



CARTA DE AUTORIZACIÓN

CÓDIGO	AP-BIB-FO-06	VERSIÓN	1	VIGENCIA	2014	PÁGINA	1 de 2
---------------	--------------	----------------	---	-----------------	------	---------------	--------

Neiva, 29 de Noviembre de 2017

Señores

CENTRO DE INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN

UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA

Ciudad

Los suscritos:

Rocío del Pilar Perdomo Osorio, con C.C. No. 1.075.247.338,

Paula Andrea Perdomo Lozano con C.C. No. 1.075.269.904

Jesús Ricardo Fierro Perdomo, con C.C. No. 1.075.292.882

Autores del trabajo de grado titulado **CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA DE CRÉDITO HIPOTECARIO EN LA CIUDAD DE NEIVA POR EL PERIODO 2012-2015**, presentado y aprobado en el año 2017 como requisito para optar al título de **ESPECIALISTA EN GESTIÓN FINANCIERA**;

Autorizamos al **CENTRO DE INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN** de la Universidad Surcolombiana para que con fines académicos, muestre al país y el exterior la producción intelectual de la Universidad Surcolombiana, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera:

- Los usuarios puedan consultar el contenido de este trabajo de grado en los sitios web que administra la Universidad, en bases de datos, repositorio digital, catálogos y en otros sitios web, redes y sistemas de información nacionales e internacionales "open access" y en las redes de información con las cuales tenga convenio la Institución.
- Permita la consulta, la reproducción y préstamo a los usuarios interesados en el contenido de este trabajo, para todos los usos que tengan finalidad académica, ya sea en formato Cd-Rom o digital desde internet, intranet, etc., y en general para cualquier formato conocido o por conocer, dentro de los términos establecidos en la Ley 23 de 1982, Ley 44 de 1993, Decisión Andina 351 de 1993, Decreto 460 de 1995 y demás normas generales sobre la materia.
- Continúo conservando los correspondientes derechos sin modificación o restricción alguna; puesto que de acuerdo con la legislación colombiana aplicable, el presente es un acuerdo jurídico que en ningún caso conlleva la enajenación del derecho de autor y sus conexos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 23 de 1982 y el artículo 11 de la Decisión Andina 351 de 1993, "Los derechos morales sobre el trabajo son propiedad de los autores", los cuales son irrenunciables, imprescriptibles, inembargables e inalienables.

Vigilada Mineducación

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del sitio web Institucional www.usco.edu.co, link Sistema Gestión de Calidad. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es de responsabilidad de la Universidad Surcolombiana.



**UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA
GESTIÓN SERVICIOS BIBLIOTECARIOS**



CARTA DE AUTORIZACIÓN

CÓDIGO	AP-BIB-FO-06	VERSIÓN	1	VIGENCIA	2014	PÁGINA	2 de 2
---------------	---------------------	----------------	----------	-----------------	-------------	---------------	---------------

ESTUDIANTE: Rocío del Pilar Perdomo Osorio

Firma:

ESTUDIANTE: Paula Andrea Perdomo Lozano

Firma:

ESTUDIANTE: Jesús Ricardo Fierro Perdomo

Firma:



TÍTULO COMPLETO DEL TRABAJO:

CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA DE CRÉDITO HIPOTECARIO EN LA CIUDAD DE NEIVA POR EL PERIODO 2012-2015

AUTOR O AUTORES:

Primero y Segundo Apellido	Primero y Segundo Nombre
PERDOMO OSORIO	ROCIO DEL PILAR
PERDOMO LOZANO	PAULA ANDREA
FIERRO PERDOMO	JESUS RICARDO

DIRECTOR Y CODIRECTOR TESIS:

Primero y Segundo Apellido	Primero y Segundo Nombre
FORERO SANCHEZ	FERNEY

ASESOR (ES):

Primero y Segundo Apellido	Primero y Segundo Nombre
FORERO SANCHEZ	FERNEY

PARA OPTAR AL TÍTULO DE: ESPECIALISTA EN GESTIÓN FINANCIERA

FACULTAD: DE ECONOMIA Y ADMINISTRACIÓN

PROGRAMA O POSGRADO: ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN FINANCIERA

CIUDAD: NEIVA

AÑO DE PRESENTACIÓN: 2017

NÚMERO DE PÁGINAS: 69

TIPO DE ILUSTRACIONES (Marcar con una X):

Diagramas Fotografías Grabaciones en discos Ilustraciones en general Grabados Láminas
Litografías Mapas Música impresa Planos Retratos Sin ilustraciones Tablas o Cuadros

Vigilada mieducación

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del sitio web Institucional www.usco.edu.co, link Sistema Gestión de Calidad. La copia o Impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es de responsabilidad de la Universidad Surcolombiana.



SOFTWARE

MATERIAL ANEXO: Encuesta realizada **TENDENCIA DE CREDITO HIPOTECARIO EN NEIVA.**

PREMIO O DISTINCIÓN (*En caso de ser LAUREADAS o Meritoria*):

PALABRAS CLAVES EN ESPAÑOL E INGLÉS:

<u>Español</u>	<u>Inglés</u>	<u>Español</u>	<u>Inglés</u>
1. CREDITO	LOAN	6. SEGURO	INSURANCE
2. CARACTERIZACION	CHARACTERIZATION	7. BANCO	BANK
3. VIVIENDA	HOME	8. TENDENCIA	TREND
4. INTERES	INTEREST	9. ANÁLISIS	ANALYSIS
5. ENCUESTA	SURVEY	10. HIPOTECARIO	MORTGAGE

RESUMEN DEL CONTENIDO: (Máximo 250 palabras)

Se caracteriza la demanda de crédito hipotecario de la ciudad de Neiva durante los periodos 2012 – 2015 mediante el análisis del comportamiento del sector vivienda y sus principales cambios, basados en informes de coyuntura regional, de igual manera se establecen las tendencias de la colocación del crédito con apoyo de encuestas al sector específico de créditos de vivienda vigentes y junto con esto se identifica la mejor opción para tomar un crédito en UVR o pesos, a partir de la comparación simulada de la oferta de 4 entidades de la ciudad de Neiva: Davivienda, Bancolombia, Banco de Bogotá y BBVA el que da por resultado que el Banco de Bogotá es el más competitivo del mercado, porque cobra 1.98 veces el crédito; de total de pagos recibidos un 50% abona capital, un 46.63% paga intereses y tan solo un 2.96% paga seguros.

Es importante resaltar que el periodo 2010 a 2016 la adquisición de vivienda hipotecaria viene creciendo a tasas del 6,29%, lo anterior resultado de una clara política pública de vivienda conformada por La ley 1546 de 1999 y la 1537 de 2012 que constituyen la plataforma administrativa y de financiación que establece financiar hasta un 70% del inmueble y plazos entre 60 y 360 meses, en donde el cliente deberá tener en cuenta cuales son los factores que determinan la mejor opción para tomar un crédito de vivienda bien sea línea pesos o UVR.



DESCRIPCIÓN DE LA TESIS Y/O TRABAJOS DE GRADO

CÓDIGO

AP-BIB-FO-07

VERSIÓN

1

VIGENCIA

2014

PÁGINA

3 de 3

ABSTRACT: (Máximo 250 palabras)

In this academic work the demand of mortgage in the city of Neiva is characterized during 2012 to 2015, through a behavioral analysis of housing sector and its main changes. Based on mortgage regional situations reports, the behavioral analysis and surveys focused on current mortgage loans it is established the trend of mortgages and identified the best option between a loan in pesos or a loan in UVR as well as knew the most competitive bank regarding the financial costs. Comparing 4 banks in Neiva, Davivienda, Bancolombia, Banco de Bogotá and BBVA, was found that Banco de Bogotá is the most competitive of loan market because they collects 1,98 times the loan, of the total payments 50% pays capital, 46,63% pays interests and only 2,96% pays insurances.

It is important to point out that during the period from 2010 and 2016 the acquisition of mortgages is rising to a 6.29% rates as a result of housing public politics defines in the Law 1546 of 1999 and the Law 1537 of 2012. These laws constitute the administrative and financial platform that allows funding up to 70% of the property and to set deadlines between 60 to 360 months, but the client needs to keep in mind all the factors that determine which is the best option between having a mortgage in pesos or a mortgage in UVR.

APROBACION DE LA TESIS

Nombre Presidente Jurado: ALFONSO MANRIQUE MEDINA

Firma:

Nombre Jurado: CARLOS HARVEY SALAMANCA

FALLA Firma:

Nombre Jurado: FERNEY FORERO SÁNCHEZ

Firma:

Vigilada mieducación

Encabezado CRÉDITO HIPOTECARIO EN NEIVA PERIODO 2012-2015

CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA DE CRÉDITO HIPOTECARIO EN LA
CIUDAD DE NEIVA POR EL PERIODO 2012-2015

Encabezado CRÉDITO HIPOTECARIO EN NEIVA PERIODO 2012-2015

Caracterización de la Demanda de Crédito Hipotecario en la Ciudad de Neiva por el Periodo
2012-2015

Pilar Perdomo Osorio, Jesús Ricardo Fierro Perdomo y Paula Andrea Perdomo Lozano

Universidad Surcolombiana

Noviembre 24 de 2017

Nota

Especialización en gestión Financiera, Facultad de Economía y Administración, Universidad
Surcolombiana sede Central

Calle 28 # 5w-48(4 piso) Barrio Santa Inés

Neiva, Huila, Colombia

Agradecimientos

Primeramente agradecemos a la Universidad Surcolombiana por abrir sus puertas de conocimiento dándonos la oportunidad de complementar nuestra vida profesional, laboral y social, así mismo a cada uno de los docentes que nos acompañaron durante el ciclo de la especialización, en especial al profesor Ferney forero Sánchez quien fue nuestro asesor de trabajo de grado por su apoyo incondicional y brindarnos todos los referentes a seguir para lograr un buen resultado.

También agradecemos a nuestras familias por ser el pilar fundamental para seguir adelante en cada uno de nuestros proyectos como lo fue esta especialización.

Y para finalizar agradezco a todos los que fueron mis compañeros de clase durante cada uno de los módulos, por su compañerismo y sentimiento de unión aportando a nuestro crecimiento educativo y personal.

Tabla de Contenido

1.	Introducción	1
2.	Planteamiento del problema	2
2.1.	Descripción del problema	2
2.2.	Formulación del problema	3
3.	Antecedentes	4
4.	Justificación.....	6
5.	Objetivos	8
5.1	Objetivo general	8
5.2	Objetivos específicos	8
6.	Marco de referencia.....	9
6.1	Marco Legal	9
6.1.1.	Ley 546 de 1999	9
6.1.2.	Ley 1537 de 2012.....	11
6.2.	Marco Socioeconómico.....	14
6.2.1.	Análisis Sectoriales	16
6.2.2.	Producto Interno Bruto.....	17
6.2.3.	Mercado laboral	17
6.3.	Marco conceptual	18
7.	Diseño metodológico.....	22

Encabezado CRÉDITO HIPOTECARIO EN NEIVA PERIODO 2012-2015

7.1. Tipo De Investigación	22
7.2. Objetivo De La Investigación	22
7.3. Población.....	23
7.4 Muestra.....	23
7.5. Fuentes de información.....	24
7.5.1. Fuente Primarias.....	24
7.5.2 Secundarias	24
7.6. Técnicas De Recolección De Información.....	26
8. Análisis de los resultados	26
8.1. Comportamiento Del Sector Vivienda En La Ciudad De Neiva Durante Los Periodos 2012-2015	26
8.2. Tendencias de la colocación del crédito hipotecario en la ciudad de Neiva	35
8.3. Resultados simulación de la oferta hipotecaria pesos o UVR de 4 entidades de la ciudad de Neiva.....	44
8.3.1. Análisis Comparativo De Los 4 Bancos	47
9. Conclusiones y Recomendaciones	57
10. Bibliografía.....	59
11. Anexos.....	61

Tabla de Ilustraciones

Grafico 1 Distribución de los recursos públicos del presupuesto Nacional.....	11
Grafico 2 Participación del PIB departamental año 2015.....	16
Grafico 3 Censo de edificación y variaciones, por estado de obra, según áreas urbanas.	27
Grafico 4 Área Urbana De Neiva Según Estado De La Obra.	28
Grafico 5 Área Urbana De Neiva- Censo Edificaciones, Por Estado De La Obra, Según Destinos.....	29
Grafico 6 Huila - Neiva Número De Licencias De Construcción Aprobadas Viviendas.	30
Grafico 7 Huila Área Aprobada Destinada A Vis Por Tipo De Vivienda Mt2.....	31
Grafico 8 Huila Área Aprobada Destinada A No Vis Por Tipo De Vivienda Mt2.....	32
Grafico 9 Valor de créditos entregados para Vivienda nueva.....	33
Grafico 10 Valor de créditos entregados para Vivienda usada	33
<i>Grafico 11</i> Valor de créditos entregados para vivienda según tipo (millones de pesos)	34
Grafico 12 Estrato socioeconómico	35
Grafico 13 Actividad Económica.....	36
Grafico 14 Entidades en las que se financio el crédito de vivienda.....	37
Grafico 15 Número de personas subsidiadas para la adquisición de vivienda a la hora de tomar su crédito hipotecario.....	38
Grafico 16 Rango de valor prestado y entregado para adquirir vivienda.....	40
Grafico 17 Grado de satisfacción con el trámite de su crédito hipotecario	41
Grafico 18 Información otorgada por la entidad financiera hacia su cliente	42
Grafico 19 Razones para tomar el crédito hipotecario en determinada entidad financiera	43
Grafico 20 Comportamiento del ciclo del crédito de los cuatro bancos comparados	52

Encabezado CRÉDITO HIPOTECARIO EN NEIVA PERIODO 2012-2015

Grafico 21 Comportamiento de la línea de crédito en pesos	53
Grafico 22 Tasa real – comparativo de cuatro bancos	54
Grafico 23 Veces en las que se paga el crédito hipotecario para el caso de los cuatro bancos estudiados.....	55
Grafico 24 Seguro pagado en el crédito hipotecario	55
Tabla 1 Variables e indicadores socioeconómicos del Huila 2015.....	15
Tabla 2 Tamaño de la Población.....	23
Tabla 3 Modalidad del crédito de vivienda pesos - UVR	39
Tabla 4 Plazo del crédito de vivienda	39
Tabla 5 Financiación de seguro contra incendio y terremoto con seguros de Colombia.....	47
Tabla 6 Resultados de la comparación de 4 bancos en una modelación de crédito línea pesos	47
Tabla 7 Resultados totales de la simulación de crédito hipotecario en cuatro bancos línea UVR cuota fija.....	49
Tabla 8 Resultados totales de la simulación de crédito hipotecario en cuatro bancos línea UVR amortización constante.....	50
Ilustración 1 Beneficios del Subsidio de Vivienda	13
Ilustración 2 Subsidio en la tasa de interés	13

1. Introducción

En Colombia durante el periodo 2010 a 2016 la adquisición de vivienda hipotecaria viene creciendo a tasas del 6,29%, superior a sectores estratégicos como comercio (4,13%) y Establecimientos financieros (4,89%). Lo anterior resultado de una clara política pública de vivienda que en 2017 duplicó el volumen de ventas al llegar a 32 billones y bajó a la mitad su déficit situándola en un 5.6%, cerca de la meta fijada por el gobierno.

La ley 1546 de 1999 y la 1537 de 2012 constituyen la plataforma administrativa y de financiación estatal de vivienda, que establece financiar hasta un 70% del inmueble con 4 sistemas de amortizaciones en pesos ó UVR y plazos entre 60 y 360 meses. La tasa de interés no podrá ser superior al 13.92% EA y el cliente deberá pagar seguros de incendio y terremoto, siendo estos la tasa, el seguro y además la calidad del servicio factores clave en la decisión crediticia.

La ciudad de Neiva en materia de construcción a diferencia del contexto nacional refleja un descenso en venta de inmuebles de los estratos 5 y 6, mientras un incremento en el segmento VIS para estratos 2 y 3 que representan el 45% y 22% de la demanda actual de vivienda. Para entender este ámbito local fue necesario caracterizar la demanda de crédito hipotecario en la ciudad de Neiva, el comportamiento del sector vivienda y la conveniencia crediticia por el periodo 2012-2015, además de factores clave como las tasas, el seguro y el servicio.

Los resultados de conveniencia crediticia de 4 bancos líderes en crédito hipotecario en Neiva, indican que Banco de Bogotá es el más competitivo del mercado, porque cobra 1.98 veces el crédito (el más alto llega a cobrar el 2,21); de total de pagos recibidos un 50% abona capital, un 46.63% paga intereses y tan solo un 2.96% paga seguros.

