

2022

Analisis de las politicas de financiacion de vivienda en Colombia para los años 2009 al 2020

Wilmer Alexander Barriga Murcia
Universidad de La Salle, Bogotá, wbarriga21@unisalle.edu.co

Laura Cristina Parra Ramírez
Universidad de La Salle, Bogotá, lparra82@unisalle.edu.co

Follow this and additional works at: https://ciencia.lasalle.edu.co/finanzas_comercio



Part of the [Advertising and Promotion Management Commons](#)

Citación recomendada

Barriga Murcia, W. A., & Parra Ramírez, L. C. (2022). Analisis de las politicas de financiacion de vivienda en Colombia para los años 2009 al 2020. Retrieved from https://ciencia.lasalle.edu.co/finanzas_comercio/652

This Trabajo de grado - Pregrado is brought to you for free and open access by the Facultad de Economía, Empresa y Desarrollo Sostenible - FEEDS at Ciencia Unisalle. It has been accepted for inclusion in Finanzas y Comercio Internacional by an authorized administrator of Ciencia Unisalle. For more information, please contact ciencia@lasalle.edu.co.

Análisis de las políticas de financiación de vivienda en Colombia para los años 2009 al 2020

Wilmer Alexander Barriga Murcia y Laura Cristina Parra Ramírez

Tutor

José Rodrigo Vélez Molano

Trabajo de grado para optar al título de Profesional en Finanzas y Comercio Internacional

Universidad de La Salle

Facultad de Economía, Empresa y Desarrollo Sostenible – FEEDS

Programa de Finanzas y Comercio Internacional

Bogotá D.C

Marzo de 2022

RESUMEN

De manera progresiva, el sistema de financiación de vivienda en Colombia ha implementado múltiples programas con el objetivo de brindar alternativas de financiación para la población que está en búsqueda de vivienda propia, y de esta manera mejorar su calidad de vida. Sin embargo, se desconoce cuál ha sido el comportamiento de los créditos colocados en el periodo de desarrollo de estos programas y si su implementación ha tenido un impacto significativo en el comportamiento de la cartera de vivienda en general, es decir, si a mediano y largo plazo, los deudores de estos créditos presentan dificultades para el cumplimiento de sus obligaciones y así mismo determinar si estos programas generan un endeudamiento que sobrepase la capacidad del individuo para cubrir la obligación.

Por medio de la investigación, se espera observar la eficiencia en los programas desarrollados para la financiación de vivienda en Colombia, la cual se puede ver reflejada en el comportamiento a largo plazo de los créditos que impactan finalmente la calidad de vida del tomador del crédito.

De los resultados obtenidos, se encontró que los beneficiarios de los subsidios de vivienda Vis son más propensos al impago de sus obligaciones a pesar de los incentivos por parte del gobierno colombiano. Además, se pudo observar que la mayoría de los programas tuvieron un comportamiento de alta productividad durante el primer año, reflejado en desembolsos de gran cuantía, a partir de los siguientes años, los desembolsos se regularon.

Palabras clave: Bienestar, Seguridad social, Políticas, Desarrollo, Financiación.

ABSTRACT

Progressively, the housing financing system in Colombia has implemented multiple programs with the aim of providing financing alternatives for the population that is looking for their own home, and in this way improve their quality of life. However, it is unknown what has been the behavior

of the credits granted in the period of development of these programs and if their implementation has had a significant impact on the behavior of the housing portfolio in general, that is, if in the medium and long term, the debtors of these credits present difficulties for the fulfillment of their obligations and likewise determine if these programs generate an indebtedness that exceeds the capacity of the borrower to cover the obligation.

Through this research, it is expected to confirm the efficiency in the programs developed for housing financing in Colombia, which can be seen reflected in the long-term behavior of the loans that ultimately impact the quality of life of the borrower.

From the results obtained, it was found that the beneficiaries of Vis housing subsidies are more prone to non-payment of their obligations, despite the incentives provided by the Colombian government. In addition, it was observed that most of the programs had a behavior of high productivity during the first year, reflected in high value disbursements, from the following years, the disbursements were regulated.

Keywords: Welfare, Social safety, Policies, Development, Financing.

INTRODUCCIÓN

Se conoce por medio de la Ley 546 de 1999, que el sistema de financiación de vivienda en Colombia presentó distintos cambios, todo con el fin de mejorar la calidad de vida de las personas que están en busca de la adquisición de un inmueble habitacional, esto, de acuerdo con el artículo segundo que expone los objetivos y criterios de la ley en mención (Ley 546 de 1991, Art.2). A partir de esta premisa, de manera progresiva se han implementado múltiples programas enfocados a brindar subsidios o coberturas para la adquisición de vivienda, los cuales son: subsidio a la tasa de interés o FRECH I, FRECH II, FRECH III contracíclico y no VIS, viviendas 100% subsidiadas (fase I y II), vivienda de interés prioritario para ahorradores - VIPA, mi casa ya - MCY y semillero de propietarios. A pesar de la implementación de estos programas para cumplir con la prioridad del

gobierno de “vivienda digna”, de acuerdo con el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, se desconoce cuál ha sido el comportamiento de los créditos colocados en el periodo de desarrollo de estos programas y si estos han tenido un impacto significativo en el comportamiento de la cartera de vivienda en general.

De acuerdo con Asobancaria (2020) el entorno constituye un factor muy importante, por lo que es fundamental garantizar espacios dignos que brinden oportunidades reales al futuro de niños y jóvenes, garantizando el desarrollo mismo de la sociedad. Es importante resaltar que la falta de vivienda provoca otras afectaciones al desarrollo de una sociedad, entre las que encontramos la falta de acceso a la salud, a la educación, el desempleo, la carencia de planificación familiar, entre otras, que resultan por afectar al país en general y que exponen a las familias a riesgos físicos, biológicos e incluso químicos, dadas las condiciones en las que tienen que sobrevivir.

A partir de esto, se cuestiona si los programas de financiación de vivienda en Colombia son lo suficientemente eficientes, para que, un individuo que se apoye de estos programas pueda mantener su obligación sin ver comprometida su estabilidad financiera en el tiempo pactado para la liquidación de su deuda.

El objetivo principal del documento es evaluar la eficiencia de los programas enfocados a la financiación de vivienda en Colombia desarrollados por el gobierno durante el periodo de 2009 a 2020. Para llevar a cabo la investigación, esta se ha dividido por etapas, comenzando con una descripción del marco normativo de los programas de financiamiento de vivienda en Colombia en los años mencionados, además se ha identificado la relación existente entre las cosechas de cartera de vivienda y el comportamiento del pago de cartera desde la literatura, por último, se ha hecho una revisión de los desembolsos de los créditos generados por las entidades bancarias, en función de los programas establecidos por el gobierno para la financiación de vivienda en Colombia, con el fin de evaluar desde diferentes perspectivas la eficiencia de dichos programas.

