin que el gobierno tomara cartas en el asunto a favor de cada uno de ellos.



Como aporte para la presente investigación, teniendo en cuenta que las bases colombianas presentan funcionamientos similares tanto en la región Sudamericana, así como la estadounidense, quienes, por haber presentado situaciones económicas difíciles en el sector hipotecario, como punto de partida para evitar esta clase de eventos, aun más, con la calidad de vida de los habitantes y capacidad adquisitiva, por ser un país en proceso de desarrollo y sus efectos podrían ser más graves.

Hernández (2015), identifica como 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 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. Por tanto el crédito hipotecario sigue liderando el porcentaje, donde es la primera opción para acceder a la vivienda propia, donde el 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.

Según Duran (2016), detalla como El efecto del endeudamiento hipotecario sobre los precios de vivienda en Colombia, genera los costos altos del valor de la vivienda, el cual se constituye como objetivo el contante crecimiento del desembolso del créditos hipotecarios, ya que a medida que se adquieren estos créditos, el número de viviendas vendidas aplica un valor más alto, debido a la demanda de compradores, esto manejado bajo hipótesis de acuerdo

a como aumenta el número de créditos desembolsados y en el mismo sentido aumento del valor de las viviendas, además del incremento constante de los habitantes en el país de Colombia, cuya investigación se desarrolló de acuerdo a las cifras recopiladas durante los años 1988 y 2015.

De acuerdo a la recolección de datos, cifras, resultados, comportamiento de incremento de desembolsos y adquisición de créditos hipotecario, la metodología utilizada por el autor es el análisis estadístico y muestreo, con los cuales se llegó a la conclusión del aumento semejante entre desembolso de créditos y la aprobación de los mismos por las entidades financieras, teniendo como resultado de acuerdo a las verificaciones y modelos de estudio a través del documento un incremento mínimo pero confirmando la proporción directamente proporcional entre las variantes crédito precio de vivienda, lo cual para la investigación actual, permite brindar bases de cómo es la mecánica de los desembolsos de préstamos hipotecarios respecto a las necesidades de las personas para obtener una vivienda y, por tanto un aporte importante en la presente investigación, del como esto puede afectar el valor de la misma, adicional la aprobación o asumir la decisión de tomar el préstamo influye la decisión de compra.

Para Cárdenas (2016), demuestra como objetivo el identificar la afectación de la ley de vivienda para los colombianos en los créditos hipotecarios, respecto a los tipos de préstamos, políticas de financiamiento y uso de esta herramienta, en el cual se analizaron mediante resultados históricos de desembolsos viviendas nueva, de interés social (VIS) y vivienda usada, así como tasas manejadas para este producto financiero en Colombia, teniendo en cuenta las modalidades; tasa de interés fija y modalidad UVR (Unidad de Valor Real), e igualmente, se analizan las consecuencias que de la liquidación bajo el sistema UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante) y, como al contrario de beneficiar a los usuarios de los créditos bajo esta modalidad, permitía el deterioro de la capacidad adquisitiva y comprometiendo sus ahorros y cesantías.

Se identificaron como conclusiones en el estudio realizado, la revisión, implementación de un estudio más eficaz y real de las solicitudes de créditos en el banco BBVA, con aplicaciones tecnológicas y digitales, de tal forma que se obtenga una respuesta si bien no al 100% de los usuarios una respuesta positiva del estudio, sea eficiente en sus tiempos, e igualmente se puede identificar como la investigación permitió identificar la evolución de las modalidades implementadas en el desembolso de créditos hipotecarios, lo cual a través de los años ha permitido incrementar y/o disminuir la cantidad de adquisición de créditos.

Grandes y Galinsky (2017), manifiesta como los créditos hipotecarios ayudan a los habitantes del país respecto al déficit habitacional vivido y como se ven incluidos estos factores como lo es la tasa de cambio (Dólar), dado que la inflación se ve afectada en parte por dicha tasa de cambio, así como aspectos del PIB (Producto Interno Bruto), teniendo como referencia los países de Argentina y México, Basándose en una tasa dependiente de dichos factores, ya que es conocido que las exportaciones de Colombia son inferiores a las Importaciones, es por esto que se implementa la modalidad en los préstamos hipotecarios la liquidación a la UVR, al igual que en dichos países, la cual varía diariamente según los datos informados por el Banco de la Republica.

El documento de referencia permite aportar a la presente investigación con respecto a la importancia de diferentes factores como lo es la tasa de cambio, el producto interno bruto, la inflación y estudios/consecuencias evidenciados en otros países latinoamericanos (Argentina y México), para el beneficio de los bancos, el gobierno y los habitantes del país, ya que cada uno de los depende directamente del otro, es por esta razón que el método comparativo se complementa según las investigaciones realizadas en los países de Argentina, Colombia y Chile.

Ruiz (2017), Suministra información importante respecto al manejo de los intereses en mora generados en los créditos hipotecarios en dicha entidad financiera, de tal forma que se informa tanto la liquidez de la compañía, como el beneficio para los clientes con respecto a reducir la mora y no ingresos a un estado de mora mayor, obligando entrar a cobro jurídico,

lo cual fue investigado bajo el método inductivo, de acuerdo a las evidencias y en las conclusiones encontradas, de acuerdo a la morosidad de los clientes. Asimismo, se identifican los motivos por los cuales entran en mora y como ofrecer alternativas de pago para evitar esto continúe presentándose.

La información de las deudas en las obligaciones a través de Bancolombia, siendo el banco más grande de Colombia, permite a la presente investigación la facilidad con las que permiten aplicar el desembolso sin tener trabas en este proceso, dado que una morosidad alta genera alertas en la cartera y por el contrario, un pago correcto de los clientes, permite más accesibilidad a los clientes su adquisición de créditos hipotecarios, teniendo en cuenta que al contrario de los préstamos de libranza, consumo o comerciales, estos son por valores altos, teniendo en cuenta el valor de las viviendas hoy en día, las cuales aun si son de interés social o con constructoras privadas, debido a que estos préstamos son diferidos a un mayor número de meses, el riesgo de las entidades financieras es mayor.