2. Planteamiento del problema

2.1. Descripción del problema

La dinámica del sector de la construcción se encuentra en una transición en cuanto a políticas relacionadas directamente con las condiciones de la economía del país, resaltando que con respecto a la adquisición de vivienda el país viene creciendo durante los años 2010-2016 en 6,29% siendo superior en comparación al crecimiento de los demás sectores que jalonan la economía del país como lo es el sector comercio en 4,13% y los establecimientos financieros en 4,89% (Lucía Sánchez, redacción Diario del Huila, 2017).

Por esta razón es importante analizar no solo el factor crecimiento del sector hipotecario en la ciudad de Neiva la manera de financiamiento de la adquisición de vivienda sino factores más subjetivos que juegan un papel decisivo para que el usuario decida optar por su crédito hipotecario; uno de ellos es el tema de la veracidad y oportunidad de la información que otorga el asesor de la entidad financiadora del bien y como en el ciclo de vida del crédito el tema de costos incurridos en relación con los seguros obligatorios puede representar un factor diferenciador entre las entidades financieras.

El mercado de vivienda en Colombia ha vivido años dinámicos en los cuales el tema de adquirir vivienda, arrendadores y arrendatarios están en puntos claves en cuanto a políticas del gobierno y programas para subsidiar no solo la cuota inicial de una casa nueva, sino también la tasa de interés, sumados a la estrategia de viviendas gratis, que podrían llegar a ser 130.000 al terminar este año, le han dado un impulso histórico al sector (2017) según Jaime Pumarejo actual ministro de vivienda.

Hoy Colombia tiene una política de vivienda clara, que no tenía antes; además esa política es solidaria, se duplicó el volumen de ventas inmobiliarias al pasar de \$15 billones a \$32 billones, el déficit de vivienda pasó de 12% a 5,6% y la meta es bajar a 5,5% en lo que queda del Gobierno” señaló Jaime Pumarejo (Ministro de vivienda) 2017.

Se podría comentar según informes económicos de CAMACOL 2016 que el tema de la oferta de vivienda ha presentado un crecimiento significativo como se enuncio anteriormente debido al cambio estructural en cuanto a la política de vivienda que contempla varios aspectos que permiten de una u otra manera tener más oportunidad de accesibilidad a la vivienda propia, también destacando que el tema de la evolución de la urbanización han tenido que ver en este aspecto generando un mercado de vivienda diversificado que cubre todos los niveles de ingreso de la población siempre partiendo del principio económico que debe existir un equilibrio en el mercado tanto para consumidores y productores, en la realidad se evidencia que existe un margen de incertidumbre en el tema de oferta y como esta puede suplirse a través de la demanda la cual presenta barreras en especial financieras ya que la principal fuente de financiamiento de vivienda son las entidades financieras esto fundamentado en el análisis de los informes de coyuntura regional que más adelante se trataran y se explicaran.

2.2. Formulación del problema

Actualmente la coyuntura económica está afectando directamente al sector de la construcción en Neiva debido a aspectos importantes como lanzamientos, iniciaciones y demandas muestran un descenso de este sector a Junio del 2017, debido al bajo crecimiento y la difícil situación económica por la que atraviesa el país y la región en donde la construcción ha sido uno de los motores de la misma.

Por tal razón en este trabajo se quiere realizar un estudio mediante el cual se logren abarcar los distintos aspectos del sector de la construcción en la ciudad de Neiva en donde daremos respuesta a esta pregunta ¿Cómo se caracteriza la demanda de créditos hipotecarios en la ciudad de Neiva por el periodo 2012 a 2015?

Para la realización de este proyecto nos hemos apoyado de los informes de coyuntura regional del Huila (Neiva) y dos instrumentos que nos darán los lineamientos de caracterización del sector en la ciudad y los juicios de valor de cómo está la situación en temas de financiamiento de vivienda VIS y NO VIS, los cuales son: Informes de coyuntura económica regional Huila-Neiva en los periodos 2012-2015.

Encuesta de aplicación a un grupo de interés el cual esta direccionado a las personas o familias que estén iniciando su ciclo de vida de crédito hipotecario o ya lo estén pagando.

Creación de un modelo de simulación de crédito hipotecario línea UVR y PESOS en donde se tendrán en cuenta toda la información en cuanto a tasas, beneficios y plazos del crédito de vivienda en los 4 bancos líderes del mercado hipotecario los cuales son: Banco Davivienda, Bancolombia, Banco BBVA y Banco Bogotá.

3. Antecedentes

Se ha tomado como referencia un estudio que también ha sido realizado en torno al crédito y la banca hipotecaria llamado:

Análisis de la demanda por crédito hipotecario enfocado en ciudades intermedias de Colombia. Estudio de caso para Multibanca Colpatría en donde se tiene como objetivo general estudiar los determinantes de la demanda por crédito hipotecario de Multibanca Colpatría en ciudades intermedias de Colombia para el periodo 2011-2014 y estudiar la competitividad de Multibanca Colpatría en Crédito Hipotecario frente a otras entidades financieras en ciudades

intermedias de Colombia para el año 2014, para cumplir esto implementaron un modelo econométrico con un enfoque basado en unas funciones de oferta y demanda estándar en la literatura económica, nutriéndose de información y bases de datos de fuentes tales como: El DANE, Camacol y la Superintendencia financiera de Colombia quienes tienen la información necesaria para el estudio por ciudades o departamentos.

Este estudio realizado por Iván Camilo Córdoba Patarroyo estudiante de la Facultad de Economía Escuela Colombiana de Ingeniería Julio Garavito dejó a través de su investigación las siguientes conclusiones que podrían ser relacionadas como aspectos a tomar en este trabajo de grado como:

Se recomienda enfocar varias ciudades por parte de Multibanca Colpatria como puntos a observar a la hora de aplicar políticas comerciales, tales como Barranquilla, Cartagena, Manizales y Pereira, en donde existen dos periodos de auge entre los meses de marzo – mayo de 2011 y mayo – septiembre de 2012 respectivamente, además de una tendencia al crecimiento promedio del 7% para el año 2014.

Con respecto a la competitividad de Colpatria en el producto de crédito hipotecario, existen tres bancos que tienen la mayor participación en la cartera hipotecaria de los bancos a nivel nacional: Bancolombia, BBVA y Davivienda. Colpatria por su parte ocupa el puesto número 5 dentro de las 9 entidades estudiadas, mostrando así un potencial de crecimiento importante para la cartera hipotecaria del banco.

Es importante resaltar, que las tasas de interés afectan mucho más fuertemente a la cartera hipotecaria que las demás variables económicas de las ciudades, siendo las más relevantes la tasa cobrada por los bancos en general y la tasa cobrada por Colpatria para las viviendas tipo No VIS, algo que posiciona a la tasa de interés como punto importante a la hora de competir.

Aunque se esperaría que la competitividad de los bancos se viera reflejada las tasas de interés y siendo este casi único punto a la hora de competir en el producto de crédito hipotecario podemos notar que el banco que lidera este sector es Bancolombia con un 28.7% de los créditos hipotecarios totales para el año 2014 a pesar de que su tasa de interés en muchas ocasiones fluctuaba por encima de las ofertadas por los demás bancos, es decir que para el caso particular de Multibanca Colpatria que ofrece tasas de interés más bajas lo cual la pone en una posición atractiva a la demanda por crédito hipotecario y por lo tanto más competitiva buscar agarrar el mercado que esta captado por las demás entidades bancarias haciendo uso de distintas estrategias para la atención de los usuarios.

Además, se confirma como indicado el camino escogido por Colpatria al desear explorar nuevos mercados como las ciudades intermedias en donde se muestran síntomas positivos de tasas de crecimiento promedio del 4%, tampoco presenta una tendencia alcista tan marcada para marzo de 2014 en cuanto al precio de la vivienda los cuales se mantenían con un crecimiento de entre el 0.3% y el 2% y pasan a estar entre un 2% y un 5% trimestral, lo cual puede ser una oportunidad para profundizar la cartera hipotecaria de la entidad y una cultura de buen servicio al cliente que la diferencie de los demás bancos.

4. Justificación

La demanda de créditos en la ciudad de Neiva en los periodos 2012 -2015 requiere un análisis de sus principales características como: Montos, plazos, sistemas de amortización entre otras variables que determinan la toma de un crédito de vivienda.

En Colombia los créditos de vivienda este primer trimestre de 2017 presentaron una caída con relación al mismo periodo de tiempo en 2016, teniendo una desaceleración del 13% en el otorgamiento del volumen de nuevos créditos, sin embargo, los líderes en crecimiento del

primer trimestre del año para la industria de consumo financiero fueron los préstamos de vehículo y tarjetas de crédito con un 38% y 16% de variación en volúmenes de nuevos créditos respectivamente, esto según un informe de TRANSUNION.

Durante el primer trimestre del 2017 el valor de los créditos desembolsados para la compra de vivienda, en precios corrientes, registró una variación de -0,24% respecto al mismo periodo del 2016. El escenario inflacionario complejo que atraviesa Colombia ha obligado a los compradores de vivienda a evaluar cuál sistema de amortización se acomoda mejor a sus necesidades:

“¿Unidad de Valor Real (UVR) o pesos?”. Ante este panorama nacional y regional se podría entrar a analizar sobre la decisión ante la cual podría encontrarse una persona para adquirir su vivienda y la manera de cómo financiarla.

En ese entorno la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) reveló que actualmente el 85% de las solicitudes se toman en pesos, la razón: aunque se asume una cuota más alta, la ventaja, en medio de la fluctuación del IPC, es que es fija es decir, el cliente sabe cuánto pagará durante su vigencia, esto se demostrara en el trabajo de investigación mediante el modelo de simulación del crédito de vivienda en donde se tendrán en cuenta los 4 bancos líderes en el mercado.

En este punto vale destacar un dato de la Galería Inmobiliaria, en el que señala que 80% de 1.820 compradores consultados en salas de venta en diciembre del 2016 había diligenciado un crédito por primera vez.

En cuanto a la ciudad de Neiva y el sector de la construcción este refleja un descenso, de acuerdo a Cifras suministradas por Ana María Gutiérrez Quintero, gerente de la Cámara Colombiana para la Construcción (Camacol), debido al bajo crecimiento y coyuntura económica que atraviesa el país y por supuesto la región. Aseguró que las ventas de bienes inmuebles de los

estratos 5 y 6 han disminuido en comparación con el año anterior, por consiguiente, se ha aumentado la construcción de proyectos de vivienda del segmento VIS, puesto que los estratos 2 y 3 representan el 45% y el 22% de la demanda de vivienda actualmente.

Otro aspecto a tocar es que en el sector de la construcción la demanda actual del mercado consiste en construir para arrendar esto debido a la fuerte crisis económica por la que está atravesando el país y la región, actualmente toma fuerza otro tipo de construcción de vivienda, y es el construir para arrendar, y es que según el Ministerio ésta sería una buena salida para poder atender el déficit de vivienda que hay en todo el país.

Una de cada tres familias en Latinoamérica vive en viviendas deficientes, en espacios deteriorados, en hacinamiento y sin servicios públicos, por lo anterior, quienes tienen recursos económicos pueden construir vivienda que está enfocada al tema de arrendamiento, así lo sostuvo el presidente del Banco Interamericano de Desarrollo Luis Alberto Moreno, quien señaló: «los constructores del país tienen en el alquiler de la vivienda una herramienta valiosa para atender este déficit habitacional de Colombia».

5. Objetivos

5.1 Objetivo general

Caracterizar la demanda de crédito hipotecario en la ciudad de Neiva por el periodo 2012-2015

5.2 Objetivos específicos

- Analizar el comportamiento del sector vivienda en la ciudad de Neiva durante los periodos 2012-2015 y cuáles han sido sus principales cambios.
- Establecer las tendencias de la colocación del crédito hipotecario en la ciudad de Neiva.

- Identificar en la ciudad de Neiva la mejor opción para tomar un crédito en UVR o pesos, a partir de la comparación simulada de la oferta de 4 entidades de la ciudad de Neiva: Banco Davivienda, Bancolombia, Banco de Bogotá y BBVA.

6. Marco de referencia

A continuación se resumen los elementos más importantes de la Ley Marco de Vivienda en Colombia, la situación socioeconómica reciente del departamento del Huila y los conceptos que definen la financiación de vivienda hipotecaria. Estos elementos constituyen el marco de referencia para el presente estudio.

6.1 Marco Legal

“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.”(Constitución política colombiana, Art 51)

6.1.1. Ley 546 de 1999

La Ley 546 de 1999 menciona lo siguiente:

Dicta normas generales y criterios a los cuales sujetarse todo el sistema de financiación de vivienda a largo plazo. Así mismo dicta medidas relacionadas con costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda.

En Colombia, la Corte Constitucional, considera que el derecho a la vivienda digna “...es más un derecho objetivo de carácter asistencial que debe ser desarrollado por el legislador y promovido por la administración, de conformidad con la ley, para ser prestado directamente por ésta, o a través de entes asociativos creados para tal fin, previa regulación legal”. El estado desarrolla este derecho a partir de la Ley 546 de 1999 (dic 23) Ley marco de vivienda en

Colombia que regula desde ese momento la financiación de vivienda y Ley 1537 de 2012 las cuales se describen a continuación: Establece que podrá financiarse hasta un 70% del valor del inmueble en general a excepción de los casos de interés social en el que el porcentaje de financiación cambia a 80%, la primera cuota no deberá superar el 30% de los ingresos familiares, podrá escogerse la línea de amortización bien sea en pesos o UVR y siempre deberá contar con un seguro contra riesgos de incendio y terremoto.

Su finalidad se centra principalmente en proteger el patrimonio familiar (vivienda) fomentando e ahorrando e incentivando la financiación de este contando con respaldo y protección en sus créditos, para que las familias colombianas sin excepción cuenten con vivienda propia.

Según la resolución N° 14 de 2000 de la junta directiva del banco de la república En cuanto a las tasas máximas de interés remuneratorio que pueden cobrar las entidades financieras en los créditos hipotecarios de vivienda, es preciso indicar que sólo a partir del 3 de septiembre del 2000 existe un tope máximo establecido, de conformidad en el artículo 1°, la tasa de interés remuneratoria para los créditos de vivienda individual a largo plazo y para los créditos destinados a financiar proyectos de construcción de vivienda en UVR, , no podrá exceder 13.% nominales anuales, pagaderos mes vencido sobre UVR, es decir el 13.92% efectivo anual y en el artículo 2° para los créditos en pesos a tasa nominal fija que se otorguen, la tasa máxima de interés remuneratoria será equivalente a 13.1% nominales anuales, pagaderos mes vencido, es decir el 13.92% efectivo anual, adicionado con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionarse el contrato.

6.1.2. Ley 1537 de 2012

La ley 1537 de 2012 se menciona lo siguiente:

Esta ley dicta normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda. Esta ley define la ruta del recurso proveniente del presupuesto nacional que se transfiere a fonvivienda y/o a Patrimonios autónomos de la Nación, municipios o entidades territoriales, que a través de fiducias convocan y adjudican a constructores los proyectos de vivienda, tal como se expresa en la siguiente gráfica.

Grafico 1

Distribución de los recursos públicos del presupuesto Nacional



Grafica propia

La ruta del recurso que se transfiere desde el presupuesto nacional hasta los constructores para desarrollar proyectos de vivienda se describe a continuación:

- ✓ El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá mediante resolución, los criterios de distribución de los recursos del presupuesto general de la Nación asignados al **fondo nacional de vivienda (Fonvivienda)** o la entidad que haga sus veces.

- ✓ Los recursos mencionados podrán ser transferidos directamente a los **patrimonios autónomos** que constituyan Fonvivienda, las entidades públicas de carácter territorial o la entidad que determine el Gobierno Nacional.
- ✓ Los patrimonios autónomos cuya constitución se autoriza en la presente ley, mediante su director o representante legal, podrán a su vez contratar fiducias mercantiles, para la administración de los recursos aplicables a los proyectos de construcción de Vivienda de Interés Social prioritario.
- ✓ Los patrimonios autónomos que se constituyan, de acuerdo con el presente artículo, podrán adelantar procesos de **convocatoria y selección de los constructores interesados** en desarrollar los proyectos de vivienda y/o para la adquisición de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario.

Este sector está regido por la ley No. 1537 (20 de junio del 2012) y tiene como objeto señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés prioritario.

Según el Ministerio de Vivienda – programas de vivienda encontramos lo siguiente:

Programas de vivienda

Está dirigido a los Hogares con ingresos totales de hasta \$2.950.868 (4 smmlv) que:

No sean propietarios de vivienda, no hayan sido beneficiario del subsidio familiar de vivienda otorgado por el Gobierno Nacional o las Cajas de Compensación Familiar, no hayan sido beneficiarios a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés, cuenten con el cierre financiero para la adquisición de la vivienda (crédito aprobado) y quieran comprar una vivienda nueva y urbana en cualquier municipio del país.