Es importante resaltar, que esta investigación se desarrolla en este periodo de tiempo debido a la crisis financiera del 2008, la cual afectó directamente los mercados financieros y generó una ola de incertidumbre a nivel mundial. En el escenario colombiano, para el 2008, el país sufrió

un descenso del PIB de más de 5 puntos porcentuales en referencia al 2007, alcanzando un valor de 2,5%, mientras que en el 2007 estaba en 7,5%. Adicionalmente, se evidencia la caída de los sectores productivos tradicionales y el deterioro del mercado laboral (Mesa et al., 2008). Factores como el aumento de la tasa de inflación a lo largo del año y el alza en la tasa de interés, incidieron en una menor disposición de los hogares para la adquisición de bienes habitacionales, a raíz de la pérdida del poder adquisitivo de sus ingresos y la mayor carga financiera que soportaron las familias, reflejada en el crecimiento del pago de intereses como proporción de los salarios (Mesa et al., 2008). Cabe resaltar que se escoge un espacio de tiempo posterior a 2008 debido a que, a pesar de la crisis y sus consecuencias para la economía a nivel global, el sector inmobiliario colombiano, en los últimos 10 años (2009-2020) ha tenido el mayor incremento de la historia en cuanto a su inversión, como consecuencia de que las políticas de vivienda no han sido importadas, es decir tomadas de modelos extranjeros, sino que han sido diseñadas específicamente para el contexto colombiano (Asobancaria, 2020).

Además, se destaca que el análisis se realizó con datos tangibles, obtenidos de las instituciones bancarias involucradas a lo largo de cada programa, la sostenibilidad de los créditos colocados bajo estos programas en el futuro, es decir, si los deudores de estos créditos presentan dificultades para el cumplimiento de sus obligaciones y así mismo develar si estos programas generan un endeudamiento que sobrepase la capacidad del individuo para cubrir la obligación, y tenga consecuencias como la pérdida del beneficio otorgado, capitalización de la deuda por mora, reporte ante centrales de riesgo, y demás consecuencias que afecten la vida crediticia del individuo.

MARCO DE REFERENCIA

La vivienda y el entorno, año tras año, han constituido una temática específica que juega un papel fundamental en el bienestar y la seguridad social, puesto que además de ser un derecho fundamental, constituye una de las necesidades básicas más importantes para todos los seres humanos, dado que se encuentra estrechamente ligada a la salud y el bienestar mismo (Cruz Roja Española, 2018).

La vivienda ha constituido, desde siempre, una de las brechas sociales más grandes y de alto impacto en las ciudades, puesto que demuestra la desigualdad de oportunidades, bienestar, salud y educación con las que han sido obligados a sobrevivir numerosas familias. Esto evidencia que las condiciones de una vivienda pueden repercutir incluso en el bienestar físico, emocional y mental de un ser humano, analizadas a partir de cuatro dimensiones: la primera constituye el hogar y todas aquellas condiciones emocionales que lo conforman, la segunda, abarca las condiciones físicas de la vivienda y todos aquellos riesgos que podría involucrar, la tercera habla de un entorno físico, con respecto a la proximidad a las necesidades básicas, además de la proximidad de acceso a servicios sociales, como el acceso a un entorno escolar o una oportunidad laboral, y la cuarta hace referencia a un entorno social, que hace referencia a la comunidad con la cual se tiene contacto y el lugar específico en el que se está ubicado (Novoa, Bosch, Díaz, Malmusi, Darnell, & Trilla, 2014).

Entonces, la vivienda es un factor crucial para la inclusión social, dado que tener una vivienda implica contar con un hogar en el que la persona y/o el grupo de personas que lo integran encuentren un espacio de seguridad en el cual puedan desarrollar sus vidas. La falta de acceso a una vivienda en condiciones adecuadas para ser habitada y en un entorno seguro, provoca la denominada “exclusión residencial” (Cruz Roja Española, 2018). De esta manera, aquellas personas que no cuentan con una vivienda digna se encuentran expuestos a condiciones de vulnerabilidad, además de ser obligados a afrontar diversas adversidades que afectan su desarrollo como seres humanos y como seres sociales.

Bajo el contexto colombiano, han sido múltiples los esfuerzos desarrollados, tanto por entidades públicas, como privadas, en torno al análisis del rol que desempeña la vivienda en la seguridad social, y de qué forma ésta termina alterando temas como la inseguridad, el desempleo, las invasiones, e incluso la salud pública, teniendo presente que la vivienda tiene una fuerte influencia sobre las condiciones salubres y sobre la exposición problemáticas sociales como lo son el vandalismo, la pobreza extrema y el acceso a los servicios básicos (Rojas, 2004).

La política de vivienda permite construir equidad al reducir el déficit habitacional y formalizar la tenencia de vivienda en los grupos poblacionales más vulnerables y, por otro lado, contribuye al crecimiento económico, por sus encadenamientos productivos y su capacidad de generación de empleo y valor agregado. Por esta razón, la vivienda ocupa, desde hace varios años, un lugar privilegiado entre las estrategias de política pública para el desarrollo (Rojas, 2004).

A lo largo de la historia colombiana, los desplazamientos y demás conflictos armados han obligado a un sin número de personas a abandonar sus hogares y sus lugares de origen, despojándolos no solo de todas aquellas garantías sociales, sino que, también obligándolos a dirigirse a ciudades más grandes en busca de oportunidades, en donde no cuentan con un espacio habitacional digno. De esta forma, se desarrolla una demanda importante, no solo para la capital, sino también para las grandes ciudades, por parte del crecimiento desmedido de la población, la migración, el desplazamiento, entre otros factores, los cuales alteran el desarrollo del país y su sostenibilidad, e incluso terminan interviniendo en la seguridad social. (Rincón & Robledo, 2016).

De acuerdo con la constitución política de 1991, Colombia se define como un Estado Social de Derecho (Constitución Política de 1991, Art. 1), debido a que las políticas desarrolladas están basadas en la protección de la dignidad humana y de los derechos fundamentales (Suarez Morales, 2016).

A razón de esto, está claro que un Estado Social de Derecho tiene como propósito fundamental el bienestar de los ciudadanos, buscando generarles la posibilidad de vivir en un entorno propicio para habitar, dejando de lado los limitantes económicos y teniendo en cuenta que debe existir la posibilidad de acceder a una vivienda, a servicios de salud, a la educación, a un empleo, a la alimentación y adicionalmente a participar activamente en la democracia del país. Bajo este panorama, se observa que, para la construcción de la sociedad, existen bases esenciales que permiten afianzar el hecho de acceder a una vivienda digna como un derecho fundamental, igualmente traducido en una necesidad y en un factor determinante en torno al acceso a las oportunidades de desarrollo social.

A raíz de lo expuesto previamente, surge el desarrollo de una política de vivienda que busca como prioridad permitir la construcción de equidad social y la reducción del déficit habitacional a través de la formalización de la adquisición de vivienda en los grupos poblacionales más vulnerables. Por otro lado, el desarrollo de la política tiene como objetivo adicional, contribuir al crecimiento económico, por sus encadenamientos productivos conjuntos a la construcción de vivienda y su capacidad de generación de empleo y valor agregado. Por esta razón, la vivienda ocupa, desde hace varios años, un lugar privilegiado entre las estrategias de política pública para el desarrollo social en Colombia (Rojas, 2004).