Salmerón, García Moreno y Texon (2017), tiene como objetivo el suministrar información completa y veraz respecto a los beneficios ofrecidos mediante el Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), donde se otorgan préstamos a las personas que no tienen posibilidad de acceder a créditos hipotecarios a través de bancos de primer piso (como ejemplo Banamex, Banco Santander, HSBC México, entre otros).

Uno de los focos más importantes para los habitantes de México, es la implementación de una cultura de buen pago, no solo en los bancos comerciales, sino también a INFONAVIT, dado que si bien algunas de las personas que acceden a los créditos no cuentan con un ingreso fijo de dinero, es importante culturizar para que sea luego de la comida para sobrevivir, el pago del préstamo y, en un futuro el pago total del préstamo se concrete.

Asimismo, brindan detalles de las formas como se liquidan los créditos bajo las modalidades ofrecidas en México, las cuales son, gradual; que consiste en pagos son constantes e intereses sobre saldos insolutos, Amortización Constante; manteniendo valores

constantes para cada periodo, amortización por cuotas incrementadas; consiste en el aumento gradual de la cuota, las cuales pueden ser activadas bien sea con INFONAVIT o los bancos de primer piso. Un resultado de la investigación en referencia es la posibilidad que otorga en la elaboración del presente proyecto, suministrando información de la obtención de desembolsos de créditos en otro país, lo cual permite tener referencias importantes en las cifras de Colombia y específicamente en la ciudad de Medellín, respecto a tasas, procedimiento de adquisición, facilidad de obtención, entre otros aspectos.

Si bien el estudio entregado por Salmerón, A., García, A., Moreno, E., y Texon E. (2017a), se enfoca a los resultados y como funciona, las conclusiones obtenidas referente a dicho estudio, hacen ver la importancia de brindar a los compradores una cultura de buen pago y beneficios que esto trae a futuro, ya que una de las modalidades de pago es el aumento constante de la cuota y esto podría generar inconvenientes económicos a quien adquiera el préstamo.

Es por lo anterior, que representa un punto importante a tener en cuenta en la presente investigación, dado que no solo se trata de que los bancos se lucren con los préstamos obtenidos, sino también el beneficio final a los compradores, teniendo en cuenta su capacidad de endeudamiento y a su vez permitan suministrar bases de cómo proceder de acuerdo a las tasas ofrecidas, al igual que la modalidad elegida para este caso en Colombia con amortización en pesos con una tasa y cuota fija y, la que tiene una similitud con México que es la amortización en UVR, la cual tiene una tasa fija pero cuota variable por la modificación del valor de dicha UVR establecida por el Banco de la república, la cual es diaria según diferentes aspectos económicos evaluados por dicha entidad.

Puentes y Figueras (2018), Se detallan durante el periodo de 2000-2016, el comportamiento de la adquisición de los créditos hipotecarios, los cuales se encuentran influenciados por diferentes factores macro económicos, entre los cuales se encuentra el Producto Interno Bruto (PIB), dado que en las últimas décadas ha representado una participación en dicho PIB entre el entre un 5,3 % y un 7,2 %, así como el incremento en el

desembolso de créditos hipotecarios (hasta el año 2016 era pasando de un total de un total de 25 bancos en Colombia), pasando de un total de COP 7,5 billones hasta COP 51,7 billones.

No obstante, demuestran como el promedio de otorgar créditos se encontraba en 70 millones, la tasa de interés real superaba a los países de Europa desde 5 a 10 puntos porcentuales, es por esta razón que el Beneficio FRECH del gobierno permitió una mayor liquidez en el bolsillo de los colombianos, sin embargo, aspectos tales como lo es la inflación, el desempleo en el país y tasas de interés referenciadas por la casa del tesoro en estados unidos, a quienes Colombia se encuentra estrechamente asociada, golpearon fuertemente la economía Nacional, la cual es adaptada finalmente a los consumidores.

Es importante mencionar que, la obtención de los datos de investigación son cifras detalladas directamente por el DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística), sin embargo, el análisis a partir de cifras y resultados obtenidos con El PIB, desempleo, DTF al momento de la investigación y posterior a ella, progresividad de la cantidad de desembolsos, beneficio de tasa del gobierno FRECH, entre otros, demuestras una metodología analítica para llegar a los resultados deseados o por lo menos precisos y sacar conclusiones al respecto, el cual sin bien no tiene unos datos actualizados, teniendo en cuenta que esta va hasta el año 2016, son un punto de referencia de acuerdo a estadísticas para proyectar a futuro en los siguientes años hasta el 2020.

García, Cadavid y Aristizábal (2018), registran cuáles pueden ser los efectos al momento de adquirir un crédito hipotecario en la ciudad de Medellín no de Interés Social, durante el periodo comprendido entre el año 2009 y 2017, es decir, viviendas que no superan un valor de costo anual, además de recibir un valor de beneficio por parte del gobierno para su adquisición y ubicación en lugares específicos de la ciudad, utilizando una metodología de oferta y demanda, identificando bajo que especificaciones los compradores buscan el tipo de vivienda y las opciones de crédito para su adquisición, teniendo en cuenta las modalidades aplicadas durante varios años en Colombia, como lo son la UPAC, YVR y Pesos,

reconociendo cada una de ellas un beneficio diferente, de acuerdo a las necesidades de cada comprador.

Como beneficio del documento para la actual investigación, se pueden detallar principalmente lo importante que esta se desarrolle en la ciudad de Medellín, coincidiendo con el actual estudio realizado, para obtener datos que si bien son del año 2018, permite brindar bases para identificar patrones en el desembolso de los créditos hipotecario y preferencias en los consumidores respecto a las entidades financieras, teniendo en cuenta que este se enfoca más en las viviendas VIS, sin embargo, se puede segmentar esta información e investigar respecto a las viviendas VIS, para reconocer como es el desembolso de estas dos opciones.