El beneficio será el siguiente:

Ilustración 1

Beneficios del Subsidio de Vivienda

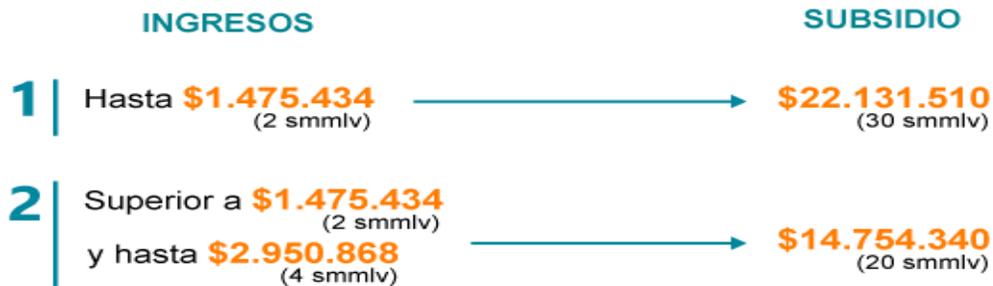


Ilustración 1 - tomado de: Viceministerios > Viceministerio de Vivienda > Programas > Mi casa ya

Para cualquiera de los 2 casos, la cobertura a la tasa es así:

Ilustración 2

Subsidio en la tasa de interés



Ilustración 3- tomado de: Viceministerios > Viceministerio de Vivienda > Programas > Mi casa ya

Subsidios a la tasa de interés

El Ministerio de Vivienda dice: según El Gobierno Nacional, para el periodo 2015 – 2018, destinó recursos para facilitar a los hogares colombianos con ingresos hasta de 8 smmlv

(\$5.901.736), la financiación de viviendas nuevas urbanas cuyo valor no exceda los 135 smmlv (\$99.591.795).

El subsidio a la tasa de interés del Gobierno Nacional le ayuda a los colombianos a pagar hasta el 30% de la cuota mensual de su crédito hipotecario.

Los hogares que adquieran una vivienda VIP, aquella cuyo valor no supere los 70 smmlv (\$51.640.190), obtendrá un subsidio a la tasa de 5 puntos, durante las primeras 84 cuotas de su crédito hipotecario.

Los hogares que adquieran una vivienda VIS, aquella cuyo valor sea superior a 70 smmlv (más de \$51.640.190) y hasta 135 smmlv (menor o igual a \$99.591.795), obtendrá un subsidio a la tasa de 4 puntos, durante las primeras 84 cuotas de su crédito hipotecario.

Para las viviendas no VIS el gobierno Nacional y el ministerio de vivienda: les otorga un subsidio a los hogares interesados en adquirir una vivienda nueva urbana cuyo valor sea superior a 135 smmlv y hasta 435 smmlv (superior a \$99.591.795 y hasta \$320.906.895).

El mismo consiste en una disminución de 2,5 puntos porcentuales en la tasa de interés que otorgue la entidad financiera para los créditos hipotecarios o contratos de leasing habitacional.

6.2. Marco Socioeconómico

Ubicado al suroccidente del país, con una extensión de 19.900 *Km*², entre la Cordillera Central y la Oriental, se encuentra el departamento del Huila. Su temperatura promedio es de 28°C, sus diversos pisos términos y su gran cantidad de afluentes hídricos, son algunas de las características geográficas y climatológicas que presenta la región. Gracias a estas características, es que el Departamento cuenta con la gran variedad de productos agropecuarios que produce.

Tabla 1

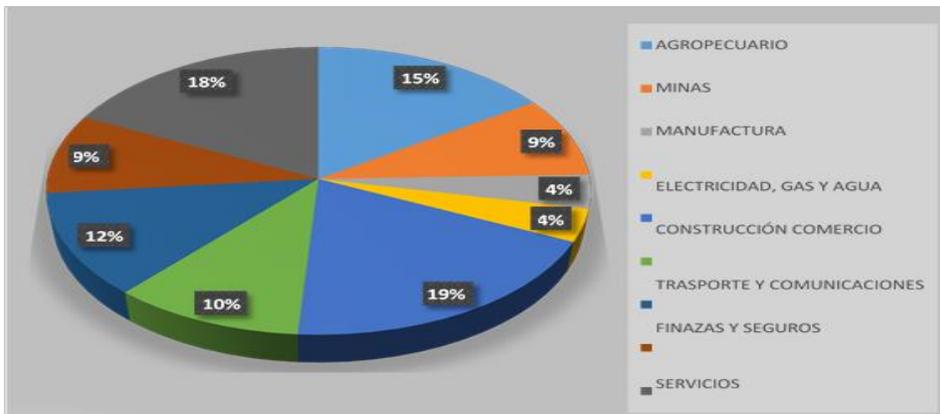
Variables e indicadores socioeconómicos del Huila 2015.

Variables e Indicadores	Huila	Nacional
Extensión Territorial	19.890 Km2	1.148.706 Km2
Número de Municipios	37	1.123
Población *	1.168.869	48.747.708
Participación PIB Nacional	1,8%	100%
PIB per cápita	\$ 12.308.479	\$ 16.428.444
Exportaciones (Millones USD)	U\$ 365	U\$ 27.668
Importaciones (Millones USD)	U\$ 15,7	U\$ 38.988

Fuente de datos DANE, IGAC, Legiscomex. Cálculos realizados por Investigaciones Económicas- Cámara de Comercio de Neiva

A pesar de ser una región de producción agroindustrial, según las cifras más recientes del DANE (2015 Pr), el sector que mayor participación presentó como porcentaje del PIB departamental con el 19%, fue construcción, principalmente en obras de ingeniería civil. En segunda instancia el sector de servicios con el 18% de la participación total, donde la gran mayoría pertenece al renglón de administración pública y educación de no mercado. En tercer lugar con el 15% se ubicó el sector agropecuario, encabezado por el aporte de la producción cafetera. En cuarta y quinta casilla estuvieron los sectores transporte y comunicaciones, y comercio con un 12% y 10%, respectivamente. En el sexto lugar, con 9% de participación para cada uno de los sectores, se ubicó el sector minero energético y, financiero y de seguros. Por último, Manufactura y, electricidad, agua y gas, estuvieron con una participación del 4% cada uno.

Grafico 2

Participación del PIB departamental año 2015

Fuente de datos DANE. Cálculos realizados por Investigaciones Económicas- Cámara de Comercio de Neiva

6.2.1. Análisis Sectoriales

Durante los primeros 9 meses de 2015, la actividad edificadora en el Huila tuvo un comportamiento relativamente positivo, pero destacándose principalmente el período julio-septiembre. Así, el área autorizada para construir pasó de una variación de -45.0% y 55.0% en el I y II trimestres al 167.9% en el III trimestre. (Banco de la República, Boletín Económico Regional, 2015, Diciembre).

En Neiva, se autorizó la construcción de 2.445 nuevas unidades habitacionales, de las cuales 1.230 son de interés social, 240 de interés prioritario y 975 diferentes a las dos modalidades anteriores

En septiembre de 2015, la inflación en los costos de construcción de vivienda en Neiva, calculada por el DANE a través del ICCV, estuvo por debajo de la media nacional de 4.7%, después de Cartagena, Cúcuta e Ibagué, fueron las más bajas del país. En la capital del Huila, el ICCV creció 4.1%, jalonado por la elevada variación en el tipo de vivienda multifamiliar (4.3%). Las cifras consolidadas de ventas de vivienda nueva en el departamento del Huila llegaron a las 2.670 unidades, según Camacol Huila. La comercialización de viviendas nuevas se presentó en

70 proyectos con oferta disponible en la región. Aunque en diciembre 2016 arrancaron nuevos proyectos.

“La complejidad de la coyuntura económica reciente y el entorno de incertidumbre, restaron al dinamismo que traía el sector durante los últimos años; sin embargo, una tasa de crecimiento de 7,2% en el valor de las ventas de vivienda, superando los 32 billones de pesos, es decir, cerca de 4 puntos porcentuales del PIB, es un parte positivo para la actividad y un aporte fundamental para la industria y el desarrollo regional”, indicó Ana María Gutiérrez, directora de Camacol Huila

6.2.2. Producto Interno Bruto

Para el año 2014, el PIB del Huila se situó en el 3.5%, cuando el PIB Nacional tuvo una variación del 4.6%. En 2013, el Producto Interno Bruto del departamento creció 4.9%. (DANE, 2015).

Los sectores de Construcción (19.1%), Servicios Sociales, Comunes y Personales (16.3%), Agropecuario (14.6%) y Minas y Canteras (12.7%) lideraron el PIB del Huila.

6.2.3. Mercado laboral

Para el trimestre julio-septiembre de 2015, la tasa de desempleo en Neiva fue mayor a la tasa nacional. Mientras en el país estuvo en el 9.6%, en la capital del Huila se situó en el 10.0%, según la Gran Encuesta Integrada de Hogares del DANE.

El aumento de la población en edad de trabajar, se constituyó en la razón principal esgrimida por el DANE para justificar el incremento en la tasa de desempleo.

Sin embargo, llama la atención que el número de ocupados registró un avance respecto a igual trimestre de 2014, de tal forma que Neiva adicionó 5 mil puestos de trabajo. La mayor

proporción del empleo generado se concentró en el sector terciario de la economía, primordialmente en servicios comunales, sociales y personales.

En cuanto a la tasa de subempleo, la cual mide el nivel de labor inadecuada ya sea por ingresos, competencias o por menor número de horas laboradas, se presentó un ligero incremento, ya que pasó de 65 mil a 67 mil subempleados.

La tasa de desocupación enero-diciembre 2016, para la capital del Huila fue de 11,0%, igual que en 2015, según el reporte del DANE. A nivel nacional, la ciudad ocupó durante el año anterior el puesto 10 entre las ciudades con menos población desempleada. De acuerdo con los expertos, el año atípico en materia económica afectó el crecimiento de la ocupación en las ciudades intermedias. Y particularmente en Neiva, la crisis petrolera, el fenómeno de El Niño que afectó cultivos y hasta el paro camionero, incidieron en este indicador.

6.3. Marco conceptual

A continuación se detallan los principales conceptos y sistemas de financiación de vivienda hipotecaria que en la actualidad existen en Colombia:

Crédito Hipotecario:

A partir de la ley 546 de 1999 se dictaron normas en materia de financiación de vivienda individual a largo plazo en donde se crea el UVR (unidad de valor real) que mantiene constante el poder adquisitivo de la moneda, actualizando o su valor en pesos con la inflación que se convierte en otra opción para la toma de créditos a largo plazo.

El crédito hipotecario es un préstamo que se otorga para la compra de vivienda nueva o usada, o para compra de terreno exclusivamente. Es el tipo de financiación más usado en Colombia para este fin y tiene como garantía para la entidad la hipoteca sobre el mismo bien que se está adquiriendo, es decir que el inmueble respalda la deuda hasta que el crédito sea cancelado en su

totalidad. El pago de las cuotas de este crédito está ajustado a la inflación para mantener el poder adquisitivo del dinero y además de esto se cobra una tasa de interés que representa la ganancia del banco.

Créditos en UVR y Pesos

Crédito en UVR:

Este sistema tiene en cuenta el IPC y mantiene el valor de la deuda actualizado a través de los años. Existen tres categorías de amortización:

Cuota constante en UVR, la cuota mensual tiene siempre el mismo valor en UVR pero es creciente en pesos debido a la inflación,

Abono constante a Capital, en esta amortización existe una parte de la cuota fija, que se abonará a capital, y otra parte variable que se abona a pago de intereses.

Cuota cíclica en UVR, la cuota es decreciente durante los 12 meses de cada año, y es constante para cada ciclo en años, pero aumenta al inicio de cada periodo debido al efecto inflacionario (no es usado en Colombia actualmente).

El Banco de la República ha establecido el tope máximo en tasas de interés para el sistema UVR en 12.4% efectivo anual adicional al valor de la UVR.

Crédito en Pesos:

El sistema de cuota fija en pesos, aunque denota un mayor riesgo para las entidades bancarias, quienes no pueden predecir el comportamiento de los precios en el largo plazo. Existen dos categorías:

La Cuota constante en pesos, en la cual se paga siempre el mismo valor en pesos durante todos los meses de la deuda,

Abono constante a Capital en pesos, las cuotas tienen una parte fija en pesos que se abona a capital y otra parte que representa los intereses.

A la fecha la Superintendencia Bancaria ha aprobado cuatro sistemas de amortización. Los dos primeros se describen en el texto de la Circular Externa 007 de 2000, en los siguientes términos:

- ✓ Sistema de cuota constante en UVR (o de amortización gradual en UVR)

Este sistema establece cuotas mensuales fijas en UVR durante toda la vida del crédito. Sin embargo, por efecto del ajuste por inflación del valor de la unidad, la cuota mensual es creciente en pesos.

- ✓ Sistema de amortización constante a capital en UVR

El sistema consiste en amortizar desde el principio y en forma permanente una cuota constante a capital, que se obtiene dividiendo el valor total del préstamo expresado en UVR por el número de meses previsto para el plazo del crédito.

- ✓ Sistema de cuota predeterminada en UVR

Durante el plazo del crédito El tercero de los mecanismos aprobados se aplicará para los créditos otorgados en Unidades de Valor Real, UVR y consiste en que las cuotas en UVR disminuyen mensualmente y vuelven a subir al cabo de 12 meses.

- ✓ Sistema de amortización en pesos con tasa fija y cuotas fijas escalonadas

Se aplicará para los créditos en pesos. Las entidades financieras, inicialmente, utilizarán este sistema exclusivamente en los créditos destinados a financiar la readquisición de inmuebles otorgados en dación en pago. Con este mecanismo el cliente tendrá cuota mensual creciente en pesos y tasa de interés fija de 19,88% efectivo anual, de acuerdo con las pretensiones de las entidades financieras. El usuario podrá saber desde el principio el valor de todas las cuotas.

Las condiciones de los créditos de vivienda individual se señalaron en el artículo 17 de la Ley 546 de 1999 y en el Decreto 145 de 2000, las cuales se exponen a continuación:

Tasas:

La tasa de interés remuneratoria de los créditos de vivienda individual a largo plazo, se fija de acuerdo con las condiciones del mercado (libertad de tasas); no obstante, se deberán calcular sobre la UVR o en moneda legal colombiana con una tasa fija de interés durante todo el plazo del préstamo, a menos que se acuerde la reducción de la misma, y no podrá capitalizarse.

Plazo:

Los créditos de vivienda individual podrán tener un plazo para su amortización comprendido entre cinco años como mínimo y treinta años como máximo.

Montos:

Monto del crédito Podrá financiarse hasta el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Dicho valor será el precio de compra o el de un avalúo, En los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social podrá financiarse hasta el ochenta por ciento (80%).

Monto límite para la primera cuota:

La primera cuota no podrá representar más del 30% de los ingresos familiares.

Subsidio familiar de vivienda:

Es un 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.

7. Diseño metodológico

7.1. Tipo De Investigación

Esta investigación se estructura de forma cuantitativa y... cualitativa, toda vez que se desea caracterizar la demanda de crédito hipotecario en la ciudad de Neiva por el periodo 2012-2015. Es de tipología exploratoria toda vez que el objeto de estudio no presenta antecedentes en la región, a partir de lo cual será posible caracterizar esta importante línea de financiamiento de vivienda.

Las etapas para la presente investigación fueron:

Etapas: Análisis de datos de los informes regionales de coyuntura del departamento del Huila incluida la ciudad de Neiva por los 2012 al 2015, frente al comportamiento del sector vivienda en Neiva.

Etapas 1: Aplicación de instrumento tipo encuesta a un grupo de personas que cuentan con vivienda propia y la están pagando al Banco en la actualidad. Análisis de Resultados.

Etapas 2. Un ejercicio de simulación financiera que consiste en comparar la oferta hipotecaria de 4 bancos líderes en el mercado local sus modalidades (pesos ó UVR) , para establecer la mejor opción para el cliente de acuerdo al número de veces que se pagó el crédito, cuota mensual, la tasa de interés, el seguro y la tasa real cobrada incluyendo seguro. Los bancos objeto de análisis fueron BBVA, DAVIVIENDA, BANCOLOMBIA Y BANCO DE BOGOTA

7.2. Objetivo De La Investigación

Esta investigación tiene como objetivo identificar comportamientos y tendencias en la demanda del crédito hipotecario en la ciudad de Neiva, por el periodo 2012 a 2015, de esta manera se podrá establecer tendencias en la modalidad de crédito (Pesos ó UVR) tomada por el clientes, la entidad bancaria, el monto, el motivo de elección del banco y la calidad de la

asesoría. Con esta información y la de información de coyuntura económica local, será posible la caracterización de la demanda del crédito hipotecario en la ciudad de Neiva. Teniendo una etapa inicial y una etapa final, principalmente cuantitativa. Lo cual será complementado en profundidad para detectar factores, inclinaciones y razones en la toma de decisiones.