Esta política de vivienda surge a través de una serie de situaciones adversas para la economía del país. En medio de una economía con índices de desempleo elevados (evidenciado en el conjunto de las siete principales áreas metropolitanas) ubicado en una tasa del 19.8% y continuando con la tendencia creciente desde 1995, y siendo el nivel más alto registrado hasta el momento (Henao et al., 1999, p. 9), bajo poder adquisitivo, poca rotación del dinero, y finalmente, una reducción significativa del consumo. Esta cadena de sucesos fue desatada por un excesivo incremento del endeudamiento, asumido principalmente por el sector privado, finalizando en una reducción del ritmo de la cartera y desestimulando la demanda, para que, finalmente, los hogares perdieran capacidad de consumo además de vivir una reducción en su base patrimonial dada por un descenso significativo en el precio de los activos, como finca raíz (Chavarro Miranda, 2008). Bajo este panorama, se desarrolla la idea de enfrentar la crisis con el impulso del sector de la construcción para dinamizar la economía, teniendo en cuenta al sector como uno de los sectores en los que se concentraba una mayor proporción de empleos debido a su amplia cadena de actores involucrados, además de ser un sector que facilita la administración de mano de obra no calificada (Aguilar & Gutiérrez, 2015), que abundaba por la época, específicamente, durante el periodo de gobierno de Misael Pastrana.

Bajo el gobierno de Misael Pastrana, se estableció por decreto que se manejaría un sistema nuevo para la reactivación de la economía, un sistema de crédito que no fuera afectado por las variaciones en el poder adquisitivo, es decir, por las variaciones de frente a la inflación; de esta forma surge la UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante) que pretendía proteger la inversión, cubrir la inflación e incentivar el crédito, favoreciendo todo esto al sector de la construcción y al financiero,

ya que se generaría demanda de créditos para la compra de viviendas. Se estimaba que la medida ejecutada sería eficiente para manejar la crisis, puesto que, si se dinamizaba el sector de la construcción, disminuiría el nivel de desempleo y se generaría mayor poder adquisitivo, lo cual generaría una mayor demanda de bienes y servicios, o más específicamente, una mayor demanda de viviendas, que tendrían una mayor importancia dentro de la política.

Inicialmente, la UPAC hacía que los créditos hipotecarios para compra de vivienda y las cuentas de ahorro ajustaran su valor en función del IPC (Índice de Precios al Consumidor). Así, las variaciones en los precios afectaban en menor medida a los ciudadanos y se garantizaba que por cada peso, se mantuviera la capacidad de compra. Sin embargo, tras la reforma de 1994, la base para su cálculo pasó a ser determinada por la DTF (Depósito a Término Fijo), la cual dependía del comportamiento del sistema financiero.

Aproximadamente, un año después, la DTF alcanzó valores elevados, afectando el cálculo de la UPAC, puesto que era la tasa a la que estaba indexada, lo cual generó que los créditos tuvieran un alza que sería posteriormente una deuda impagable. Cada vez, el deudor debía entregar una mayor parte de su ingreso para cubrir el pago de la obligación, hasta llegar al punto de tener que entregar su ingreso total para cubrir el pago de la obligación, sin poder cubrir otras necesidades básicas, incumpliendo finalmente con el principio de bienestar social.

Lo anterior, generó una descomposición del sistema de financiación de créditos en Colombia, puesto que se llegó a registrar personas en el extremo de tener créditos hipotecarios bajo la UPAC, pero que ahora su deuda por cubrir superaba su capacidad de pago. Esta situación, llevó a las personas a tratar de obtener ingresos adicionales para cubrir los pagos, como por ejemplo el arrendamiento de los inmuebles, medida que no fue exitosa, puesto que los ingresos adicionales obtenidos eran inferiores a los intereses generados por la deuda. Finalmente, se generó una masiva entrega de viviendas por parte de los deudores a las entidades financieras como dación de pago ya que era imposible continuar con la deuda a largo plazo.

“Esta situación, al enfrentarse con el rezagado incremento de los ingresos de los deudores y con una caída en el precio de las viviendas y, por consiguiente, de pérdida de valor de las garantías que

respaldaban los préstamos otorgados ha tenido graves consecuencias: para los deudores que atraviesan por enormes dificultades para atender sus obligaciones con las entidades financieras; para éstas, por cuanto han incurrido en enormes quebrantos patrimoniales; para la actividad constructora, que está completamente paralizada y registra una actividad inferior (...) y para la fuerza laboral que estaba desempleada” (Molina, 1999, p.36).

Finalmente, después de múltiples demandas al sistema financiero, la Corte Constitucional en el año 1999 declaró inexecutable los artículos del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero que regulaban la UPAC como sistema de financiación.

Con el surgimiento de la Ley 546 de 1999, el sistema de financiación de vivienda en Colombia fue transformado, buscando que la población pueda adquirir un inmueble habitacional, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de dicha población. Cada programa de financiación de vivienda desarrollado e implementado por el gobierno nacional mantiene el enfoque de “vivienda digna”, de acuerdo con lo que expone el artículo 51 de la Carta Magna de Colombia (Constitución Política de Colombia, 1991, Art. 51). Los programas desarrollados son: subsidio a la tasa de interés o FRECH I, FRECH II, FRECH III - contracíclico y no VIS, viviendas 100% subsidiadas (fase I y II), vivienda de interés prioritario para ahorradores - VIPA, mi casa ya - MCY y semillero de propietarios (ahorro y arriendo). Con la implementación de estos programas se desconoce cuál ha sido el comportamiento de los créditos colocados en el periodo de desarrollo de estos, y si estos programas han tenido un impacto significativo en el comportamiento de la cartera de vivienda en general (Asobancaria, 2020).

Con los incentivos presentados en cada programa, además de revisar las medidas para obtener financiación para vivienda, es necesario analizar con datos tangibles obtenidos de las instituciones bancarias involucradas a lo largo de cada programa, la sostenibilidad de los créditos colocados bajo estos programas en el futuro, es decir, si a mediano y largo plazo, los deudores de estos créditos presentan dificultades para el cumplimiento de sus obligaciones y así mismo develar si estos programas generan un endeudamiento que sobrepase la capacidad del individuo para cubrir la obligación, y tenga consecuencias como la pérdida del beneficio otorgado, capitalización de la

deuda por mora, reporte ante centrales de riesgo, y demás consecuencias que afecten la vida crediticia del individuo.

De esta manera surge el cuestionamiento, si los programas de financiación de vivienda en Colombia son lo suficientemente eficientes para que un individuo que se apoye de estos programas pueda mantener su obligación, sin ver comprometida su estabilidad financiera en el tiempo pactado para la liquidación de su deuda. A partir de lo anterior, se considera que los programas desarrollados para la financiación de vivienda en Colombia son eficientes en el sentido en que, no solo apoyan al individuo a obtener financiación, sino que también le permiten mantener la obligación en las condiciones pactadas, evitando que su endeudamiento sobrepase su capacidad financiera y que se afecte su calidad de vida como consecuencia de la alteración del plazo de la obligación, tasa de interés, beneficios como subsidios o coberturas aplicados al crédito, vida crediticia, entre otros.

Para el desarrollo de este cuestionamiento, se considera pertinente analizar el comportamiento de las obligaciones que comparten las mismas características, en cuanto a línea de crédito, donde ya se tiene claro que la línea de crédito a analizar son créditos destinados para adquisición de vivienda, y periodo desembolsado, donde igualmente es claro que se tendrán en cuenta los desembolsos comprendidos entre el 2009 y el 2020. Para este punto, es indispensable el análisis del comportamiento de dichas obligaciones, o, en otras palabras, el análisis de cosechas bancarias y el índice de mora.