Moya (2019), realiza un estudio para identificar como la entidad de ahorros de dicho país el desembolso de créditos para las personas más vulnerables y con posibilidad de pagar cuotas en su propia vivienda, mediante investigación de los préstamos desembolsados, lo cual ha permitido que el sector de la construcción se dinamice y por tanto el incremento del empleo se evidencie en República Dominicana, teniendo en cuenta las dificultades que esto representa en ese país. En este se identifican características descriptivas y Exploratorias, respecto al funcionamiento de los desembolsos de préstamos, puntos que se tienen en cuenta para que estos sean aprobados y la viabilidad de pago de cuotas en el futuro sin representar moras, con el respaldo de la Asociación La Nacional de Ahorros y préstamos, e igualmente desarrollando el objetivo de disminuir el empleo debido a la construcción, la cual si bien no es un trabajo altamente remunerado, pero si con aporte a los ingresos de dineros en las familia del municipio de San Pedro de Macorís.

La investigación presentada en República Dominicana, permite identificar como hay resultados adicionales a la adquisición de préstamos, dado que esto permite el incremento de ofertas de empleos, la importancia del sistema de ahorro y vivienda, para el caso de Colombia, beneficios del gobierno, Fondo Nacional del Ahorro y otras entidades en la búsqueda del beneficio en la calidad de vida de las personas, así como también datos

estadísticos de otros países, permitiendo realizar comparaciones de la operación en la adquisición de créditos hipotecarios.

Marisquerena (2019). créditos hipotecarios uva del plan procrear. análisis del escenario actual y posibles alternativas para evitar la corrosión de los ingresos familiares. Brindan información respecto a los desembolsos de créditos Hipotecario basados en una modalidad de Unidad en Valor Adquisitivo (UVA), semejante al modelo adoptado por Colombia de la Unidad de Valor Real (UVR), la cual pretende no devaluar más el peso argentino en los créditos hipotecarios, mediante una moneda ficticia, pero con valor económico en este país, tomando como referencia los sueldos otorgados a las personas y como esto beneficiaría a la población en la adquisición de vivienda, dado que se calcula bajo fórmulas que permiten un pago de cuotas más bajas, según el salario mínimo estipulado anualmente.

Sin embargo, muy atada a la inflación, la cual si es muy variable puede ser peligrosa económicamente, para los que tomen los préstamos bajo dicha modalidad.

La investigación se basa en históricos presentados del año 2017 a 2019, identificando a través de ejemplos de clientes bajo esta modalidad, como si bien la devaluación de la moneda argentina como cualquier otra en el mundo, bajo el efecto inflacionario representa un aumento paralelo de estos conceptos, permitiendo esto una comparación respecto al sistema financiero colombiano de la UVR en los préstamos hipotecarios bajo la modalidad de UVR, al igual que la revisión de como este sistema no es solo utilizado en Colombia y se hace necesario, para cuidar la economía del país mediante liquidaciones alternativas, tanto para los bancos comerciales, el gobierno a través de las políticas establecidas y los usuarios y/o consumidores de dichos préstamos.

Ruiz (2019), manifiesta la preocupación por un evento que podría estar sucediendo en la ciudad de Santiago de Chile, dada la alta demanda que se está registrando en la construcción de edificios, generando un temor en el sector inmobiliario, teniendo referencias como lo fue Estados Unidos de América en el año 2008, y para el caso del país latinoamericano, ha



provocado un alza en los precios de las viviendas, generando un efecto en cadena, ya que finalmente los perjudicados son los ciudadanos, para quienes se hace un imposible la adquisición de una casa y, en caso tal de lograrlo, el valor de las cuotas se hace casi imposible su cancelación, por lo cual al final puede terminar como un remate de esta, quedando sin nada el comprador.

Esta información es validada según investigaciones de construcción de viviendas, la cual se evidencia en aumentos del 150% respecto a la cantidad de viviendas construidas en algunas localidades de la ciudad de Santiago como lo son San Miguel, Ñuñoa y La Reina, generando que un 56% de los hogares no tengan opción de adquirirla, dadas las condiciones de aplicar a esta y las de pago de cuotas.

Para el presente trabajo se toma como referencia, teniendo en cuenta que los alrededores de la ciudad, si bien en su mayoría son de interés social (VIS), el aumento se evidencia, ya que el aumento de población así lo requiere, pero esto podría afectar económicamente a los bolsillos de los Medellínenses, si en el costo de estos predios se incrementan.

#### **4. Materiales y métodos**

Este estudio sobre Crédito Hipotecario en las entidades Bancarias de la ciudad de Medellín se efectúa bajo la investigación descriptiva, pretende describir y analizar la situación actual vivida por parte de los clientes y en función al apoyo que hasta ahora es brindado, donde se tiene un entorno cambiante como los intereses habituales de los clientes con múltiples exigencias. Para Bernal (2006), la investigación descriptiva, se muestran, narran, reseñan o identifican hechos, situaciones, rasgos, características de un objeto de estudio, o se diseñan productos, modelos, prototipos, que explican o razones del porqué de las situaciones, hechos, fenómenos.

Esta investigación se basa en un diseño no transeccional y de campo, al dar respuesta a los objetivos mediante un instrumento en donde los datos e información se recolectan por

medio de una encuesta. Al respecto, Hernández, Fernández y Baptista (2014), indican que las investigaciones transeccional o no experimental, se realizan sin la manipulación deliberada de variables y sólo se observan los fenómenos en su ambiente natural para analizarlos” (p.152). En cuanto al diseño de campo, es aquel se realiza en el “in situ”, en el propio lugar donde se encuentra el objeto de estudio, obteniendo información con mayor profundidad de la situación planteada por parte del investigador, como lo afirma Bavaresco (2006).