7.3. Población

Nuestra población objeto son personas naturales que en la actualidad están pagando un crédito hipotecario de vivienda nueva o usada en la ciudad de Neiva, que se estima en 3.419 personas. Este resultado corresponde a las 77.696 viviendas de la zona urbana de la ciudad de Neiva (Censo 2005 DANE), multiplicado por el porcentaje de hogares con vivienda propia que la están pagando de un 4% (Censo 2016 DANE), es decir quienes tienen deuda hipotecaria. Por otro lado, las entidades bancarias líderes del mercado tomadas para efectos de análisis de la oferta fueron Banco Davivienda, Bancolombia, Banco BBVA y Banco de Bogotá

7.4 Muestra

La muestra se calculó con base a un tamaño de población de 3.419 que se estima en la actualidad tienen crédito hipotecario vigentes, con un nivel de confianza del 90% y con un margen de error del 10%. La fórmula utilizada es la siguiente.

Tabla 2

Tamaño de la Población

n	=	$\frac{N \times \sigma^2 \times Z^2}{(N-1)E^2 + \sigma^2 \times Z^2}$		
			Datos	Datos ²
N	=	Número de la población	3.419	

σ	=	varianza	0,5	0,25
Z	=	nivel de confianza al 90%	1,65	2,7225
E	=	error máximo admisible	0,10	0,0121

$$n = \frac{3.419 \times 0.25 \times 2.7225}{(3.419-1) \times 0.0121 + 0.25 \times 2.7225} = 53 \text{ encuestas}$$

Fórmula para calcular la población

El número de encuestas a aplicar fue de 53 según fórmula aplicada.

7.5. Fuentes de información

7.5.1. Fuente Primarias

Como fuente de información primaria, se tienen los resultados la encuesta denominada “Encuesta para estudio de viabilidad para conocer la percepción de los usuarios de crédito hipotecario, al momento de tramitar y obtener la financiación de su vivienda”, aplicada a una muestra de 53 personas.

7.5.2 Secundarias

Para este punto se tomó como marco de referencia la lectura y comprensión de todo lo que enmarcan los análisis de coyuntura regional que son desarrollados de manera anual por el DANE (Departamento administrativo nacional de estadística) quien es responsable de la planeación, levantamiento, procesamiento, análisis y difusión de las estadísticas oficiales de Colombia, teniendo dos funciones principales las cuales son:

La primera de carácter técnico –científico es su fundamento y razón de ser, generar las estadísticas oficiales sobre temas económicos y sociales garantizando siempre el rigor científico y metodológico de sus procesos.

Garantizar la disponibilidad, la calidad y la imparcialidad de la información.

Los informes de coyuntura son una extensión de algunas de los informes y estadísticas que prepara el DANE para dar a conocer como esta cada uno de los departamentos en cuanto a estos aspectos: Entorno macroeconómico nacional, Indicadores de coyuntura económica regional, PIB, mercado laboral, Sector externo, Sector real.

Es importante aclarar que el tema de la construcción hace parte del sector real en esta parte hicimos una sinopsis de los ítems más relevantes para poder analizar el comportamiento del sector vivienda en la ciudad de Neiva, destacando como objetivo principal esto subtemas:

Nacional- Censo de edificación y variaciones, por estado de obra, según áreas urbanas, metropolitanas y Cundinamarca

Área urbana de Neiva por obras culminadas, en proceso y culminadas.

Comportamiento de la variación del área de obras culminadas y nuevas en proceso.

Área urbana de Neiva- censo edificaciones, por estado de la obra, según destinos.

Nacional- Huila - municipios número de licencias de construcción aprobadas y área construida.

Nacional - Huila área aprobada destinada a vis y no vis por tipo de vivienda.

Nacional valor de créditos entregados según entidades financieras por tipo de solución de vivienda.

Huila - Neiva distribución de viviendas nuevas de interés social con y sin subsidio.

Ahora bien se realizó un consolidado de los años a estudiar 2012-2015 en donde se evidenciaron los siguientes resultados.

7.6. Técnicas De Recolección De Información

Para este estudio en particular se utilizara una investigación de tipo cuantitativa y cualitativa, específicamente la recolección de datos e información secundaria por medio de fuentes de información que están constituidas por las entidades que otorgan préstamos para la compra de vivienda, nueva o usada: teniendo como referencia los bancos líderes en el mercado quienes reportan la información de sus registros, en establecimientos de créditos a la Superintendencia Financiera, entes reguladores del sistema financiero nacional y diferentes fuentes de información online.

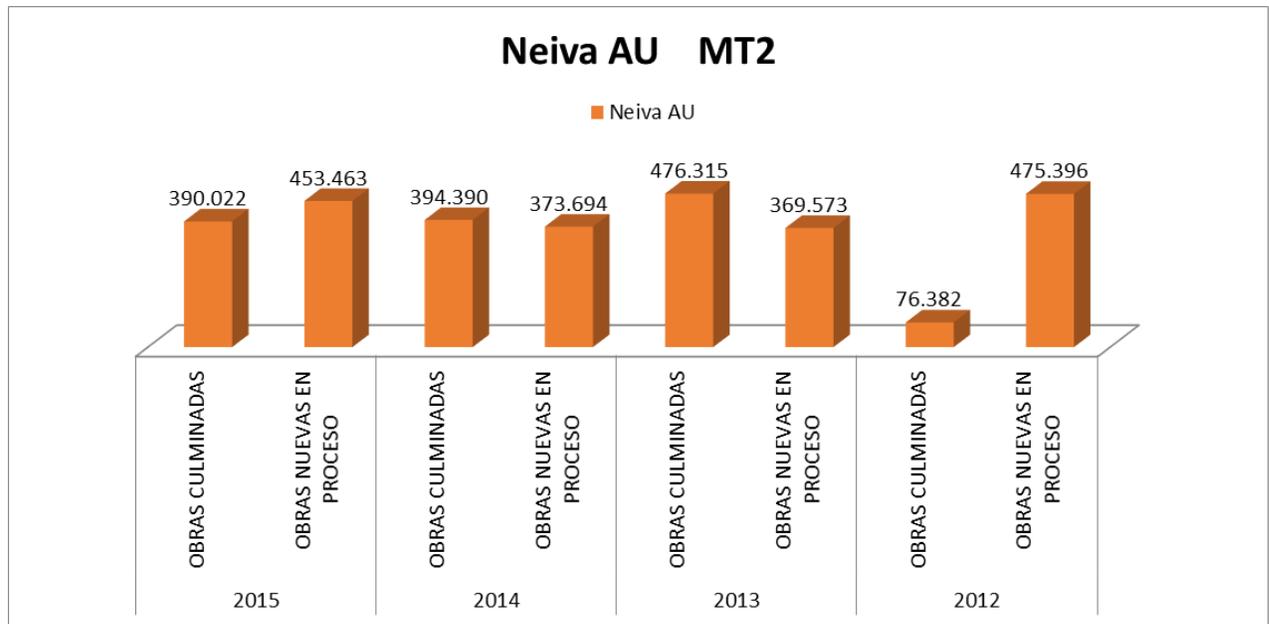
8. Análisis de los resultados

8.1. Comportamiento Del Sector Vivienda En La Ciudad De Neiva Durante Los Periodos 2012-2015

En cuanto a obras culminadas que la mayor participación en mt² está dada en el año 2013 con 476.315 mt² teniendo una participación del 2,60% del total nacional para ese año, después sigue el año 2014 con 394.390 mt² con una participación del 2,36% del total nacional, para el año 2015 con 390.022 mt² con una participación del 2,21% del total nacional y ya en el año 2012 se observa como representa una menor cantidad de obras en proceso dada en 76.382 mt² con una participación del 1,48%. Como lo muestra la gráfica No. 3

Grafico 3

Censo de edificación y variaciones, por estado de obra, según áreas urbanas.



Censo de edificación y variaciones - cálculos propios de informes de coyuntura 2012 – al 2015

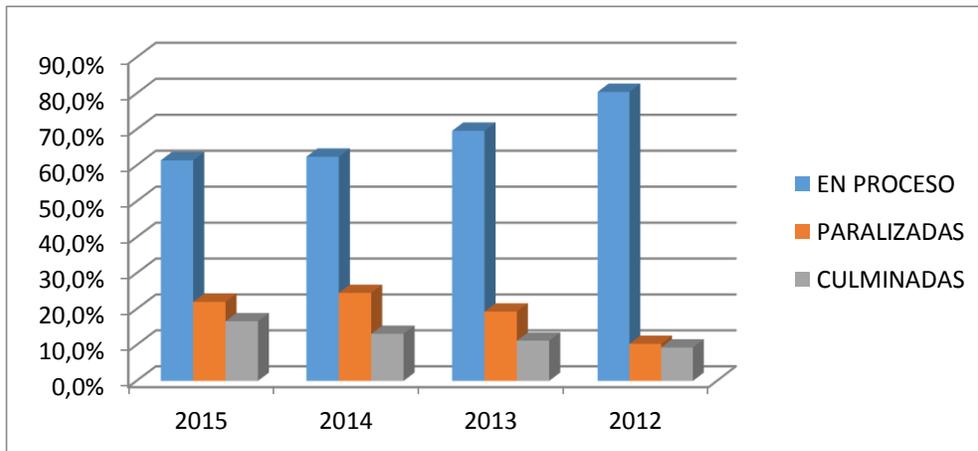
En cuanto a estos resultados se podría decir que en materia de obras culminadas el panorama ha venido mejorando a partir del 2013 esto debido a las condiciones del mercado nacional y regional que poco a poco se van estabilizando, pero se podría decir que en temas % la participación nacional es poca.

Ahora bien analizaremos el tema de las obras en proceso en donde la mayor proporción en mt2 viene dada en el año 2012 con 475.396 mt2 con una participación de 1,95% del total nacional, después en 2015 con 453.463 mt2 con una participación de 2,26% del total nacional, para el año 2014 con 373.694 mt2 con una participación de 2,09% y ya para el 2013 se tiene 369.573 mt2 con una participación de 1,93%, dado este comportamiento se podría pensar que el sector la construcción y en especial el tema de las edificaciones se encuentra en un proceso de transición positivo para la región porque nos quiere decir que la situación económica de los

sectores y de las familias están contribuyendo para que nuevos proyectos de vivienda se oferten y las familias accedan a ellos.

Grafico 4

Área Urbana De Neiva Según Estado De La Obra.



Área Urbana De Neiva - cálculos propios de informes de coyuntura 2012 – al 2015

Este análisis se dedicara a analizar lo distintos estados o etapas que tiene una obra de construcción las cual viene dada de esta manera:

Obras culminadas: Hace referencia a las que durante el periodo del censo finalizaron con la construcción iniciada.

Obras en proceso: Aquellas obras que están en un proceso de construcción.

Obras paralizadas: Son aquellas que no terminaron su proceso de construcción.

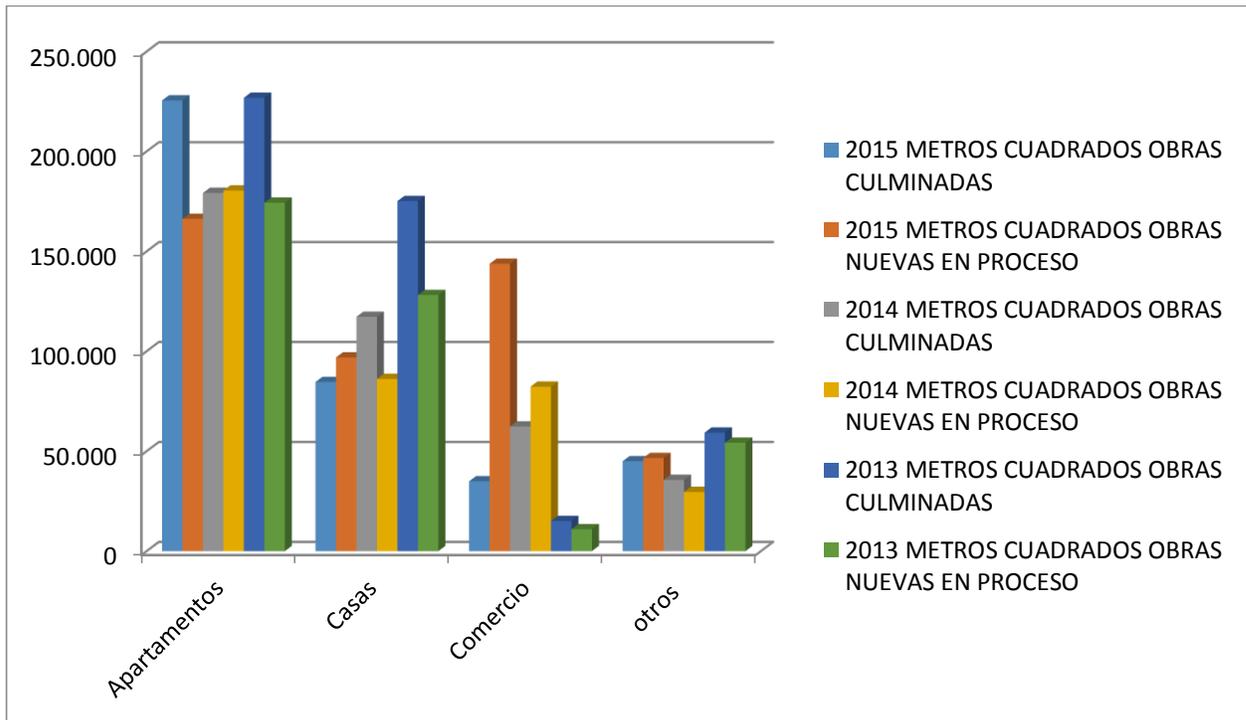
De acuerdo a esto se puede observar que en el año 2012 fue el año donde más obras estaban en proceso de construcción con un 80.4%, ya para los años siguiente es correcto afirmar que se viene presentando una igualdad en cuanto a participación teniendo que para el 2013 era de un 69.6%, para el 2014 fue de un 62.4% y ya en el 2015 tiene un 61.4%, esta participación llevándola a un contexto nacional y local da un balance positivo ya que al tener estos % de obras en proceso reflejan que este sector sigue siendo unos de los principales generadores de empleo

de la región permitiendo que el número de personas y oportunidades de tener su casa propia se haga realidad porque van a tener un empleo formal y capacidad de poder adquisitivo.

También es importante resaltar que las obras paralizadas y culminadas presentan comportamientos similares es decir sus % se comportan de manera constante.

Grafico 5

Área Urbana De Neiva- Censo Edificaciones, Por Estado De La Obra, Según Destinos.



Área urbana de Neiva - cálculos propios de informes de coyuntura 2012 – al 2015

Ese puede analizar que los tres destinos principales a la hora de saber en estilo de vivienda quiere para esto tenemos:

El mayor destino de construcción para vivienda son los apartamentos que representa un esto es un 166.224 mt² en 2015 donde la participación nacional es de 37%, para el 2014 fue de 180.426 mt² donde la participación nacional es de 48% y ya para el 2013 fue de 174.342 mt² donde la participación es de 47%.

En las casas 2015 se tiene un 96.866mt² con una representación del 21%, del total nacional, para el 2014 se tiene 86.133 mt² con representación un 48% nacional, ya para el 2013 tiene participación nacional de 47%.