Ahora bien, en la teoría enfocada a las cosechas bancarias y el índice de mora, se encuentran análisis más exploratorios o estudios de caso en diferentes economías, tomando como objetivo encontrar los principales factores que influyen en el comportamiento de las cosechas, que, para esta investigación, el objetivo será encontrar aquellos factores influyentes en la morosidad y en la recaudación de cartera.

Desde teorías macroeconómicas autores como Lawrence (1995) que buscan incluir más factores en el modelo de ciclo de vida planteado por Modigliani, (consistiendo este en explicar los patrones de consumo individual y sobre como los individuos planifican su consumo y su ahorro), Lawrence plantea el impago o mora como uno de los factores determinantes que explican parte del

comportamiento de los individuos al incluir las variables de la deuda dentro de las tomas de decisiones.

Como se indicó anteriormente, gran parte de la literatura se enfoca en encontrar los determinantes de mora a través del análisis de cosechas. Gosh (2015) estudia los determinantes directamente en la industria bancaria de Estados Unidos, desde 1984 hasta 2013. Por otro lado Salas y Saurina (2002) realizan un estudio similar sobre la economía española desde 1985 hasta 1997, ambos autores concuerdan en que existen relaciones directas en donde influyen por parte las variables macroeconómicas sobre el índice de mora, por ejemplo, el PIB (Producto Interno Bruto), empleo e inflación, con lo cual Gosh, Salas y Saurina determinan que al existir un mayor crecimiento del PIB, implicaría un mayor flujo de ingresos para la población en general, reflejado en el momento del pago de sus deudas. De manera similar, el empleo influye ya que, de acuerdo a dichos estudios, los individuos más propensos al desempleo o de menores recursos, son los que tienen una mayor probabilidad del aumento de mora en su cartera. Finalmente, Gosh (2015) plantea la relación del índice de mora con la inflación en dos escenarios de estudio, el primero es un escenario negativo, en el cual existe la reducción del valor real de la deuda y positivo si los salarios de los individuos se mantienen rígidos en el tiempo, por lo cual la inflación reduce el ingreso disponible en el tiempo.

Dado que el documento actual busca enfocarse en los créditos de vivienda y los estímulos a la demanda implementados por el gobierno colombiano, tanto en tasas de interés para créditos de vivienda como subsidios sobre el monto total de la deuda desde 2009 hasta 2020, autores como Gosh (2015), Klein y Greenidge (2013), y Grosvenor (2010) desarrollan su investigación específicamente en el hito de tasas de interés.

En la investigación realizada por Greenidge, y Grosvenor (2010) en un estudio de caso en barbados, se determina la existencia de una relación positiva entre las tasas de interés y la morosidad debido a que como lo plantea el autor, una mayor tasa de interés implica una menor capacidad de pago o un menor ingreso disponible por parte del prestatario. Al plasmar esta investigación en el caso colombiano, tomando los incentivos en las tasas de interés existentes como un factor que modifica la misma, de acuerdo con lo planteado por Greenidge y Grosvenor, representaría de hecho una mayor capacidad de pago por parte de los colombianos.

Por otra parte, Klein (2013) en su investigación que se basa en la banca de Europa central, oriental y sudoriental en el periodo de 1998 –2011, explica que existe una causalidad en cuanto a la calidad de los créditos y las moras, denotando una relación directa. Cuando los bancos aumentan su oferta crediticia, por lo general, esta decisión va de la mano con estándares de crédito mínimo y reducción de tasas de interés, tomando posiciones de política bancaria expansiva. Desde el punto de vista de Klein “la reducción de los estándares y restricciones de crédito aumenta la posibilidad de impago por parte de los prestatarios” (2013), con lo cual, al existir un incentivo para los bancos que concluya en políticas de crédito más laxas a la hora de calificar la calidad de los créditos, representaría un aumento en la mora proveniente de dichas cosechas.

Finalmente, otros referentes también plantean al mercado como un factor a tener en cuenta. Saurina y Jiménez (2006) hablan sobre la relación existente entre el ciclo de crédito y el riesgo de crédito en España, en la cual resaltan como factor clave la competencia bancaria, debido a que la calidad de los créditos va en relación a los estándares y calificaciones bancarias, con lo cual, los bancos en búsqueda de una mayor rentabilidad buscarían aceptar un rango mayor de solicitudes tomando políticas bancarias expansivas, que podrían representar aumento del índice de mora a futuro.

METODOLOGÍA

La monografía tiene en un enfoque metodológico mixto, por un lado, se realizó una recolección de datos de carácter cuantitativo sobre el valor de los créditos desembolsados desde 2009 hasta 2020, presentados en una periodicidad mensual y diferenciados entre vivienda vis y no vis. Por otra parte, se tomó el índice de mora mensual durante este mismo periodo de tiempo, resaltando que para el año 2009 y 2010 los datos fueron obtenidos a través de promedios, esto con el fin de identificar hitos o fechas claves donde se pueda evidenciar cambios de tendencia o en el comportamiento de los desembolsos de los créditos.

Por otro lado, se recolectó información de carácter cualitativo, con respecto a cada programa de financiación impulsado por el gobierno nacional, del año 2009 hasta 2020. Se evaluó el tipo de

beneficio para cada programa, políticas de acceso junto con sus restricciones, población objetivo y rangos establecidos para su aplicación, además, se buscó el contexto por el cual se decidió la implementación de este tipo de programas, coberturas, excepciones y rangos establecidos para su aplicación. Además, se realizó una profunda revisión teórica para evaluar la relación entre las cosechas de créditos de vivienda y el comportamiento de pago de la cartera.

Por último, se recolectó información sobre los diferentes programas de vivienda (Mi Casa Ya, casa 100%, VIPA, entre otros) entregados por el gobierno nacional durante el 2009 a 2020. Es importante resaltar que la información fue entregada en miles de millones y el formato de fecha fue modificado, puesto que se encontraba separado por puntos.