Para esta investigación la población está conformada por 175.000, Información obtenida por el DANE (2020) de los estratos 2- 3 de la Comuna 7 Robledo de la ciudad de Medellín, con el fin de facilitar el manejo de la población por los investigadores. Una vez establecida la población, se procedió a elegir y diseñar el instrumento adecuado para la recolección de datos, con la finalidad de medir las variables objeto de estudio. Al respecto, Hurtado (2006, p, 150), señala “para que un instrumento sea de medición, debe captar información de manera selectiva y precisa, es decir sólo aquella información que da cuenta del evento de estudio y no otra”.

En este orden de ideas, Hernández et. al. (2006), señala que un instrumento de medición adecuado “es aquel que registra datos observables que representan verdaderamente los conceptos o las variables que el investigador tiene en mente “. (p. 345). En razón a lo anterior, se diseñó un instrumento de recolección de datos con dos versiones, una para los trabajadores informales y otra para los supervisores. El mismo estuvo compuesto por 25 preguntas con alternativas de respuestas dicotómicas.

Para la construcción del instrumento de recolección de datos (cuestionario) se empleó una alternativa de respuesta dicotómica (si o no), se identifica con una serie de enunciados que han sido cuidadosamente seleccionados de forma tal, que constituyan un criterio válido, fiable y preciso, para medir de alguna forma los fenómenos sociales que en la investigación estuvo basada. Esta escala se comporta como una herramienta de medición o de recolección de datos, de tipo cualitativa, utilizada para medir actitudes, de acuerdo con un conjunto de

ítems realizados bajo la forma de afirmaciones o juicios, ante los cuales se solicita la reacción (favorable o desfavorable, positiva o negativa) de los individuos.

La forma de aplicación se centró en un cuestionario con respuestas dicotómicas, que será aplicado de forma autoadministrado, que según Hernández et. Al. (2006) llama “auto administrada”, es decir; en una modalidad donde a la población de los estratos 2,3 de la comuna 7 Robledos, los cuales les será proporcionado el cuestionario para que los mismos procedan a seleccionar, de relación con la pregunta

Una vez recolectada la información, esta se organizó y se tabulo en Excel, cada fila representa la pregunta y en cada fila las diferentes alternativas de respuesta aplicando la técnica cuantitativa y así poder interpretar la percepción de los encuestados acerca del adquirente de créditos hipotecarios en las entidades bancarias de la ciudad de Medellín

## 5. Análisis y resultados

El presente apartado corresponde al análisis de los datos de esta investigación, señalando los resultados obtenidos del instrumento diseñado para tal fin, el cual estuvo dirigido a 177 personas de los estratos 2- 3 de la Comuna 7 Robledo de la ciudad de Medellín, lo que representa un censo poblacional con las cuales se efectuó la interpretación y análisis de los resultados.

Para el análisis se aplicó una estadística descriptiva e inferencial, analizándose las respuestas aportadas por las unidades informantes que conformaron la población objeto de estudio, en los instrumentos entregados, considerando los puntajes obtenidos para cada uno de los indicadores. Cabe acotar que, una vez efectuado el proceso de la recolección y tabulación de los datos, fue pertinente la organización y análisis de los mismos, lo cual permitió dar respuestas a los objetivos planteados al inicio de esta investigación, presentándose las observaciones encontradas y vinculándolas de forma directa con el basamento teórico que respaldan las variables.

A continuación, se presentan los resultados que dan respuesta a los objetivos específicos de la presente investigación. El objetivo específico (1), referente a Identificar los tipos de créditos hipotecarios que existe en la actualidad de los bancos comerciales. Como se puede apreciar en la Dimensión: Tipos de créditos hipotecarios

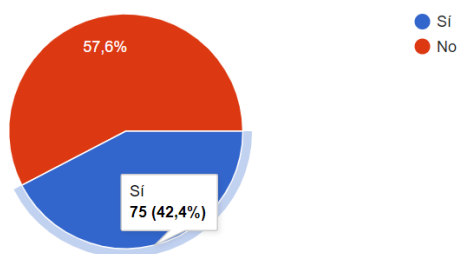
Objetivo 1: Identificar los tipos de créditos hipotecarios que existe en la actualidad de los bancos comerciales.

Dimensión: Tipos de créditos hipotecarios

### Grafica 1

¿Usted ha adquirido un crédito hipotecario para la compra de vivienda los últimos 20 años?

177 respuestas

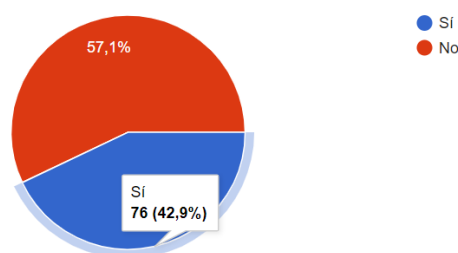


Como se puede evidenciar en los resultados de la dimensión Tipos de créditos hipotecarios, muestra que el 42,4% de las personas encuestadas han adquirido en los últimos 20 años un crédito hipotecario. Mientras que el 57,6% dice que no.

### Grafica 2

¿Conoce usted la diferencia entre tasa UVR y Pesos?

177 respuestas

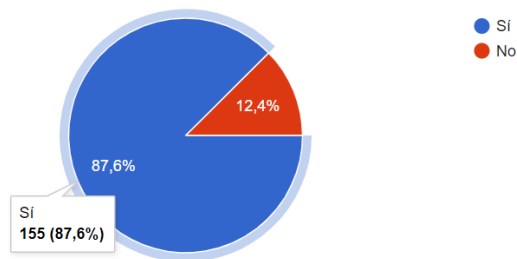


En cuanto a la Gráfica 2 muestra que el 42,9% de la población en Robledo conoce la diferencia que existe entre la tasa UVR y pesos con respecto al 57,1% que afirman no saber la diferencia.

### Grafica 3

¿Cree usted que es preferible una cuota fija que que una variable durante la vigencia del crédito?

177 respuestas



Por último, se puede observar que en la Grafica 3 las personas prefieren una cuota fija que una variable durante la vigencia del crédito con el 87,6% correspondiente a 155 personas de la comuna 7 Robledo, mientras que solo el 12,4% dicen que no.