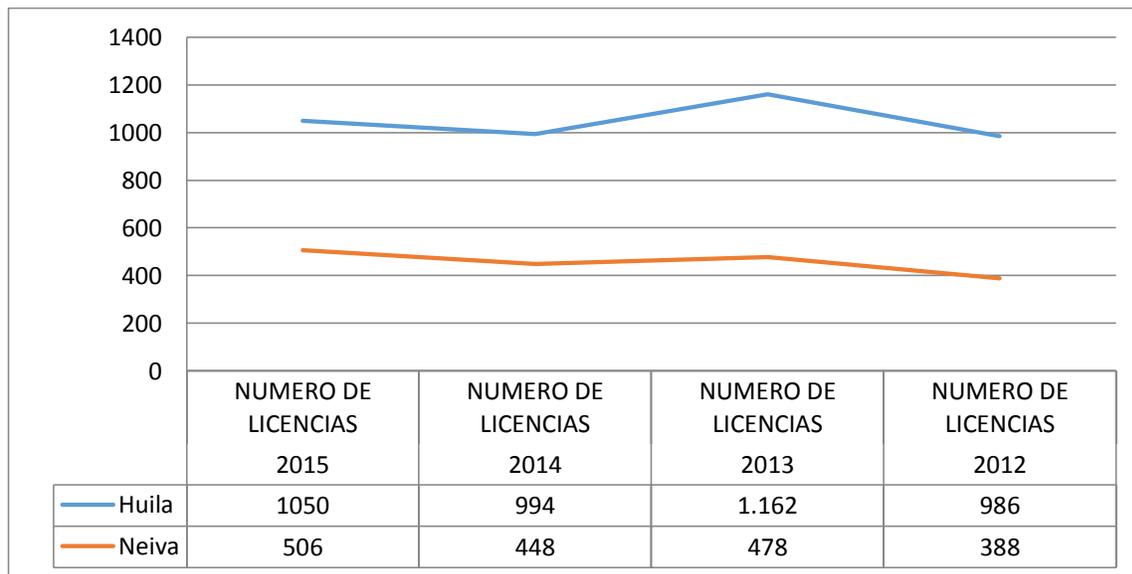
En sector de los comercios para el 2015 cuenta con 143.770 con una participación nacional del 32%, para el 2014 se queda tiene 180.426 mt² con una participación nacional de 32%, en el 2013 presenta 128.122mt² con una participación nacional de 47%

El otro punto abarca los otros tipos de construcciones también jalonan el sector regional está compuesto de: Oficinas, Bodegas, Educación, Hoteles, Hospitales y Administrativo publico

Lo más importante de analizar la comida, los medicamentos y demás es comprender como en primera medida el sector está siendo construido mediante apartamentos, casas y comercios que representan casi el 70% de la oficina.

Grafico 6

Huila - Neiva Número De Licencias De Construcción Aprobadas Viviendas.



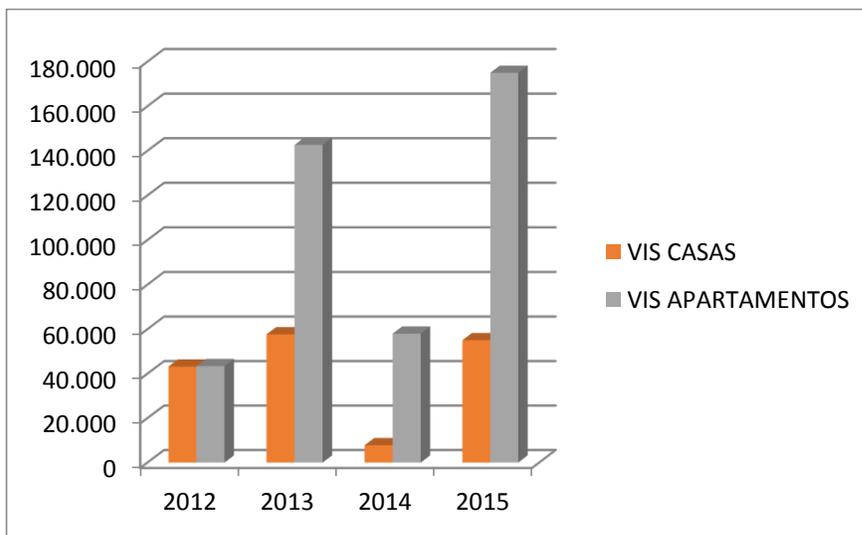
Licencias De Construcción Aprobadas de Viviendas - cálculos propios de informes de coyuntura 2012 – al 2015

Se puede analizar que durante los años 2013-2015 el tema de las licencias aprobadas presentan un alto número de aprobación teniendo para 2013 una cantidad de 1162 de las cuales 478 en Neiva son aprobadas, en 2015 se tienen el Huila 1050 de las cuales 506 son aprobadas en el Huila.

Ya para el 2012 se tienen 986 de las cuales 338 son licencias aprobadas en el Huila y para el 2014 se tenían 994 de las cuales 448 fueron licenciadas para construir.

Grafico 7

Huila Área Aprobada Destinada A Vis Por Tipo De Vivienda Mt2



Área Aprobada-VIS- cálculos propios de informes de coyuntura 2012 – al 2015

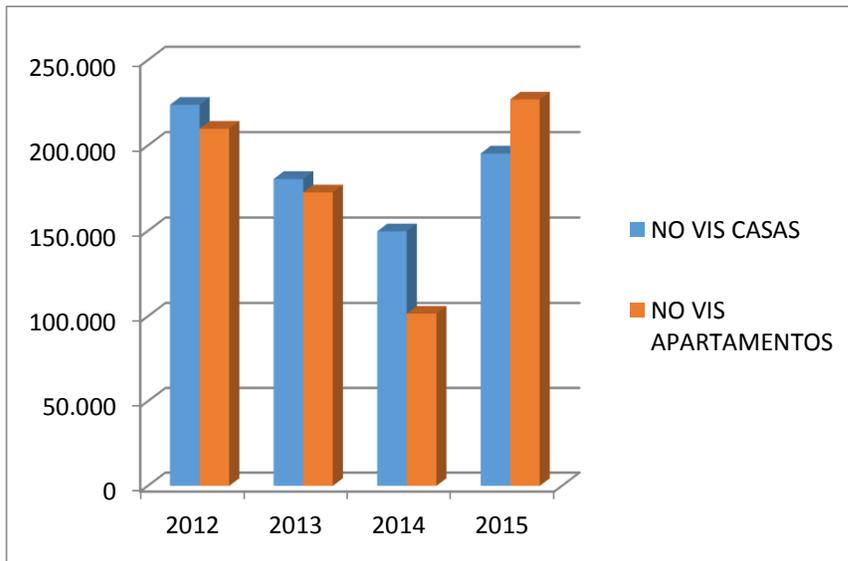
En el Huila el tema de vivienda de interés social viene jalonándose de manera sostenida gracias a los programas del gobierno que lanzan beneficios para que las personas de estratos de clase media puedan adquirir su vivienda, con esto se quiere motivar a las familias para que construyan sus patrimonio, pero que a la vez sea generadora de empleos y nuevas oportunidades en una plena inclusión financiera.

De este modo se observa como en los años 2013(142.674mt2)-2015 (175.004) un alza en el tema de área por mt2 enfocada al tema de apartamentos tendiendo a un comportamiento

creciente en este tipo de vivienda que está impulsada por los nuevos proyectos que lanza el gobierno.

Grafico 8

Huila Área Aprobada Destinada A No Vis Por Tipo De Vivienda Mt2

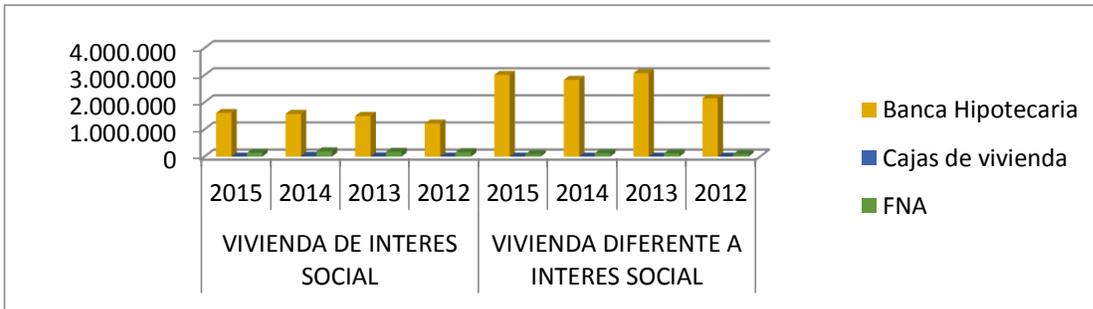


Área Aprobada- NO VIS- grafica propia de informes de coyuntura 2012 – al 2015

Se puede notar la tendencia creciente en tema de aquerencia de la vivienda diferente a interés social en los años 2015-2012 donde se ve más cobertura del mismo debido a que es financiada directamente por las entidades financieras que son la principal fuente de financiamiento de aquerencia de vivienda, destacando que el tema de las casas también toma impulso en cuanto a normativas del sector de la construcción y como se enfoca el tema de financiamiento de la vivienda.

Grafico 9

Valor de créditos entregados para Vivienda nueva

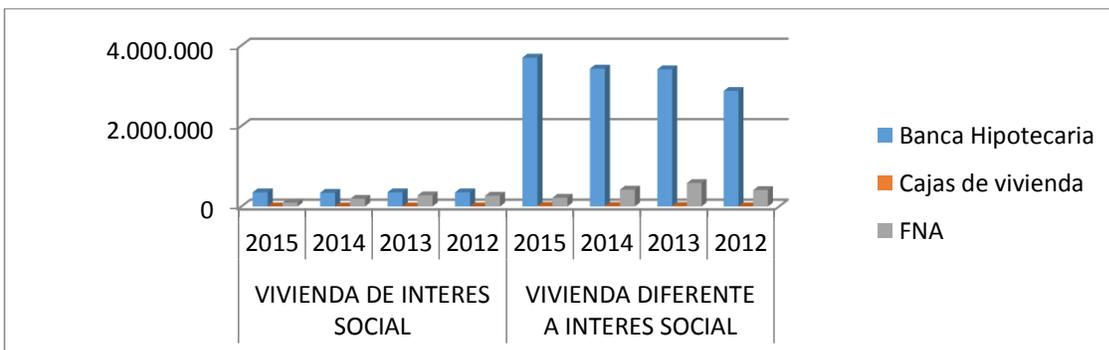


Cálculos propios de informes de coyuntura 2012 – al 2015

En cuanto a vivienda nueva se puede analizar que la tendencia radica en adquirir vivienda diferente a interés social, por el tema de accesibilidad al crédito y que la mayoría de personas acceden a estos créditos sin subsidio familiar, teniendo que para el 2015 - \$3013759 esto en millones de dólares y 2013 -\$3075189 en donde la principal fuente de financiamiento son las entidades financieras, en segundo lugar están las cajas de compensación familiar en donde se debe postular la persona que vaya adquirir el un crédito y finalmente el FNA entidad del estado que diría yo que pocas personas se van por esta vía por el tema de papeleo y demás.

Grafico 10

Valor de créditos entregados para Vivienda usada



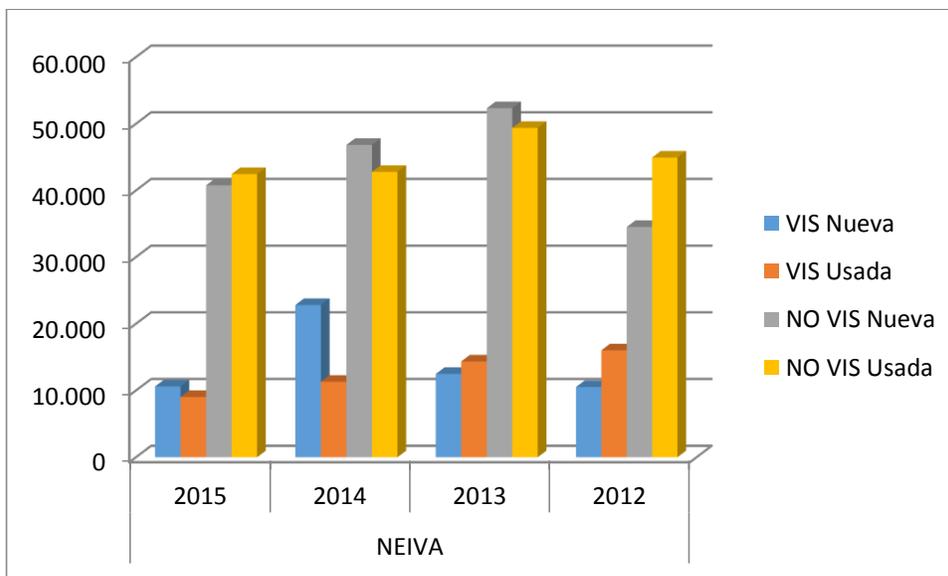
Cálculos propios de informes de coyuntura 2012 – al 2015

En este ítem se puede notar la marcada tendencia de adquirir vivienda usada en donde la vivienda de interés social la cual es la que tiene menos acogida para tomar el crédito por esta

opción ya que la tendencia se ve muy relacionada con la explicación anterior es decir las personas poco acceden a subsidios que otorga el estado además ven un costo de oportunidad mayor en una vivienda usada en temas de estado legal de la misma, menor valorización en algunos casos y arreglos locativos que pueden estar inmersos y solucionados al interior de la casa, siendo las entidades bancarias la principal fuente de financiación.

Grafico 11

Valor de créditos entregados para vivienda según tipo (millones de pesos)



Valor de créditos entregados para vivienda según tipo de vivienda – cálculos propios de informes de coyuntura 2012 – al 2015

Este análisis trae en resumen dos ítems fundamentales los cuales son:

A las familias o personas les agrada más la idea de adquirir una vivienda NO VIS por temas de que se pueden encontrar diversas ofertas de vivienda con valorización distinta, disminución de trámites legales, y agilidad en procesos de desembolso.

La principal fuente de financiamiento son las entidades bancarias por tener mayor cobertura del mercado en distintos productos o en especial con el crédito de vivienda, seguido de las cajas de compensación familiar y el FNA.

Se puede notar que en ítem de valor de créditos hipotecarios lo está liderando en todos los años 2012-2015 de vivienda NO VIS en donde para el año 2013 y 2014 se marca una tendencia similar en valores desembolsados.

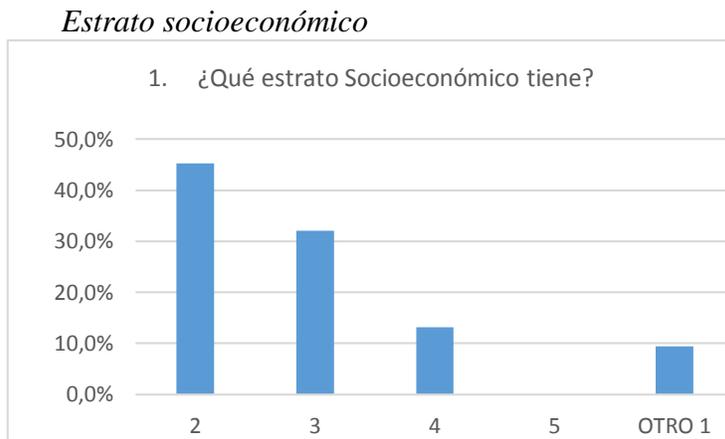
8.2. Tendencias de la colocación del crédito hipotecario en la ciudad de Neiva

Sobre una muestra poblacional de 53 personas con una característica específica, la cual consistía en que tuviera en la actualidad un crédito hipotecario con una antigüedad no más de 5 años en la ciudad de Neiva, la cual nos arrojó los siguientes resultados:

Pregunta no. 1 ¿Qué estrato Socioeconómico tiene?

De 53 personas encuestadas un 45,3% corresponden a 24 personas con estrato socioeconómico 2, seguido por un 32,1% que corresponden a 17 personas con estrato socioeconómico 3, un 13,2% que corresponden a 7 personas con estrato 4 y un 9,4% que corresponden a 5 personas que se encuentran en estrato socioeconómico

Grafico 12



Cálculos propios de resultados obtenidos en la encuesta caracterización de créditos de vivienda en Neiva

Podemos analizar que se encuentran marcada en mayoría por un estrato socioeconómico no. 2 y 3 el cual es bajo y corresponde a sectores que se encuentran subsidiados en servicios públicos y hace referencia a personas con ingresos medios- bajos, lo que seguramente da como resultado de programas como el del subsidio a la tasa de interés para viviendas de interés social y

prioritario y “Mi Casa Ya – ahorradores aumentando el número de colombianos que acceden al sistema financiero con esta característica de ingresos

Pregunta No. 2 ¿Qué actividad económica posee?

De 53 personas encuestadas un 69.8% corresponden a 37 personas que en la actualidad son empleados, seguido por un 24.5% que corresponden a 13 personas las que su actividad económica es independiente y un 5.7% que corresponden a 3 personas las cuales se encuentran pensionadas.

Grafico 13

Actividad Económica



Cálculos propios de resultados obtenidos en la encuesta caracterización de créditos de vivienda en Neiva

Encontramos que la mayoría de personas tienen como actividad económica ser empleados lo que para las entidades financieras es más seguro para otorgar un crédito aunque este no sea un requisito es uno de las características que miden a los clientes junto a su capacidad de pago por esa razón notamos que en un porcentaje mucho más bajo encontramos a personas con actividades independientes ya que este es un riesgo mucho mayor para la continuidad y capacidad de pago del mismo.