RESULTADOS

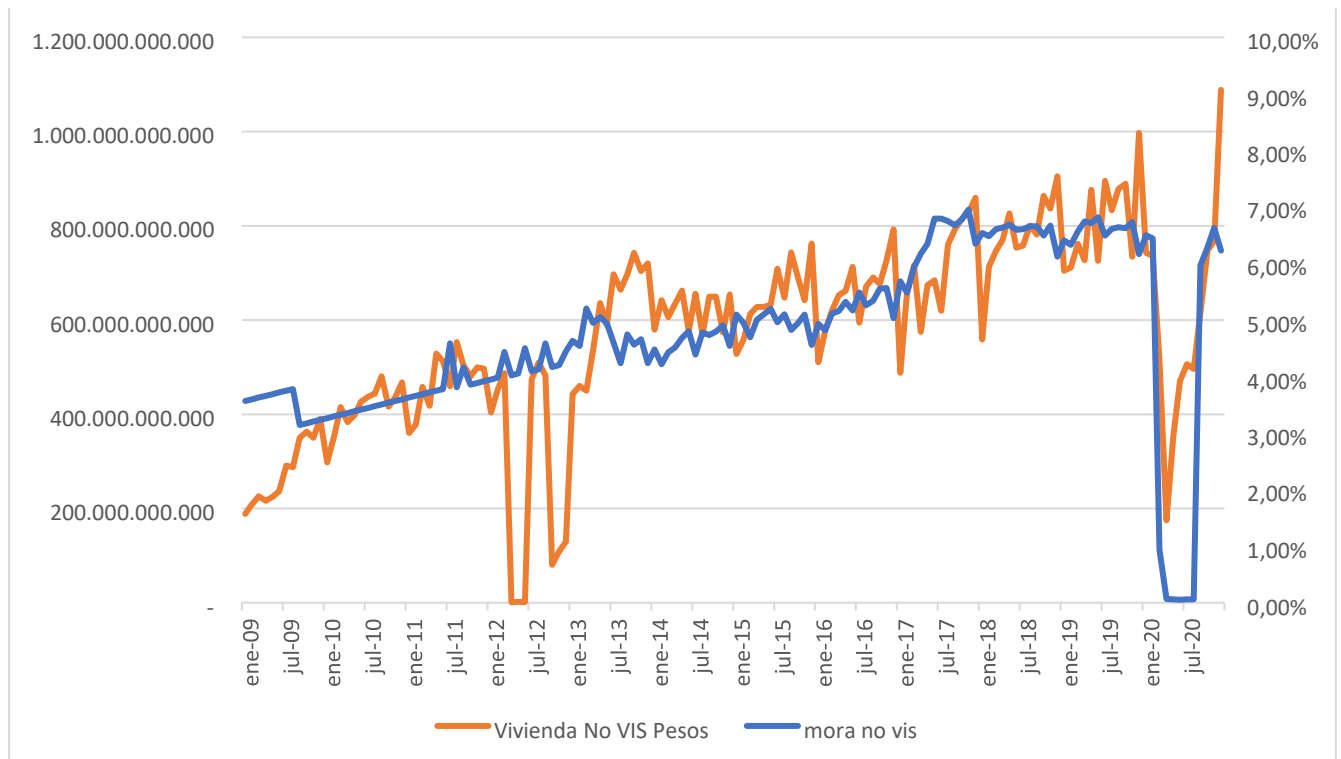
Desde la teoría se prevé que tanto las políticas bancarias como los incentivos gubernamentales además de los estándares crediticios, pueden influir en las carteras de los bancos además de su efectividad en la recolección de esta.

A partir de lo anterior se evaluó la eficiencia de los programas enfocados a la financiación de vivienda en Colombia, desarrollados por el gobierno durante el periodo de 2009 a 2020:

Para empezar, se muestra la relación de que existe entre los desembolsos y el índice de mora general en las viviendas no Vis y Vis desde el 2009 hasta 2020 en términos mensuales.

Gráfico 1.

Relación de eficiencia financiación No Vis



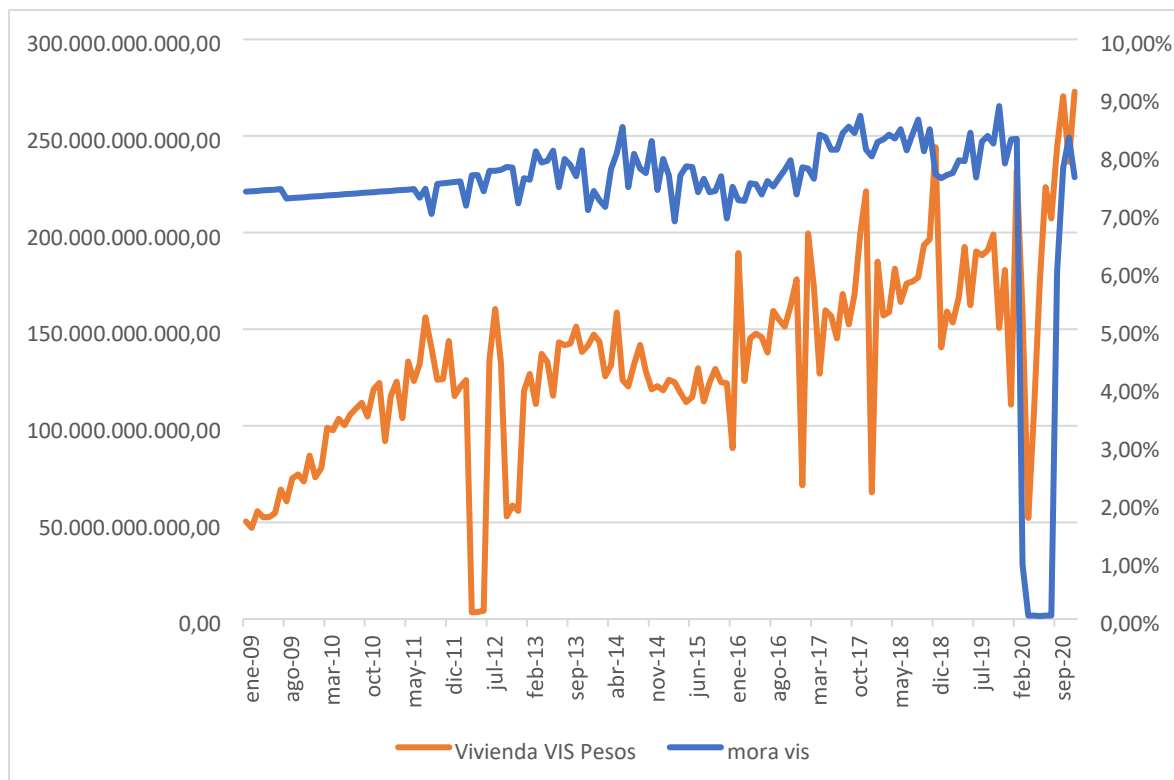
Fuentes: Elaboración propia con datos de Asobancaria.

Del primer escenario entre la tasa de vivienda No Vis y su índice de mora, se puede denotar una relación positiva entre ambas variables en la que se observa que ambas aumentan en función del tiempo. La categoría Vis como No Vis en el año 2012 se vio fuertemente afectada por la crisis europea de 2012 que redujo significativamente la capacidad bancaria a nivel global y que endureció las políticas bancarias en los bancos nacionales (Banrep, 2021). Sin embargo, a pesar de las reducciones en los desembolsos, el índice de mora se mantiene en estos periodos entre un 4% y 5% en promedio.

Se observa también, que en los periodos de 2015 a 2018, los desembolsos y el índice de mora aumentan cuando hay una mayor disponibilidad de programas del gobierno para la vivienda, como lo son Frech, Mi Casa Ya, y Vipa, puesto que tienen incentivos para las viviendas No Vis, mostrando un incremento en 528 mil millones y un índice de mora de 5.09% en 2015, hasta 905 mil millones y un índice de mora del 6,68% a finales de 2018 con la incorporación de FRECH III.

Gráfico 2.

Relación de eficiencia financiación vivienda Vis



Fuentes: Elaboración propia con datos de Asobancaria.