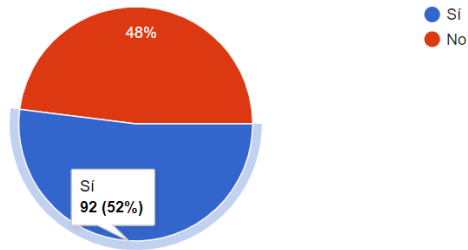
Objetivo 2: Caracterizar los requisitos para la otorgación de créditos hipotecarios de los bancos comerciales.

Dimensión: Requisitos para la otorgación del crédito

#### Grafica 4

¿Cuenta usted con un salario mínimo?

177 respuestas



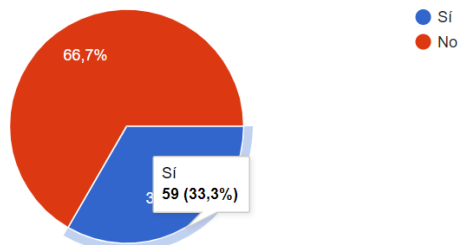
Fuente: Elaboración propia (2020)

Los resultados que arrojaron la dimensión sobre los requisitos para la otorgación del crédito hipotecario se pudo hallar que en la Grafica 4 muestra que 52% correspondiente a 92 personas encuestadas afirman no tener un salario mínimo, mientras que el 48% si cuenta con uno.

#### Grafica 5

¿Adicional al crédito hipotecario, Posee ahorros para adquirir la vivienda?

177 respuestas

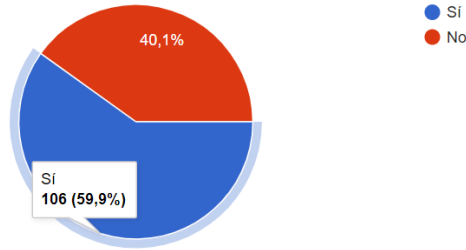


Para la Grafica 5 se puede evidenciar que 59 personas representan el 33,3 % de la comuna 7 si poseen un ahorro para la compra de vivienda mientras que el 66,7% dicen no tenerlo.

### Grafica 6

¿Cree que su capacidad de pago le permite comprar vivienda nueva?

177 respuestas

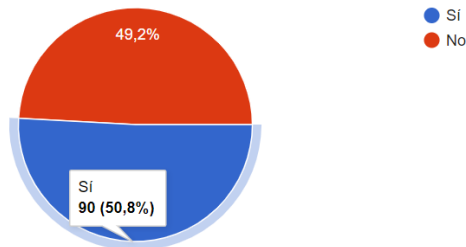


Por otra parte, en la Grafica 6 el 59,9% cree que su capacidad de pago le permite comprar vivienda. Sin embargo, 71 personas encuestadas correspondiente al 40,1% afirma no tener la capacidad

### Grafica 7

¿Esta usted informado sobre las opciones que ofrece el mercado?

177 respuestas

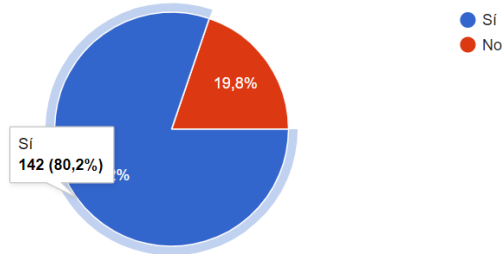


Asimismo, se puede observar en la Grafica 7 una similitud en los resultados el 50,8% dice estar enterado de las opciones que ofrece el mercado, pero el 49,2% afirman no conocerlos

### Grafica 8

¿Considera un inconveniente que los bancos presten solo el 70 % del costo de la vivienda?

177 respuestas

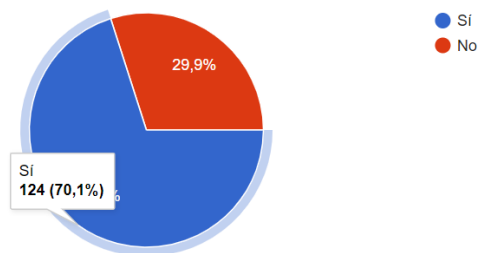


En la Grafica 8 donde refiere considerar un inconveniente que los bancos solo presten el 70% del costo de la vivienda donde 142 personas encuestadas que corresponden al 80,2% dicen que sí, mientras que solo el 19,8% dice que no.

### Grafica 9

¿Considera usted tener los requisitos mínimos para aplicar a un crédito de vivienda?

177 respuestas



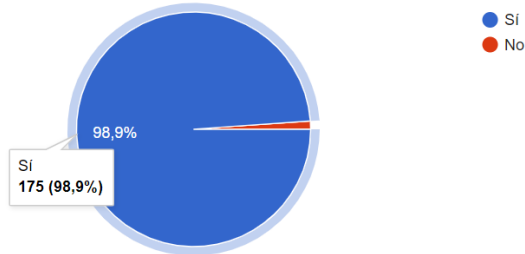
Por otro lado, en la Grafica 9 donde se indica que, si se tienen los requisitos mínimos para aplicar un crédito de vivienda, se evidencia que el 70,1% es decir, 124 personas afirman tenerlos mientras que el 29,9% no cuenta con los requisitos mínimos



### Grafica 10

La edad comprendida para un crédito es de 18 y 70. ¿cumple usted con ese requisito?

177 respuestas



Por último, se puede afirmar que en la Grafica 10 se observa una notoria afirmación del 98,9% de que cumplen con el requisito mínimo de la edad comprendida entre 18 y 70 años

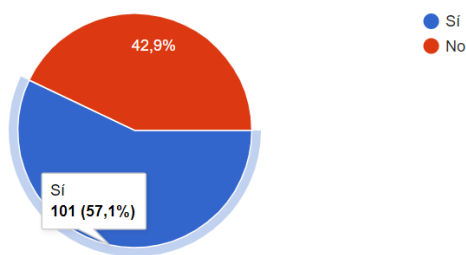
Objetivo 3: Caracterizar los beneficios y riesgos de la adquisición de un crédito hipotecario de los bancos comerciales.