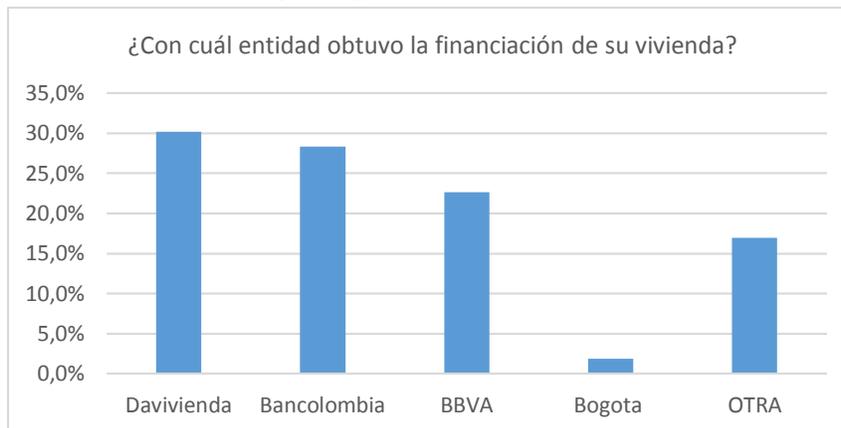
Pregunta No. 3 ¿Con cuál entidad obtuvo la financiación de su vivienda?

De 53 personas encuestadas un 30.2% corresponden a 16 personas que tienen su crédito hipotecario en el Banco Davivienda, seguido por un 28.3% que corresponden a 15 personas que

tiene su crédito hipotecario en Bancolombia, 22.6% que corresponden a 12 personas que tienen su crédito hipotecario con el Banco BBVA, un 1.9% corresponde a 1 persona con el crédito en el banco de Bogotá y un 17.7% corresponden a 9 personas que marcaron la respuesta OTRA en la que se encuentran las entidades banco AV VILLAS, Caja Social, FNA y Banco Colpatria.

Grafico 14

Entidades en las que se financio el crédito de vivienda



Cálculos propios de resultados obtenidos en la encuesta caracterización de créditos de vivienda en Neiva

En esta pregunta lideran los bancos Davivienda, Bancolombia y BBVA que corresponde respectivamente a un 81% de la población encuestada marcando una gran tendencia hacia estos bancos.

Pregunta No. 4 ¿Conto usted con la ayuda de un subsidio de vivienda?.

De 53 personas encuestadas un 50.9% corresponden a 27 personas fueron beneficiarias de subsidios de vivienda otorgados por el gobierno y un 49.1% restante que corresponden a 26 personas que no hicieron uso de este subsidio.

Grafico 15

Número de personas subsidiadas para la adquisición de vivienda a la hora de tomar su crédito hipotecario



Cálculos propios de resultados obtenidos en la encuesta caracterización de créditos de vivienda en Neiva

El gobierno ha buscado cambiar la normatividad en Colombia para la selección y entrega de los subsidios durante los últimos años haciendo que esta tenga un crecimiento del 20,1% (Camacol) al primer trimestre del año 2017, Los hogares de bajos ingresos están encontrando una oportunidad de adquirir vivienda propia, es aquí en donde se ve reflejado número de encuestados que se encuentran en un estrato socioeconómico 2 con una mayoría del 45.3% del total de la población que utilizaron su beneficio de subsidio.

Pregunta No.5 y No. 6.

De 53 personas encuestadas un 92.5% corresponden a 49 personas que deciden amortizar su crédito por la línea en pesos y un 7.5% restante que corresponden a 4 personas que pagan su crédito por la línea UVR.

Tabla 3

Modalidad del crédito de vivienda pesos - UVR

5. ¿En qué modalidad de pago tiene su crédito de vivienda?	
A, Línea pesos	49
B, Línea UVR	4

Cálculos propios de resultados obtenidos en la encuesta caracterización de créditos de vivienda en Neiva

Tabla 4

Plazo del crédito de vivienda

6. En qué plazo tiene su crédito de vivienda (Pesos o UVR).	
A, En pesos (5-20 años)	49
B, En UVR (5-30 años)	4

Cálculos propios de resultados obtenidos en la encuesta caracterización de créditos de vivienda en Neiva

La mayoría de la población encuestada tiene su crédito de vivienda por la línea en pesos ya sea por desconocimiento de esta línea o por lo que no es muy atractiva debido a su variabilidad en cuantías mensuales a pagar y por el riesgo que se corre al tener un alza en la inflación aunque del mismo modo decrecería tanto la deuda como la cuantía a pagar si bajara la inflación es pocas palabras todo dependerá de la situación de país. A diferencia de la línea en pesos en la cual su cuota a pagar será constante en el tiempo de vida del crédito hipotecario lo que genera mayor seguridad al cliente a la hora de tomarlo.

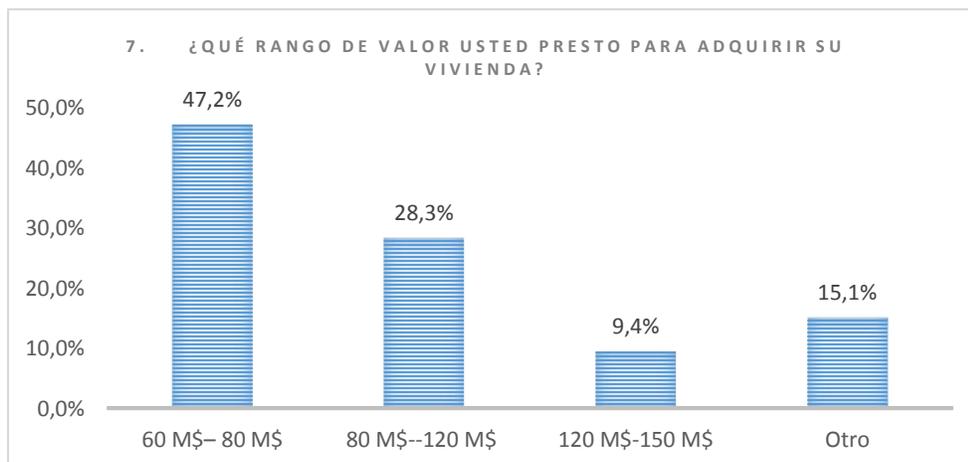
Pregunta No. 7 ¿Qué rango de valor usted preste para adquirir su vivienda?

De 53 personas encuestadas un 47.2% corresponden a 25 personas que tienen su crédito hipotecario en un rango de 60 a 80 millones, seguido por un 28.3% que corresponden a 15

Grafico 16

Rango de valor prestado y entregado para adquirir vivienda
 personas que tienen su crédito hipotecario por un rango de 80 a 120 millones, un 9.4% que corresponden a 5 personas que tienen un crédito hipotecario entre 120 y 150 millones y un 15.1% que corresponden a 8 personas que solicitaron crédito hipotecario con valores diferentes mencionados en la tabla de observaciones.

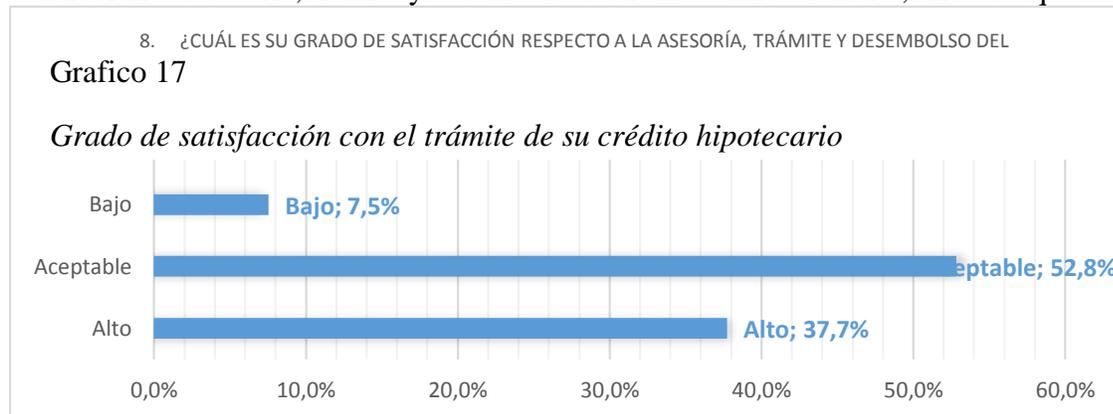
Cálculos propios de resultados obtenidos en la encuesta caracterización de créditos de vivienda en Neiva



Podemos notar que la cuantía que lidera es la que se encontraba en años anteriores en rango para ser beneficiarios de subsidios de vivienda lo que hace relación con el análisis anterior en donde un 50.9% fueron beneficiarios de este. También hace relación al incremento de proyectos nuevos que para el año 2014 aumentaron para vivienda no vis en un 15.8% y para vivienda vis en 97.4% según el Dane lo que se ha mantenido hasta el año 2017 como lo mencionamos anteriormente con un 20.1% en comparación con el año anterior y pretende continuar con su alza para el año próximo 2018 con nuevas políticas y beneficios.

Pregunta No. 8 ¿Cuál es su grado de satisfacción respecto a la asesoría, trámite y desembolso del crédito?

De 53 personas encuestadas un 52.8% corresponden a 28 personas que se encuentran en un grado de satisfacción aceptable siendo este el de mayor porcentaje en comparación con el total de la población encuestada, seguido por un 37.7% que corresponden a 20 personas que consideran su asesoría, trámite y desembolso con una calificación alta, un 7.5% que



corresponden a 4 personas que tienen le dan una calificación a la gestión de su crédito baja y un 1.9% que corresponden a 1 personas que califican deficiente su satisfacción con estos aspecto

Cálculos propios de resultados obtenidos en la encuesta caracterización de créditos de vivienda en Neiva

Conforme indica el presidente de la CIV en Colombia, el valor percibido de los clientes del sector se mantiene por encima de los 75 puntos de 100. Esta situación se debe no solo a que los costos de los productos y servicios han disminuido, sino también a que las entidades financieras son más claras con el usuario y al hecho de que los bancos han mejorado su calidad de servicio y manejo la de atención a sus clientes y a sus quejas aunque el mayor problema de las organizaciones sigue siendo el bajo cumplimiento de las expectativas y promesa de servicio entregado a sus clientes.

Pregunta No. 9 ¿Cuándo usted firmo toda la tramitología del crédito el asesor le informo de manera detallada de las comisiones, gastos, intereses, amortizaciones y consecuencias de impago de las cuotas?

De 53 personas encuestadas un 64.2% corresponden a 34 personas que recibieron por parte del asesor toda la información pertinente del crédito a tomar y un 35.8% que corresponden a 19 personas consideran que no se les dio toda la información necesaria para conocer su nueva deuda financiera.

Grafico 18

Información otorgada por la entidad financiera hacia su cliente



Cálculos propios de resultados obtenidos en la encuesta caracterización de créditos de vivienda en Neiva

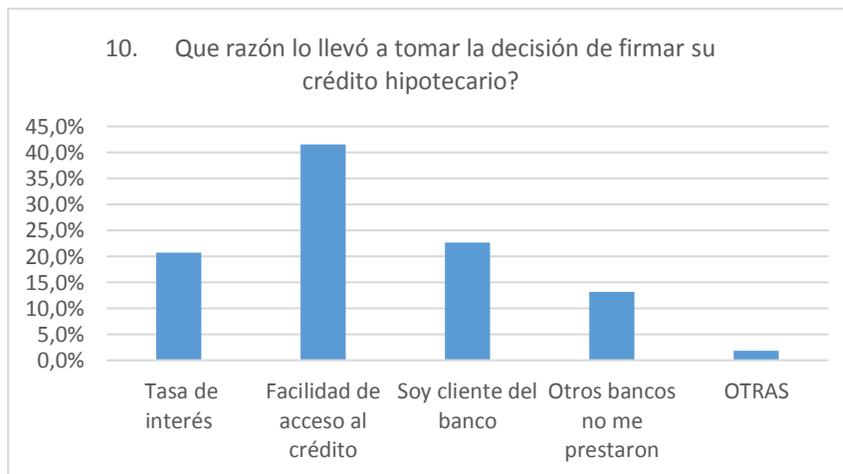
Podemos hacer una pequeña comparación con el resultado anterior en donde la satisfacción de los clientes depende también de la veracidad y claridad de la información y las causales en los incumplimientos haciendo que el cliente se sienta más confiado y aumente su satisfacción con la experiencia en la toma de su deuda financiera, afortunadamente el gobierno ha normado las entidades financieras con el fin de que haya más claridad en sus operaciones y se vea reflejada en la información dada al cliente.

Pregunta No. 10 ¿Qué razón lo llevó a tomar la decisión de firmar su crédito hipotecario?

De 53 personas encuestadas un 41.5% corresponden a 22 personas que tomaron el crédito en dicha entidad por que le ofrecieron facilidad en la cuantía solicitada y papeleos pertinentes, seguido por un 22.6% que corresponden a 12 personas que eran clientes de dicho banco y que en ocasiones realizan este tipo de procesos más fácilmente al ser un cliente del mismo, un 20.8% que corresponden a 11 personas que escogieron su banco por la tasa de interés ofrecida en ese momento y que se encontraba más baja en comparación con los demás bancos , un 13.2% que corresponden a 7 personas que fue la única entidad financiera que aprobó su crédito de vivienda y un 1.9% corresponde a 1 persona que realizaba un ahorro programado en la entidad que realizo Grafico 19

Razones para tomar el crédito hipotecario en determinada su crédito.

Cálculos propios de resultados obtenidos en la encuesta caracterización de créditos de vivienda en Neiva



Tenemos la creencia que las personas escogen en donde realizar su crédito por las tasas de interés que ofrece el mercado y se esperaría que la competitividad de los bancos se viera reflejada en las tasas de interés siendo su punto más alto de competencia a la hora de ofertar créditos, pero podemos notar que no es así, en este caso la mayoría de la población encuestada en

un 41.5% toma su crédito de vivienda no fijándose en esta tasa ofrecida sino en la facilidad y agilidad en la gestión de su crédito, esto se debe a que en muchas ocasiones las entidades financieras tienen operaciones muy tediosas y difíciles para el solicitante, haciendo que este gaste dinero y tiempo, seguidos están los que son clientes del banco en el que solicitaron su crédito con un 22.6% ya que las entidades financieras para fidelizar al cliente ofrecen beneficios para que sigan sus líneas de créditos y tengan portafolios con ellos y a raíz de esto facilitan tramites, también en ocasiones tienen sus cuentas de nómina lo que puede disminuir el riesgo de pago haciendo este un cliente atractivo, también notamos que el 13.2% de la población encuestada no tuvo opción, simplemente fue la única entidad que aprobó su crédito, esto pasa mucho en personas con recursos medios bajos a los que no se les aprueba la cuantía solicitada.

8.3. Resultados simulación de la oferta hipotecaria pesos o UVR de 4 entidades de la ciudad de Neiva

Se ha tomado como referencia la simulación de crédito hipotecario en 4 bancos del mercado regional con participación nacional en cuanto a la colocación de este producto los cuales son:

Banco Davivienda, Bancolombia, BBVA Y Banco Bogotá

Para determinar la mejor decisión u opción en la toma de crédito de vivienda se hace un análisis con 3 modelos de simulación “Pesos, U.V.R cuota fija y U.V.R amortización constante” que nos da un referente o guía para determinar cuál es banco con la mejor opción de servicios de financiación en créditos hipotecarios, para el análisis se tomaron en cuenta extractos de crédito hipotecario de cada banco en el mismo periodo de tiempo para determinar % de seguros y determinar la Tasa real en cada entidad, de este modo se mencionaran las principales características del producto por cada banco.

Banco Davivienda

- Financiación de seguro contra incendio y terremoto con seguros bolívar
- Usted puede financiar vivienda de interés social o mayor, eligiendo el plazo y sistema de amortización que mejor se acomode a su presupuesto.
- Se pueden realizar abonos extraordinarios en cualquier momento.
- Débito automático para el pago del producto.
- No se cobra por el estudio del crédito.
- Usted puede disminuir la base gravable del Impuesto de Renta

Bancolombia

- El Crédito Hipotecario para Compra de Vivienda con Bancolombia, te permite tener casa propia y te da beneficios adicionales:
- Financiación de seguro contra incendio y terremoto con seguros sura
- Disminución de la base gravable para el cálculo de la retención en la fuente, como resultado de los intereses pagados por el crédito de vivienda.
- Los aportes pagados a través de la cuenta AFC disminuyen la base gravable, lo que representa un ahorro hasta del 30% como beneficio tributario sobre tus ingresos laborales.
- Opción de cambiar de modalidad y de plan: de UVR a pesos o de pesos a UVR.

Estudio de crédito sin costo.