En el segundo escenario se toma los desembolsos para las viviendas Vis y el índice de mora para los créditos para viviendas Vis, de igual manera se denota la misma tendencia que con el gráfico anterior, se puede observar que en comparación con las viviendas No Vis el índice de mora es mayor, debido a que en las viviendas Vis fluctúa entre un 7% y un 8%, mientras que para las No Vis se mueve en valores inferiores al 6%, por lo cual los beneficiarios de los subsidios de vivienda Vis son más propensos al impago de sus obligaciones a pesar de los incentivos por parte del gobierno colombiano, cumpliéndose el postulado de Saurina y Jimenez (2006) en el que políticas bancarias expansivas y laxitud en los estándares crediticios como lo plantea Klein (2013) se ven reflejados en mayores tasas de impagos, cumpliéndose tanto para vivienda Vis como para No Vis.

De igual manera como se evidencio en las viviendas No Vis se refleja una relación en el aumento en los periodos como 2015 – 2018 son donde convergen más incentivos como Frech, Vipa, Mi

Casa Ya, viviendas 100% subsidiadas. Periodos en los que en 2015 pasan los desembolsos en esta categoría de \$122 mil millones y mora de 7,94% a 2018 con \$244 mil millones de desembolsos con mora de 8,62%.

Finalmente se evidencian datos atípicos en cuando a los periodos de marzo hasta agosto de 2020 a razón de la declaración de pandemia Covid-19 sobre el 13 de marzo y espacio de tiempo en el que a través del decreto 468 del 23 de marzo el estado colombiano declara emergencia nacional y en la cual se hace efectivo el decreto 417 de 2010, la adopción de medidas extraordinarias en cuanto a obligaciones tributarias y en la cual de manera temporal se emiten alivios temporales por parte de las entidades bancarias de marzo a agosto de 2020 (Decreto 468 de 2020, Art.1), razón por la que dicho índice de mora llega a sus puntos más bajos llegando casi al 0,5% en ambas categorías, además de que por la propia coyuntura económica los desembolsos de vivienda Vis y No Vis se reducen a los puntos más bajos con 52 mil millones de pesos y 174 mil millones de pesos respectivamente.

Para abarcar el marco normativo de los programas de financiación de vivienda en Colombia, es necesario recordar la Ley 546 del 23 de diciembre de 1999 de financiación de vivienda, también conocida como Ley de Vivienda, por la cual se pone a disposición de los usuarios de esta línea de crédito un sistema de financiación especializado, que tiene como objetivo establecer el acceso a la vivienda digna en Colombia, mediante su adquisición, construcción, reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento, a través del señalamiento de los parámetros a los que debe sujetarse la financiación de vivienda individual a largo plazo, para facilitar el acceso a la vivienda y, de otra parte, fijar las condiciones aplicables a los créditos de vivienda existentes al momento de su entrada en vigencia (Asobancaria, 2020).

Se han desarrollado los siguientes programas para financiación de vivienda en Colombia:

- Subsidio a la tasa de interés o FRECH I

Las distintas fases del programa de “Cobertura para créditos individuales de vivienda” se conocen como FRECH por cuenta de las siglas del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera

Hipotecaria, creado en la Ley 546 de 1999, y que define como objetivo “facilitar las condiciones para la financiación de vivienda referida al índice de precios al consumidor” (Asobancaria, 2020). Sin embargo, en los diez años siguientes a su creación no fue necesario utilizar los recursos de este fondo, por lo cual este fondo se destinó para coberturas a la tasa de interés.

Esta cobertura consiste en subsidiar parte de la tasa pactada en la financiación, durante los 7 primeros años de esta, sin más trámites para los beneficiarios que realizar la solicitud y esperar su asignación al momento del desembolso, con un beneficio palpable mes a mes en la reducción de las cuotas de su obligación. El beneficio se asigna por orden de llegada al momento del desembolso, eliminando cualquier ineficiencia en el manejo de los recursos y también costos adicionales al Gobierno, optimizando el presupuesto al liberar recursos mes a mes y no en un solo pago anticipado. Su efecto en el mercado ha sido un mayor número de hogares que pueden finalmente adquirir un inmueble o mejorar el que podían inicialmente comprar, ya que al subsidiar la tasa se abarata el precio de la deuda y se reducen las cuotas mensuales, lo que a su vez genera una mayor capacidad de endeudamiento para el cliente.

Cabe resaltar que el objetivo de este mecanismo de política era dar un incentivo directo a la demanda por crédito hipotecario, donde se otorgaba un subsidio sobre la tasa de interés pactada para financiación de viviendas nuevas urbanas de 5 p.p. para viviendas de hasta 135 SML, 4 p.p. a aquellas con valor entre 135 y 235 SML y 3 p.p. para las valoradas entre 235 y 335 SML, asignados al momento del desembolso.

En abril de 2009, por cuenta del “FRECH” la tasa de interés de financiación para los compradores de vivienda tope VIS (hasta 135 SML) pasó del 16,3% (tasa promedio de este mes para VIS y No VIS) al 10,8% para los beneficiarios de la cobertura, al 11,9% para los que compraron viviendas de entre 135 y 235 SML y a 12,9% para viviendas entre 235 y 335 SML, un logro enorme dadas las limitaciones regulatorias de la financiación de vivienda. A esta primera fase del programa podía aplicar cualquier persona; el único requisito era solicitar el beneficio con anterioridad al desembolso y ser beneficiario por una única vez, por lo cual, la medida tuvo una rápida acogida.

El FRECH I logró romper las barreras regulatorias de la financiación de vivienda al aumentar la capacidad de crédito de los hogares, dinamizando el mercado de vivienda e impactando significativamente toda la economía.

· FRECH II

En la segunda mitad del 2012 se creó FRECH II como herramienta de política social, por lo cual además del enfoque diferencial según ingresos (solo para hogares de hasta 8 SML de ingreso) se incorporaron condiciones de acceso más rigurosas a los beneficiarios:

- Solo viviendas VIS
- No haber sido beneficiarios de un Subsidio familiar de Vivienda (SFV) o de tasa de interés previamente,
- No ser propietarios de vivienda.

El programa en sus ocho años (intermitentes) de funcionamiento ha apalancado más de 45 mil desembolsos de VIP (5 p.p. de cobertura) y cerca de 178 mil de VIS mayor a VIP13 (4 p.p. de cobertura), para un total de más de 223 mil hogares beneficiados y desembolsos por más de \$9 billones.

· FRECH III Contracíclico y No VIS

FRECH III – Contracíclico es un programa que otorgaban 2,5 p.p. a viviendas nuevas urbanas valoradas entre 135 y 335 SML, pero con la diferencia que aplicó para desembolsos con tasa no mayor a 9,5% e.a., límite a la tasa que se incrementó a 10,5% e.a. para el rango entre 235 y 335 SML a partir de febrero de 2014, con lo cual el efecto del subsidio se duplicaba toda vez que el nivel de la tasa de interés para No VIS antes del programa era en promedio del 12% e.a., esto es, los deudores beneficiados es promedio pagaban una tasa del 6,8% e.a. y posteriormente del 7,8% e.a.

En 2016 se creó un subsidio de 2,5 p.p. sobre la tasa de interés para viviendas entre 135 y 335 SML y se denominó “FRECH No VIS”, con las mismas condiciones para los hogares y operatividad de

las otras versiones del programa manejadas por Minhacienda (FRECH I y FRECH Contracíclico), pero sin el límite a la tasa de interés con el que funcionó el “Contracíclico”.