Dimensión: Beneficios y riesgos en su adquisición

### Grafica 11

¿Conoce los beneficios que se obtienen al momento de adquirir vivienda?

177 respuestas



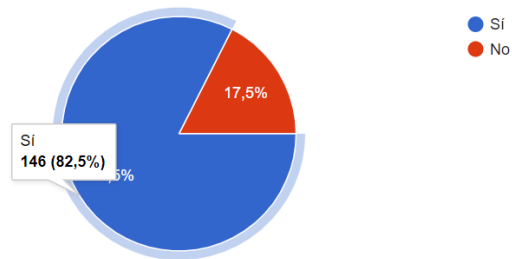
Los resultados que se obtuvieron en la dimensión sobre los beneficios y riesgos en la adquisición de un crédito hipotecario. Para la Grafica 11 el 57,1% afirma conocer los

beneficios que se obtienen al momento de adquirir vivienda nueva, en comparación con el 42,9% que dice no conocer los beneficios.

### Grafica 12

¿Es importante para usted obtener una vivienda propia en corto plazo?

177 respuestas

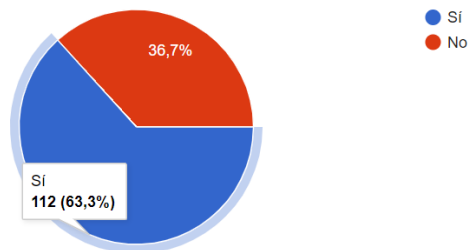


Del mismo modo en la Grafica 12 el 82,5% está de acuerdo en que tener una vivienda a corto plazo es importante. Aunque solo el 17,5% parece no importarle.

### Grafica 13

¿Cree que es equivalente el valor de un arriendo con la cuota mensual de un crédito hipotecario?

177 respuestas

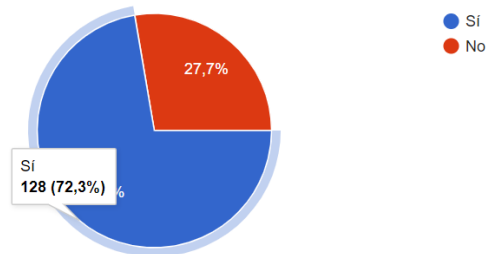


Por otra parte, se evidencia en la Grafica 13 el 63,3% defiende que es equivalente el valor de un arriendo con la cuota mensual de un crédito solo el 36,7% es decir 65 personas encuestadas no están de acuerdo.

### Grafica 14

¿Esta de acuerdo con los beneficios del seguro de vida contra incendio y terremoto que tienen los créditos hipotecarios?

177 respuestas



Por último, en la Grafica 14 refiere que solo el 27,7% no está a favor de los beneficios del seguro de vida contra incendio y terremoto en comparación con el 72,3% de las personas encuestadas defienden que si están de acuerdo.

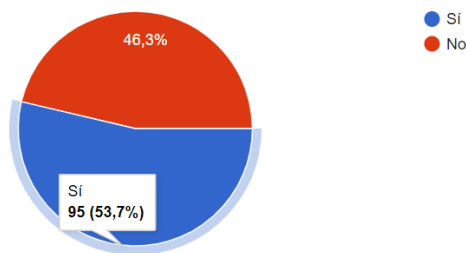
Objetivo 4: Identificar los cobros que se generan durante el tiempo de la adquisición de un crédito hipotecario de los bancos comerciales.

Dimensión: gastos Adicionales durante el tiempo de la adquisición de un crédito hipotecario

### Grafica 15

¿Usted conoce los gastos adicionales que requiere la compra de vivienda?

177 respuestas



Por último, la gráfica 15 se muestran las cifras relacionadas con la encuesta realizada a cerca de los gastos adicionales que se requieren durante el tiempo de la adquisición. Evidenciado

un resultado del 53,7% refiere que si los conoce mientras que el 46,3% afirma no saber cuáles son.

## **Discusión y resultados**

La información encontrada en la encuesta con las diferentes preguntas realizadas a los encuestados, permitieron evidenciar aspectos importantes en relación a los créditos hipotecarios, del cual como primer aspecto se encuentra en el primer objetivo en el que hace referencia a la posibilidad de haber adquirido un crédito hipotecario en un periodo establecido, así como las modalidades de tasa y tipo de cuota, elementos con gran importancia para tomar la decisión.

Teniendo en cuenta lo anterior, un poco menos de la mitad de los encuestados han tenido la oportunidad de adquirir un crédito hipotecario, representado en un 42,4%, caso similar ocurre que el 42,9% señala conocer las modalidades de tasa usadas en Colombia, dado que se evidencia un 57,1% de no identificar la liquidación en pesos y UVR, aun cuando, como lo expresa Conaltura (s.f.), es un tema que constantemente se recuerda en los bancos y diferentes medios de comunicación virtual y físico de sucursales de las entidades bancarias. Cabe resaltar que gran parte de los encuestados representado en el 87,6% prefieren adquirir un crédito hipotecario con una tasa fija, en comparación con el 14,2% prefieren un crédito variable.