- Abonos extra, adelantos en las cuotas y cancelación anticipada, sin sanciones.
- Asesoría personalizada con nuestros especialistas.
- Posibilidad de cambiar la fecha de pago y aumentar o disminuir los plazos.
- Flexibilidad en los planes.

- Para calcular los ingresos mínimos para poder acceder al crédito, se pueden tener en cuenta la suma de los ingresos familiares.
- Puedes solicitar un plan de débito automático a tu cuenta de ahorros o cuenta corriente para el pago de las cuotas de tu crédito.
- Oportunidad para tener acceso a la cobertura de tasas ofrecidas por el Gobierno Nacional, dentro de los Programas ofrecidos.

Banco De Bogotá

- Financiación de seguro contra incendio y terremoto con seguros Alfa SA
- Un préstamo destinado a la compra de tu vivienda nueva o usada.
- Te ayudamos a financiar un porcentaje del valor de la vivienda que quieras comprar: Vivienda de No interés social (NO VIS) hasta el 70%*. Vivienda de Interés Social (VIS) nueva hasta el 80%*.
- Puedes solicitar la financiación con tu grupo familiar: cónyuge o compañero permanente, padres, hijos, hermanos, abuelos, nietos o padres e hijos del cónyuge.
- Debes tener entre 18 y 70 años
- Puedes elegir el plazo del crédito, desde 5 hasta 20 años.
- Sistema de pago de cuota fija en pesos.
- El crédito estará respaldado con la hipoteca sobre el inmueble que vas a comprar.
- Seguro de vida para amparar el saldo de la deuda.
- Seguro de incendio y terremoto para proteger el inmueble en caso de siniestro

Banco BBVA.

Tabla 5

Financiación de seguro contra incendio y terremoto con seguros de Colombia

CARACTERÍSTICAS	PESOS		UVR	
	VIS	NO VIS	VIS	NO VIS
% . Financiación	Hasta el 80% valor de vivienda.	Hasta el 70% valor de vivienda.	Hasta el 80% valor de vivienda.	Hasta el 70% valor de vivienda.
Montos	hasta 135 SMLMV	Desde \$15 Millones	hasta 135 SMLMV	Desde \$15 Millones
Plazos	Desde 5 hasta 20 años		Desde 5 hasta 20 años	

Tabla propia – página oficial banco BBVA- <https://www.bbva.com.co>**8.3.1. Análisis Comparativo De Los 4 Bancos**

Para determinar una mayor trazabilidad en el análisis del caso en este modelo de simulación se determinó que todos los bancos solicitarían para crédito hipotecario \$80.000.000.00, a un plazo de 15 años (180 meses) con tasas efectivas anuales con corte al 2017-11-03 para cada uno de los bancos en los 3 simuladores “Pesos, U.V.R cuota fija y U.V.R amortización constante según informe de la superintendencia financiera de Colombia.

En los simuladores de crédito hipotecario U.V.R. se tomó como incremento de la UVR el promedio de la tasa de crecimiento de los últimos 10 años con cierres anuales a 31 de diciembre de cada año datos de la serie histórica de unidad de valor real del banco de la república.

Tabla 6

Resultados de la comparación de 4 bancos en una modelación de crédito línea pesos

DATOS	CREDITO EN PESOS (M\$)
-------	------------------------

	BBVA	BANCOLOMBIA	BANCO BOGOTA	DAVIVIENDA
VECES -PAGO CREDITO	2,13	2,21	1,98	2,08
INTERESES PAGADOS	\$ 83.8	\$ 76.6	\$ 74.	\$ 75.8
CAPITAL PAGADO	\$ 80	\$ 80	\$ 80	\$ 80
SEGURO PAGADO	\$ 6.1	\$ 20.3	\$ 4.7	\$ 10.8
TOTAL PAGADO	\$170	\$ 177	\$ 158.7	\$ 166.6
%INTERES	49,34%	43,30%	46,63%	45,52%
% SEGURO	3,61%	11,51%	2,96%	6,48%
%CAPITAL PAGADO	47%	45%	50%	48%
T.R.N. INT+ SEG	11,833%	12,934%	10,547%	11,569%
T.R.E.A INT+ SEG	12,496%	13,729%	11,072%	12,203%

Cálculos propios a partir de resultados arrojados por modelación de crédito-(simulación de crédito propia)

Se identifica que la mejor opción de financiación para crédito hipotecario por sistema en pesos es el Banco Bogotá ya que nos indica que paga 1,98 veces el crédito de vivienda por un monto de préstamo de \$80.000.000.00, esta afirmación la valida la tasa de interés real que es el valor que se paga por interés más seguro que para el Banco Bogotá es de 11,072 EA, es de

resaltar que el banco BBVA es el que mayor tasa de interés cobra con una participación de interés del 49,34% y un valor pagado de \$83.899.963 superior al monto solicitado.

Un caso muy particular con el Bancolombia debido tiene una tasa de interés competitiva dentro del mercado, pero la tasa cobrada por el seguro del crédito hipotecario es muy superior a los de los otros bancos con una participación del seguro de 11,51% haciendo que el valor total pagado por el crédito sea el mayor en comparación con los 3 bancos por lo tanto su tasa real se incrementa siendo la mayor con 13,729%.

Tabla 7

Resultados totales de la simulación de crédito hipotecario en cuatro bancos línea UVR cuota fija

DATOS	CREDITO U.V.R CUOTA FIJA (M\$)			
	BBVA	BANCOLOMBIA	B.BOGOTA	DAVIVIENDA
VECES PAGO	2,94	3,04	2,74	2,87
CREDITO				
INT. PAGADOS	\$ 107.1	\$ 97.7	\$ 94.3	\$ 96.7
K. PAGADO	\$ 119.9	\$ 119.3	\$ 119.1	\$ 119.2
SEGURO PAGADO	\$ 7.8	\$ 26	\$ 5.9	\$ 13.7
TOTAL PAGADO	\$ 235	\$ 243	\$ 219	\$ 229
% INTERES	45,61%	40,22%	42,99%	42,10%
% SEGURO	3,34%	10,69%	2,73%	6,00%
% K PAGADO	51%	49%	54%	52%
T.R.N. INT+ SEG	11,874%	12,979%	10,583%	11,609%
T.R.E.A INT+ SEG	12,542%	13,780%	11,112%	12,247%

Cálculos propios a partir de resultados arrojados por modelación de crédito-(simulación de crédito propia)

Podemos ver que la mejor opción de financiación para crédito hipotecario por sistema en U.V.R cuota fija es el Banco Bogotá ya que nos indica que paga 2,74 veces el monto solicitado un total de \$219.462.188.00, esta afirmación la valida la tasa de interés real que es el valor que se paga por interés más seguro que para el Banco Bogotá es de 11,112 EA, se identifica que el banco BBVA es el que mayor tasa de interés cobra con una participación de interés del 45,61% y un valor pagado de \$107.199.607.00.

Bancolombia tiene una tasa de interés competitiva dentro del mercado, pero la tasa cobrada por el seguro del crédito hipotecario es muy superior a los de los otros bancos con una participación del seguro de 10,69% con un valor de \$26.003.373.00 haciendo que el valor total pagado por el crédito sea el mayor en comparación con los 3 bancos por lo tanto su tasa real se incrementa siendo la mayor con 13,780%.

Tabla 8

Resultados totales de la simulación de crédito hipotecario en cuatro bancos línea UVR amortización constante.

DATOS	CREDITO U.V.R AMORTIZACION CONSTANTE (M\$)			
	BBVA	BANCOLOMBIA	B. BOGOTA	DAVIVIENDA
VECES PAGO	2,50	2,60	2,38	2,47
CREDITO				
INT. PAGADOS	\$82.8	\$ 76.7	\$74.4	\$ 76.0

K PAGADO	\$110.8	\$ 110.8	\$110.8	\$110.8
SEGURO	\$ 6	\$ 20.4	\$ 4.73	\$ 10.8
PAGADO				
TOTAL PAGADO	\$199.7	\$ 208	\$190.1	\$197.7
% INTERES	41,46%	36,89%	39,18%	38,46%
% SEGURO	3,04%	9,81%	2,49%	5,48%
% K PAGADO	56%	53%	58%	56%
T.R.N. INT+ SEG	11,874%	12,979%	10,583%	11,609%
T.R.E.A INT+ SEG	12,542%	13,780%	11,112%	12,247%

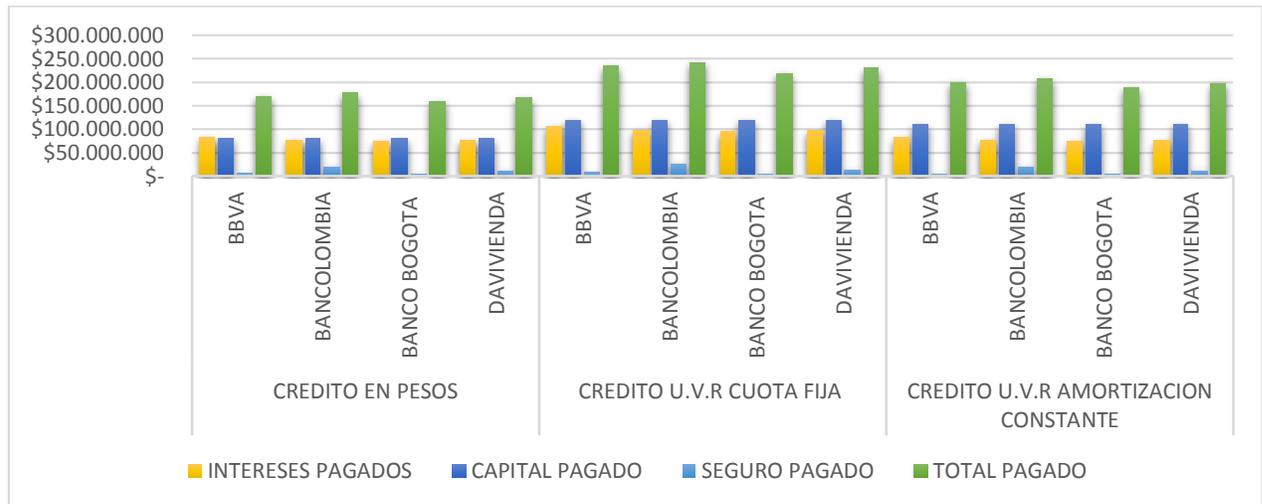
Cálculos propios a partir de resultados arrojados por modelación de crédito-(simulación de crédito propia)

La mejor propuesta de financiación para crédito hipotecario por sistema en U.V.R amortización constante es el Banco Bogotá ya que nos indica que paga 2,38% veces el crédito hipotecario solicitado, un total de \$190.109.175.00, esta afirmación la valida la tasa de interés real que es el valor que se paga por interés más seguro que para el Banco Bogotá es de 11,112 EA, se identifica que el banco BBVA es el que mayor tasa de interés cobra con una participación de interés del 41,46% y un valor pagado de \$82.820.045.00.

Se evidencia que Bancolombia tiene una tasa de interés competitiva dentro del mercado, con la menor participación de 36,89% pero la tasa cobrada por el seguro del crédito hipotecario es muy superior a los de los otros bancos con una participación del seguro de 9,81% con un valor de \$20.407.869.00 haciendo que el valor total pagado por el crédito sea el mayor en comparación con los 3 bancos por lo tanto su tasa real se incrementa siendo la mayor con 13,780% y un valor total pagado por \$208.045.877.00.

Grafico 20

Comportamiento del ciclo del crédito de los cuatro bancos comparados



Cálculos propios a partir de resultados arrojados por modelación de crédito-(simulación de crédito propia)

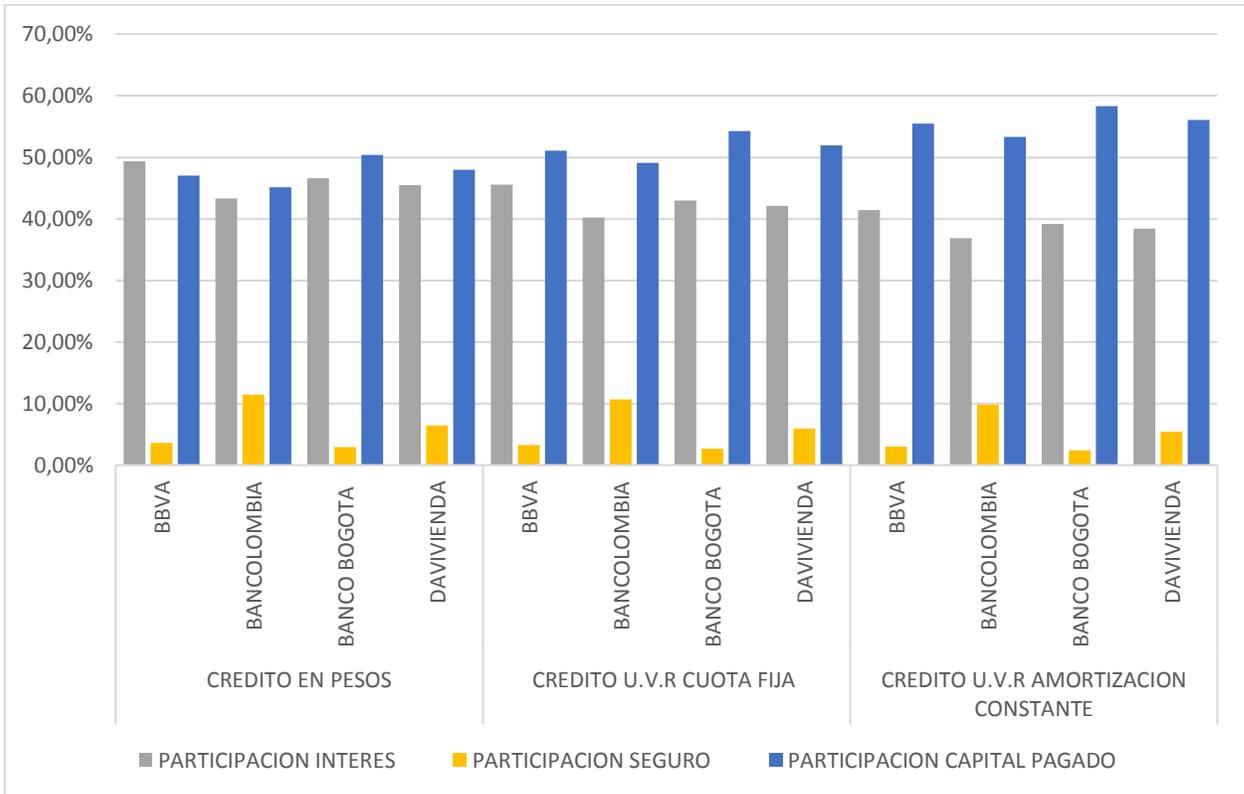
En la gráfica identificamos el comportamiento de los cuatro bancos “BBVA, Bancolombia, banco Bogotá y Davivienda” en los tres modelos de simulación de crédito hipotecario “pesos, u.v.r. cuota fija y u.v.r amortización constante” analizando la variación y sus montos pagados por cada concepto “intereses, capital, seguro y total pagado” para determinar cuál es la mejor opción.

El sistema de crédito en pesos es la mejor opción debido a que nos demuestra que son inferiores en sus pagos totales a los sistemas de U.V.R

Determinamos que el mejor banco para la toma de crédito de vivienda es el Banco Bogotá con un total pagado al finalizar el total de amortizaciones de \$158.711.293..oo.