La demanda del FRECH No VIS no fue la esperada y solo se ejecutó el 69% de los cupos asignados, lo que hizo que esta fase del programa no fuera tan exitosa como sus predecesoras, por lo cual en agosto de 2017 se incrementó el rango de valor de las viviendas a 435 SML, efectivo para los desembolsos a partir del 01 de septiembre de 2017, y se asignaron cupos hasta 2019 para un único rango de entre 135 y 435 SML. Producto de las modificaciones el programa se ejecutó al 100% en 2017 y los cupos asignados al 2018 se agotaron en octubre de 2018, pero el Gobierno no adicionó más recursos al programa y revocó los asignados al 2019.

- Viviendas 100% subsidiadas (Fase I y II)

Su objetivo era otorgar viviendas a la población que no tenía capacidad de ahorro ni endeudamiento, para lo cual se unieron esfuerzos del sector público -a través del aporte de subsidios y lotes por parte de los entes territoriales- y del privado -a través de la construcción de las viviendas. Las viviendas gratuitas o 100% subsidiadas fue una iniciativa que en su primera fase entregó más de 93 mil viviendas de interés Prioritario o VIP, principalmente entre 2012 y 2015, en la segunda versión 13 mil más, para un total de 106,5 mil viviendas de interés prioritario adicionales al mercado en los últimos 7 años, con lo cual modificó el mercado de construcción y despertó el interés por este tipo de viviendas.

Por otro lado, dado que la mayoría de los beneficiarios de las viviendas, por las características propias de la población objetivo, no tenían una tradición de convivencia en propiedad horizontal y el pago de costos de habitación, tales como servicios públicos, administración, impuestos, etc. el acompañamiento social a los hogares fue y sigue siendo uno de los principales retos de este tipo de programas, además de su alto costo fiscal. El de “viviendas gratuitas” fue un programa costoso y dado el reiterado déficit del país, además de las múltiples necesidades básicas de su población, hacen inviables este tipo de iniciativas en el largo plazo y menos a gran escala.

- Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores – VIPA

Este programa buscaba llegar a la población que podía generar ingresos por encima del nivel de subsistencia, y contar con un ahorro mínimo, pero que tenía problemas para completar el valor de su vivienda bajo el esquema de ahorro, subsidio y crédito. El programa estaba dirigido a hogares de hasta 2 SML de ingreso sin vivienda, fueran estos formales o informales, que contaran con un porcentaje de ahorro mínimo en función del valor de la vivienda. Asimismo, los hogares debían ser sujetos de crédito, pero dado el perfil de la población objetivo el programa incluyó una garantía del Fondo Nacional de Garantías S.A. para respaldar los créditos y facilitar la bancarización de estos hogares.

Por otra parte, los beneficiarios tendrían un subsidio directo de 25 SML a hogares de hasta 1,5 SML de ingreso y de 22 SML para aquellos con ingresos entre 1,5 y 2 SML, fuera de un subsidio a la tasa de interés de 5 p.p. durante los siete primeros años de la obligación, si el hogar no había recibido el beneficio a la tasa de interés en cualquier modalidad.

Dados los inconvenientes para comercializar los proyectos seleccionados en el marco del programa, en 2014 se elevó el subsidio directo a 30 SML para los hogares de hasta 1,6 SML de ingreso y a 25 SML para aquellos con ingresos entre 1,6 y 2 SML y se relajó el requisito de ahorro mínimo.

· Mi Casa Ya - MCY

El programa surge inicialmente para la población de entre 2 y 4 SML de ingreso interesada en comprar vivienda de entre 70 y 135 SML, que no tengan vivienda y ninguno de sus miembros haya sido beneficiario de algún FRECH o SFV en el pasado. Es otro programa que ofrece conjuntamente un subsidio directo, destinado a la cuota inicial de la vivienda, y a la tasa de interés, buscando reducir la cuota del crédito. Su gran logro se resume en la automatización de procesos y reducción de trámites, siendo una verdadera innovación en la mecánica de asignación de subsidios, logrando además enlazar en un aplicativo los procesos de postulación al subsidio, verificación de requisitos, proceso de crédito y solicitud, asignación y pago de los subsidios, en el cual intervienen en sincronía el Gobierno y los agentes privados como oferentes de las viviendas y establecimientos de crédito.

La ejecución de este mecanismo llevó al Gobierno a centralizar la política de subsidios a través de MCY, lo cual generó la adición del segmento VIP y la población de 0 a 2 SML de ingresos, además de incluir al leasing habitacional en la herramienta y las viviendas ubicadas en Bogotá D.C. y sus municipios aledaños.

Así mismo, se modificó el monto del subsidio directo de 30 SML para hogares con ingresos de hasta 2 SML y de 20 SML para aquellos con ingresos den entre 2 y 4 SML. En concordancia con el FRECH II, la cobertura a la tasa de interés, durante los primeros siete años del crédito, es de 5 p.p para financiación de VIP y de 4 p.p. para VIS mayor a VIP.

· Semillero de Propietarios (ahorro y arriendo)

Fue el primer programa lanzado por el entrante Gobierno Duque en el 2018. Tiene como objeto mejorar las condiciones de acceso a la vivienda de los hogares no propietarios de vivienda de hasta 2 SML y aumentar su participación en la ejecución de subsidios (directos y a la tasa de interés), al mejorar su capacidad de ahorro y aportar herramientas de calificación de su capacidad de pago para acceder a la financiación formal a través de crédito hipotecario o contratos de leasing habitacional.

El Programa de Arrendamiento y Arrendamiento con opción de compra “Semillero de Propietarios” (SP Arriendo), está orientado al arriendo al otorgar un subsidio mensual por 24 meses de hasta el 60% de un SML destinado a reducir el canon mensual de una vivienda urbana nueva o usada. De esta forma, el hogar destina al ahorro, mínimo el 25% de un SML, lo que antes pagaban por alquiler, aumentando así sus posibilidades de lograr el cierre financiero en el marco de MCY u otros esquemas a los que tenga acceso el beneficiario una vez finalice la vigencia del subsidio.

Otro objetivo del programa es formalizar el proceso de arrendamiento y centralizar el historial de pagos de las familias de bajos recursos para que puedan demostrar ingresos ante un establecimiento de crédito, condición normativa para acceder a la financiación de vivienda y requisito de difícil cumplimiento para la población de ingresos informales, que tiene una alta participación en el segmento de hasta 2 SML.

El Gobierno lanzó una segunda versión de este programa: “Semillero de Propietarios - Ahorradores” que funcionaría como un subsidio complementario a MCY de 6 SML, siempre que logren un ahorro de 4,5 SML en un plazo de 18 meses. A este beneficio podrán postularse los hogares con las mismas condiciones de SP Arriendo, que no hayan sido beneficiarios de esta versión, para lo cual deben abrir un producto financiero y lograr la meta de ahorro establecida.