Para el segundo objetivo, se evidencian las condiciones económicas para aquellas personas que desean adquirir un crédito hipotecario como lo es un salario base (SMMLV), el cual el 52% devenga un salario mínimo, correspondiente a 92 de las 177 personas encuestadas mientras el 48% restante devenga un monto mayor, permitiendo así la posibilidad de adquirir un préstamo mucho más fácil. Aunque el 59,9% cree que su capacidad de pago le permite comprar vivienda. Por otra parte, la gran mayoría de los encuestados, es decir el 66,7% no posee un ahorro previo para disminuir el valor del crédito como lo

menciona León (2018) que detalla la importancia de los ahorros previos para reducir la financiación. solo un 33,3% dice tenerlos

Un aspecto importante, es ver cómo un 50,8% conoce las opciones que ofrece el mercado, pero que está pasando con el 49,2% restante si es tan importante adquirir vivienda nueva. Tal vez sea porque el 80,2% presentan una inconformidad con respecto a que los bancos solo presten el 70% del valor total de la vivienda, mientras que el 19,8% considera que está bien que el 30% adicional es el comprador quien debe conseguirlo. Por lo pronto el 70,1% cree tener los requisitos mínimos para adquirir un crédito. Aspecto importante para comenzar a trabajar en el proyecto de vida. Así como lo indica el 98.8% a cuentan con la edad mínima para adquirir un préstamo

Por otra parte, con respecto al tercer objetivo en el que se establecen los riesgos y beneficios de adquirir vivienda propia creditaria (2019), confirma los datos obtenidos en las encuestas, dado que un alto porcentaje demuestra la importancia de tener vivienda propia en corto plazo como una inversión, con la posibilidad de pagarla a cuotas equivalentes a un canon de arrendamiento siendo este un beneficio como se observa en las gráficas representado en el 63,3%. Adicional a esto, durante dicha vigencia su patrimonio se encontraría protegido con las pólizas de incendio y terremoto en el que el 72,3% si está de acuerdo con que las entidades presten este servicio. Por lo anterior, es importante hacerle frente al crédito y no caer de pronto en la posibilidad de no poder pagarlo creando un riesgo crediticio.

Para finalizar el cuarto objetivo, se observan los resultados con respecto a los cobros adicionales que se generan al momento de adquirir vivienda como lo son gastos notariales, avalúos, honorarios entre otros, refiere que el 53,7% un poco más de la mitad de las personas encuestadas por lo menos se encuentran informados acerca de este tema siendo uno de los más importantes puesto que es el último proceso que se realiza. Sin embargo, todavía existe mucho desconocimiento para el 46,3% restante.

## **Conclusiones**

Luego de evidenciar los aspectos principales de tipos de tasa de interés y decisión de adquirir un crédito hipotecario, es importante culturizar más a los habitantes de la ciudad de Medellín, para que esto se convierta en una meta a corto plazo. Así mismo, es de alta relevancia mentalizar a las personas que pagan arriendo, el separar parte de su sueldo para tener un ahorro con el fin de tener casa propia, aún si sus ingresos corresponden a un salario mínimo, determinando su adquisición no solo como una mejora en lo personal, sino también pensando en sus hijos o como inversión. Aún más si el valor del préstamo corresponde solo al 70% del valor de la vivienda.

Se observa que gran parte de las personas que desean adquirir una vivienda, no buscan la forma de cómo hacerlo, sumado a eso la falta de información por parte del gobierno y de las entidades financieras hacen más difícil la situación creando en sus mentes que solo existe como beneficio el no tener que pagar arriendo y dejando por fuera otros aspectos importantes como hacer una inversión, mejorar la calidad de vida, entre otros.

Por otra parte, es importante dar a conocer a los adquirientes de créditos hipotecarios, los trámites adicionales que deben presentarse al momento de su solicitud, dado que adicional al préstamo, el generar documentación ante notaría, procedimientos de traspaso (si es vivienda usada) y demás documentación necesaria generan un costo adicional.

### **Recomendaciones**

Luego de terminar la investigación, un aspecto importante con el cual se debería trabajar más para que las personas deseen tomar un crédito hipotecario para vivienda y menos en opulencias como amoblar una vivienda arrendada o viajes de diversión, los cuales si bien generan un placer en lo personal, esto se debería aplicar luego de un mayor proyecto, como lo es una casa propia, por tanto, se recomienda al gobierno nacional y entidades financieras implementar metodologías o estrategias que motiven a las familias a enfocar sus prioridades en invertir en proyectos de vivienda

Así mismo se requiere que dichas entidades públicas y privadas incentiven más una cultura financiera, la creación de ahorros previos o en su defecto un presupuesto familiar que les permita administrar y planear mejor sus recursos. De este modo se contribuye a mejorar las condiciones de vida de las personas de la ciudad de Medellín

Igualmente, si bien los proyectos de vivienda que se realizan en la ciudad de Medellín sean o no casa de interés social, se requiere por parte de las constructoras dar a conocer más dichos proyectos a través de medios de comunicación de Tv y radial, para que esto se convierta en una incógnita en las personas y por lo menos se indaguen a la idea de tramitarlo, donde igualmente se den a conocer los beneficios económicos que el gobierno brinda.

### **Bibliografía**

Acevedo, B. (2015). Actual política colombiana para financiar vivienda y la reciente experiencia en estados unidos de américa. Tesis de Magister. Universidad Católica de Colombia. Bogotá, Colombia. Consultado en:

[https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2654/1/TesisdefinitivaSALERNOLIGIA\\_20151015.pdf](https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2654/1/TesisdefinitivaSALERNOLIGIA_20151015.pdf)

Alcaldía de Medellín. Medellín y su población (s.f.) Consultado en: <https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/wpcontent/Sites/Subportal%20del%20Ciudadano/Plan%20de%20Desarrollo/Secciones/Información%20General/Documentos/POT/medellinPoblacion.pdf>

Cárdenas, J. (2016). Herramienta Validación de Ley de Vivienda en Crédito Hipotecario Proyecto de grado. Universidad Pontificia Bolivariana. Bogotá, Colombia. Consultado en:

<https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/19659/CardenasGarzonJuanCamilo2016.pdf?sequence=1>

Conaltura (s.f.). Todo lo que debes saber sobre créditos hipotecarios y subsidios de vivienda en Colombia. Consultado en:

<https://proyectosdevivienda.conaltura.com/creditos-hipotecarios-y-subsidios-de-vivienda-en-colombia>

Creditaria (2019). Conoce los 5 beneficios de tener una casa propia

DANE (2020). Cartera hipotecaria de vivienda. Consultado en:

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/cartera-hipotecaria-de-vivienda>

Delgado. (2009). Las dificultades para comprar vivienda. El Espectador. Consultado en:

<https://www.elespectador.com/noticias/economia/las-dificultades-para-comprar-vivienda/>

Duran, J. (2016). El efecto del endeudamiento hipotecario sobre los precios de vivienda en Colombia: un enfoque de agentes diferenciados. Tesis Magister. Universidad Nacional de Colombia. Bogotá. Colombia. Consultado en:

[https://www.repository.fedesarrollo.org.co/bitstream/handle/11445/3464/Co\\_Eco\\_Diciembre\\_2016\\_Duran.pdf?sequence=4&isAllowed=y](https://www.repository.fedesarrollo.org.co/bitstream/handle/11445/3464/Co_Eco_Diciembre_2016_Duran.pdf?sequence=4&isAllowed=y)

El Tiempo (2020). Vivienda en Antioquia, inversión con buenas rentabilidades. Consultado en:

<https://www.eltiempo.com/economia/inversion-en-vivienda-en-antioquia-436020>

García, J., Cadavid, N. y Aristizábal, E. (2018). Efectos del crédito hipotecario sobre el precio de la vivienda nueva NO VIS en Medellín. Proyecto de grado. Universidad EAFIT. Medellín, Colombia. Consultado en:

<https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/13275/WP-2018-21-John%20J.%20Garcia-Rendon.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

Global Property Guide (2020). Paradoja de la pandemia: los mercados inmobiliarios mundiales siguieron aumentando con fuerza en el segundo trimestre, desafiando la pandemia. Consultado en:



<https://www.globalpropertyguide.com/investment-analysis/Pandemic-paradox-Global-housing-markets-continued-to-rise-strongly-in-Q2-defying-the-pandemic>

Grandes y Galinsky (2017). Cómo se puede manejar el riesgo asociado con diferencias en tasas de inflación en los mercados de hipotecas y trabajo. Consultado en:

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6229773>

Hernández (2015). Panorama de la Vivienda en Colombia. Economista de BBVA Research Consultado en:

<https://www.portafolio.co/economia/finanzas/panorama-vivienda-colombia-29374>

Loaiza, J. (2016), La Medellín que coronó el filo de las montañas. El colombiano. Consultado en:

<https://www.elcolombiano.com/antioquia/la-medellin-que-corono-el-filo-de-las-montanas-LH3779519>

Marisquerena (2019). Créditos hipotecarios uva del plan procrear. análisis del escenario actual y posibles alternativas para evitar la corrosión de los ingresos familiares

<http://nulan.mdp.edu.ar/3270/1/marisquerena-2019.pdf>

Mintrabajo (2019). Salario mínimo para 2020. Consultado en:

[https://www.mintrabajo.gov.co/prensa/mintrabajo-es-noticia/2019/-/asset\\_publisher/5xJ9xhWdt7lp/content/salario-m-c3-adnimo-para-2020-ser-c3-a1-de-877.802](https://www.mintrabajo.gov.co/prensa/mintrabajo-es-noticia/2019/-/asset_publisher/5xJ9xhWdt7lp/content/salario-m-c3-adnimo-para-2020-ser-c3-a1-de-877.802)

Ministerio de Vivienda (2020). Cerca de 300 mil familias han renegociado sus créditos hipotecarios, gracias al alivio implementado por el Gobierno para proteger la vivienda de los colombianos. Consultado en:

<https://id.presidencia.gov.co/Paginas/prensa/2020/Cerca-de-300-mil-familias-han-renegociado-creditos-hipotecarios-alivio-Gobierno-protger-vivienda-colombianos-200409.aspx>

Moya R. (2019). Incidencias de los préstamos hipotecarios otorgados por la Asociación Nacional de Ahorros y Préstamos en el sector vivienda de San Pedro de Macorís. UCE revista de postgrado, desarrollado en San Pedro de Macorís, municipio de la República Dominicana,

<http://uceciencia.edu.do/index.php/OJS/article/view/166/158>

Puentes, M. y Figueras, J. (2018). Determinantes del comportamiento de la cartera de vivienda en Colombia. Trabajo de grado. Universidad EAFIT, Medellín, Colombia. Consultado en:

[https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/12715/JulianMauricio\\_FiguerasParra\\_MiguelAngel\\_PuentesCalderon\\_2018.pdf?sequence=2&isAllowed=y](https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/12715/JulianMauricio_FiguerasParra_MiguelAngel_PuentesCalderon_2018.pdf?sequence=2&isAllowed=y)

Ruiz (2019). “¿Estamos ante una burbuja inmobiliaria en Santiago ¿Una burbuja en Santiago?

[https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0717-69962019000200146](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0717-69962019000200146)

Ruiz, D. (2017), Análisis de Recuperación de Cartera Hipotecaria en Bancolombia con Morosidad de 31 a 60 días. Trabajo de grado. Institución Universitaria Tecnológico de Antioquia. Medellín, Colombia. Consultado en:

<https://dspace.tdea.edu.co/bitstream/handle/tda/192/ANALISIS%20DE%20RECUPERACION%20DE%20CARTERA%20HIPOTECARIA%20EN%20BANCOLOMBIA%20CON%20MOROSIDAD%20DE%2031%20A%2060%20DIAS.pdf?sequence=1>

Salmerón, García Moreno y Texon (2017), Aspectos del Crédito Hipotecario en el Bienestar de las Personas Trabajadoras. El caso de la banca comercial y el infonavit en México,

International Journal of Developmental and Educational Psychology Revista de psicología, pp.413-426. Consultado en:

<https://www.redalyc.org/pdf/3498/349853537039.pdf>

Vargas, P. (2020). La calidad de la cartera hipotecaria regresó a niveles registrados hace nueve años. Le república. Consultado en:

<https://www.larepublica.co/finanzas/en-mayo-la-calidad-de-la-cartera-hipotecaria-regreso-a-niveles-de-hace-nueve-anos-3056146>