Grafico 21

Comportamiento de la línea de crédito en pesos

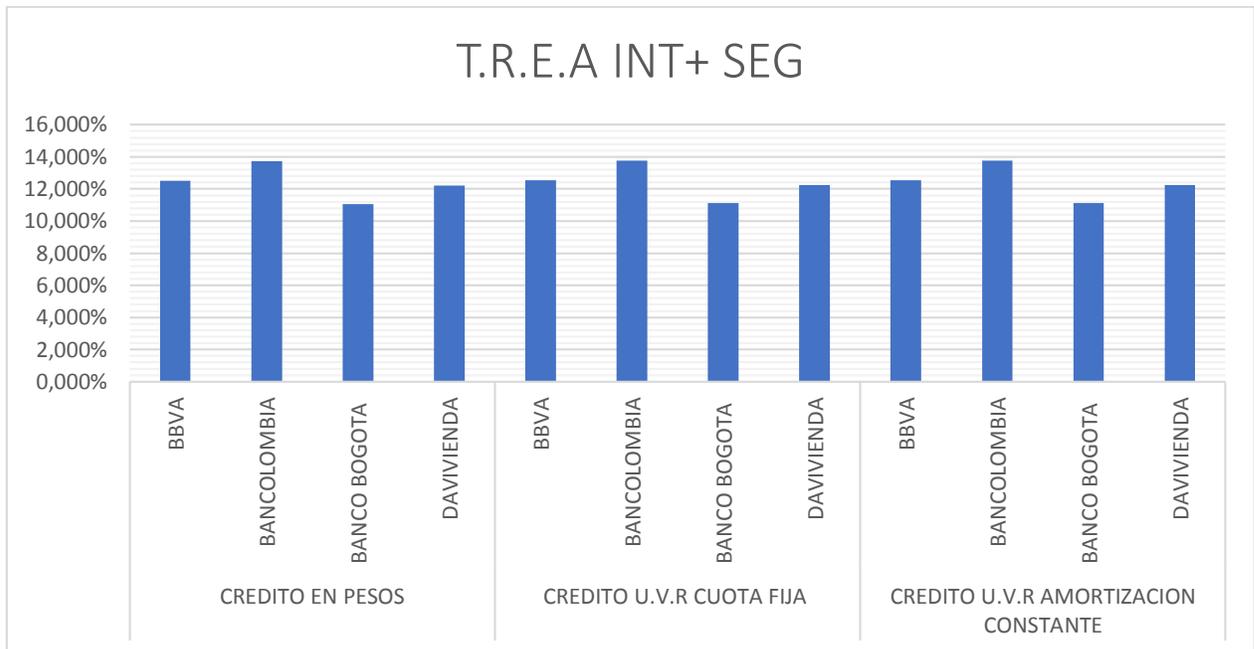


Cálculos propios a partir de resultados arrojados por modelación de crédito-(simulación de crédito propia)

La imagen nos muestra que en el sistema de crédito en pesos hay una relación entre el interés y el capital pagado y en los sistemas de crédito U.V.R el capital pagado es mayor y se va incrementando por cada amortización de acuerdo a los periodos establecidos de pagos establecidos con la entidad financiera, un factor diferenciador en la participación de los seguros es el Bancolombia debido a que en los tres sistemas de crédito hipotecario este banco presenta una mayor participación en seguros respecto a los otros bancos esto traduce a que se paga un mayor valor por el seguro financiado por esta entidad bancaria.

Grafico 22

Tasa real – comparativo de cuatro bancos



Cálculos propios a partir de resultados arrojados por modelación de crédito-(simulación de crédito propia)

La tasa real efectiva anual nos lleva a identificar cual es el interés real que estamos pagando por el crédito de vivienda

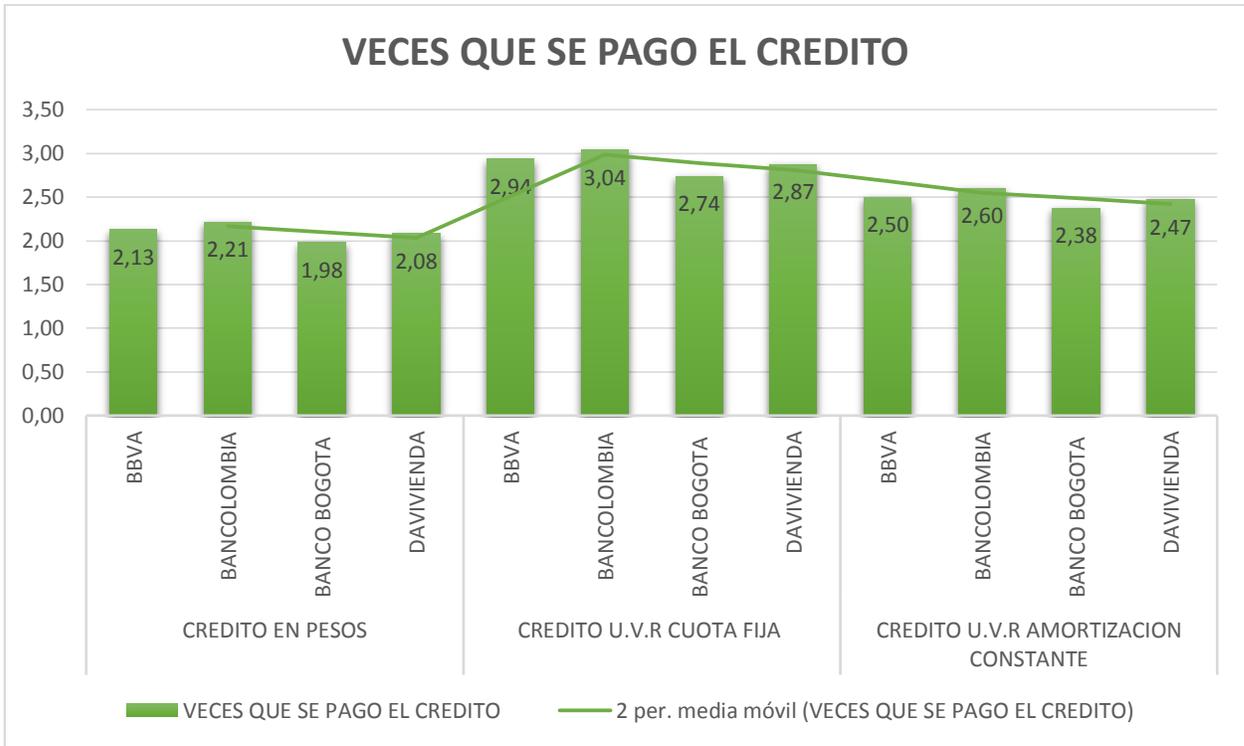
$$TR = INTERES + SEGURO$$

$$TR = (PAGO INTERES + PAGO SEGURO) / SALDO ANTERIOR DEL CREDITO$$

Se identifica que el Banco Bogotá en los tres sistemas de crédito hipotecario presenta menor tasa de interés real esto traduce que se pagara menos que los otros bancos por el monto solicitado para la financiación de vivienda.

Grafico 23

Veces en las que se paga el crédito hipotecario para el caso de los cuatro bancos estudiados

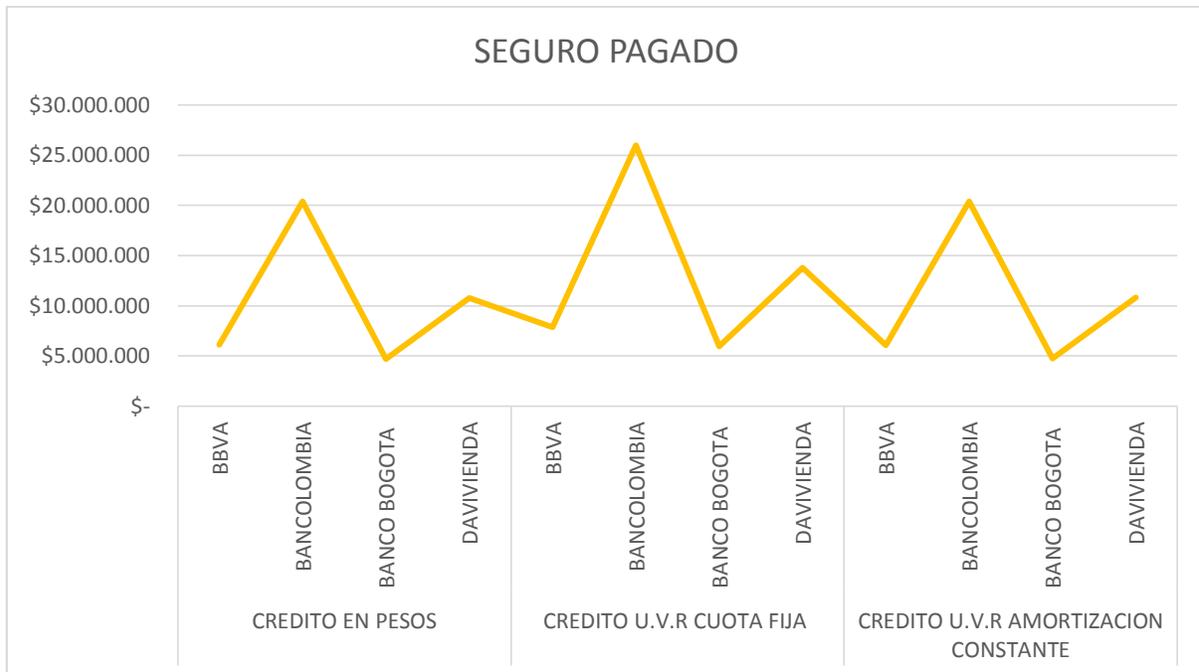


Cálculos propios a partir de resultados arrojados por modelación de crédito-(simulación de crédito propia)

Veces que paga el crédito “grafica” nos muestra que el mejor sistema de amortización es el sistema en pesos ya que es inferior en la curva a de los otros sistemas de financiación, validando que la mejor opción para la toma del crédito hipotecario es el Banco de Bogotá con la modalidad de pesos ya que solo pagamos 1,98 veces el monto solicitado \$80.000.000.oo. En un plazo de 15 años (180 meses).

Grafico 24

Seguro pagado en el crédito hipotecario



Cálculos propios a partir de resultados arrojados por modelación de crédito-(simulación de crédito propia)

La curva de seguros pagados por cada uno de los bancos en los tres sistemas de financiación nos muestra que el banco más costoso en la toma u otorgamiento del seguro es el Bancolombia muy superior a las otras tres entidades bancarias, el menor pago de seguros lo tiene el banco de Bogotá como se muestra en la imagen.

9. Conclusiones y Recomendaciones

- El comportamiento del sector vivienda 2012-2015 muestra que en relación a las obras en proceso de la ciudad de Neiva a partir del año 2015 presenta un crecimiento considerable de 21.35% en relación a los años anteriores, manteniendo un crecimiento del 0.04%, así mismo en el tipo de edificaciones que se construyen con mayor proporción muestra que un 48% corresponde a apartamentos sobre el total construido y finalmente se evidencia que la principal fuente de financiación para la compra de vivienda es la banca hipotecaria con 67% de créditos desembolsados, para vivienda nueva un 65% es para VIS y un 35% diferente a VIS, ya en cuanto a vivienda usada un 91% son para vivienda diferente a VIS y tan solo 9% para VIS .
- Un 41,5% del total de la población encuestada eligió a la entidad que desembolsó el crédito motivado en la facilidad en los trámites. Sin embargo otros clientes fijaron el criterio de elección en: tasa de interés, ser cliente del banco.
- Al cierre del 2015 el informe de cartera hipotecaria del Dane, reveló que el 79,6 por ciento del saldo de capital total se encontraba financiado en pesos y restante, 20,4 por ciento, en UVR, en el mismo sentido la encuesta aplicada para este estudio (Octubre 2017) muestra que un 92,7% del total de la población escogió la línea en pesos para su crédito hipotecario
- La modelación arroja que la línea pesos es más conveniente ya que se paga el crédito en promedio 2.1 veces a diferencia de la línea UVR que paga su crédito en 2.8 vece; se tomaron elementos de análisis el costo incurrido en seguros obligatorios del crédito la cual tiene participación importante en las tasa de interés real del crédito y a su vez en el

monto total pagado del crédito lo que es un factor diferenciador a la hora de escoger la entidad financiera para realizar del crédito.

- El análisis de conveniencia crediticia de 4 bancos líderes en crédito hipotecario en Neiva, indica que Banco de Bogotá es el más competitivo del mercado, porque cobra 1.98 veces el crédito, de total de pagos recibidos un 50% paga capital, un 46.63% paga intereses y tan solo un 2.96% paga seguros.
- En Colombia el sector de crédito hipotecario se encuentra normado bajo La ley 546 de 1999 regulando toda la parte de financiación de vivienda y la Ley 1537 de 2012 que regula toda la parte de recursos del estado direccionados a los proyectos de vivienda.

Recomendaciones

- Se recomienda que el sistema colombiano Financiero debería contar un una cartilla de información para el ciudadano que sea de fácil entendimiento para que se ilustren sobre que es un crédito cómo se comporta, que debe tener en cuenta, que preguntas puede realizar a la entidad financiera y las opciones que se tiene para escoger distintos factores que componen un crédito de vivienda.
 - Se recomienda al cliente tener en cuenta el factor seguro obligatorio del crédito antes de tomar la decisión de tomar el crédito, de acuerdo al análisis realizado en los simuladores de crédito el banco que ofrece un mayor costo beneficio para el cliente es el BANDO DE BOGOTA tomando como referencia la participación del seguro en el ciclo de vida del crédito de un 2.96%.

10. Bibliografía

COLOMBIA, S. F. (NOVIEMBRE de 2017). *WWW.MANEJATUSFINANZAS.COM*. Obtenido de *WWW.MANEJATUSFINANZAS.COM*

CONGRESO DE COLOMBIA . (23 de DICIEMBRE de 1999). LEY 546 DE 1999. *DIARIO OFICIAL No.43827 DE DICIEMBRE 1999*. COLOMBIA.

CONGRESO DE COLOMBIA. (20 de JUNIO de 2012). LEY 1537 DE 2012. *DIARIO OFICIAL No. 48467 DE JUNIO 2012*. COLOMBIA.

DANE. (2016). *ENCUESTA NACIONAL DE CALIDAD DE VIDA -ECV 2016*. BOLETIN TECNICO COMUNICACION INFORMATIVA DANE .

DANE. (2016). *ICER 2015*. NEIVA-HUILA: BANCO DE LA REPUBLICA .

DANE-Banco de la Republica . (2012-2015). *Informe de coyuntura economica regional ICER* . Huila-Neiva : Banco de la Republica .

DINERO . (31 de MAYO de 2017). Desmitificado, millenials si invierten en vivienda. *DINERO*.

MINVIVIENDA. (NOVIEMBRE de 2017). *MINISTERIO DE VIVIENDA* . Obtenido de *WWW.MINVIVIENDA.GOV.CO/VICEMINISTERIOS/VICEMINISTERIO-DE-VIVIENDA/PROGRAMAS/MI-CASA-YA*

Patarroyo, I. C. (2014). *Análisis de la demanda por crédito hipotecario enfocado en ciudades intermedias de*. 2017.

PORTAFOLIO. (12 de ABRIL de 2016). *WWW.ARCOCONSTRUCCION.COM*. Obtenido de <http://www.arcoconstruccion.com/es/noticias/el-85-de-los-creditos-de-vivienda-se-toma-en-pesos>

PORTAFOLIO. (19 de MAYO de 2017). Cayó el crédito para vivienda. *PORTAFOLIO*.

REVISTA DINERO . (14 de SEPTIEMBRE de 2017). Minivienda quiere dejar las reglas claras para los arriendos . *DINE*.

Sanchez, L. (2 de Septiembre de 2017). Coyuntura económica afecta sector de la construcción en Neiva. *Diario del Huila*, pág. 2.

11. Anexos

TENDENCIA DE CREDITO HIPTECARIO EN NEIVA

Objetivo: Conocer la percepción de los usuarios de crédito hipotecario, al momento de tramitar y obtener la financiación de su vivienda.

Marque con una X

1. ¿Qué estrato Socioeconómico tiene?
 - a) 2
 - b) 3
 - c) 4
 - d) 5
 - e) Otro _____
2. ¿Qué actividad económica posee?
 - a) Empleado
 - b) Independiente
 - c) Pensionado
 - d) Otro _____
3. ¿Con cuál entidad obtuvo la financiación de su vivienda?
 - a) Banco Davivienda
 - b) Bancolombia
 - c) BBVA
 - d) Banco de Bogota
 - e) Otra _____
4. ¿Conto usted con la ayuda de un subsidio de vivienda?
 - a) Si
 - b) No
5. ¿En qué modalidad de pago tiene su crédito de vivienda?
 - a) Línea pesos
 - b) Línea UVR
6. ¿En qué plazo tiene su crédito de vivienda (Pesos o UVR).
 - a) En pesos (5-20 años)
 - b) En UVR (5-30 años)
7. ¿Qué rango de valor usted presto para adquirir su vivienda?
 - a) 60 millones – 80 millones
 - b) 80 millones--120 millones
 - c) 120 millones-150 millones
 - d) Otro _____
8. ¿Cuál es su grado de satisfacción respecto a la asesoría, trámite y desembolso del crédito?
 - a) Alto
 - b) Aceptable
 - c) Bajo
 - d) Deficiente
9. ¿Cuándo usted firmo toda la tramitología del crédito el asesor le informo de manera detallada de las comisiones, gastos, intereses, amortizaciones y consecuencias de impago de las cuotas?
 - a) Si
 - b) No
10. ¿Qué razón lo llevó a tomar la decisión de firmar su crédito hipotecario?
 - a) Tasa de interés
 - b) Facilidad de acceso al crédito?
 - c) Soy cliente del banco
 - d) Otros bancos no me prestaron
 - e) Otras _____