Por otra parte, se busca identificar la relación entre las cosechas de créditos de vivienda y el comportamiento de pago de la cartera. Según lo planteado por Saurina y Jimenez (2006) al existir un mercado con varios bancos participantes, tanto nacionales como extranjeros, en búsqueda de una mayor cuota de mercado, genera un aumento de la competencia bancaria. En función de lo mencionado anteriormente esto da lugar a políticas crediticias expansivas, que buscan un aumento de los créditos desembolsados en el corto plazo y que en el futuro aumente la cantidad de impagos o volumen de mora (Saurina y Jimenez, 2006). Esto concuerda con lo planteado por Gosh (2015) puesto que “una mayor propiedad de vivienda aumenta las posibilidades de incumplimiento de préstamos...esto implica un efecto positivo en la vivienda, pero también sobre la morosidad”. Así mismo, los préstamos de vivienda tienden a ser una de las categorías que más volumen de crédito generan en los bancos en términos generales.

En relación con lo anterior Klein explica que el excesivo aumento de préstamos o la reducción de estándares de calidad, (entendiéndose estos como la calificación bancaria de riesgo o los reportes en entidades como datacredito) aumenta las posibilidades de impago por parte de los prestatarios, esto debido a la aceptación de un mayor número de clientes que, aunque permiten un mayor flujo de capitales y cosechas, reducen su efectividad. Ahora bien, las bajas tasas de interés como los subsidios sobre el monto total, proporcionados por el gobierno colombiano permiten que, ante las entidades bancarias, los colombianos con una menor calificación o que directamente no puedan ser tomados en cuenta como individuos de crédito, puedan estar dentro de los estándares al tener el respaldo del gobierno como deudor solidario.

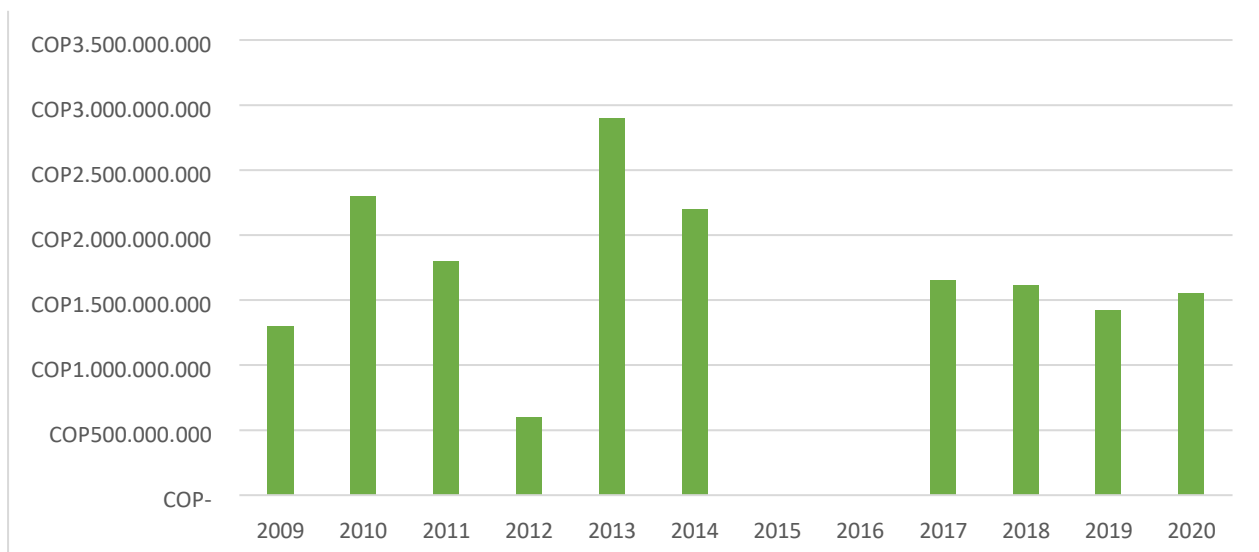
Para sintetizar los puntos tomados en este tópico se entiende que en términos teóricos existe una relación directa y positiva entre el volumen o cantidad de desembolsos crediticios y la tasa de mora

a futuro ya que al existir un aumento de la cartera también suele aumentar el volumen de morosidad especialmente en los créditos de vivienda.

A continuación, se muestran los desembolsos desde 2009 a 2020 de créditos de vivienda con respecto a los programas establecidos por el gobierno:

Gráfico 3.

FRECH I, II y III desembolsos anuales



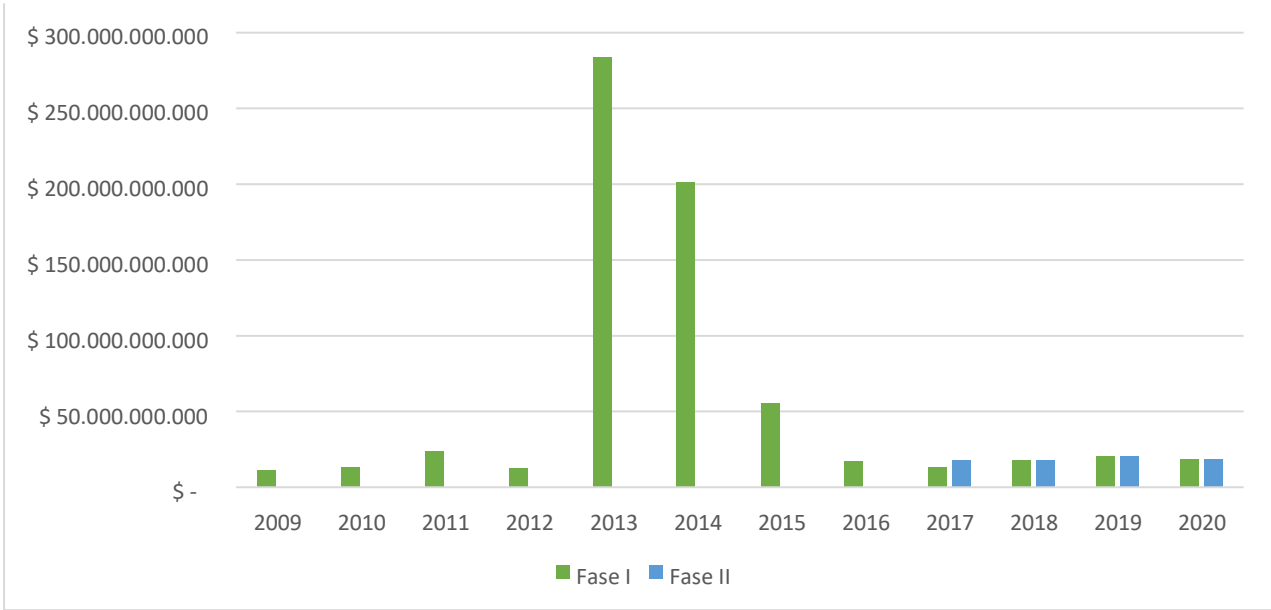
Fuentes: Elaboración propia con datos de Asobancaria.

Para el presente caso es importante resaltar que FRECH I inicio en el año 2009 y durante el año 2010 presento la mayor cantidad de desembolsos con \$2.300.000.000. Para el año 2012 termino la primera versión de este mismo, bajando la cantidad de desembolsos puesto que gran parte de los prestatarios espero a la incorporación de FRECH II. Este último, tuvo una gran acogida y funciono desde 2013 a 2014 con un promedio de \$2.550.000.000 desembolsos.

Posteriormente se creó FRECH III, el cual ha funcionado desde el 2017 manteniendo su cantidad de desembolsos cerca a los \$1.560.702.500.

Gráfico 4.

Vivienda gratuita Fase I y II desembolsos anuales

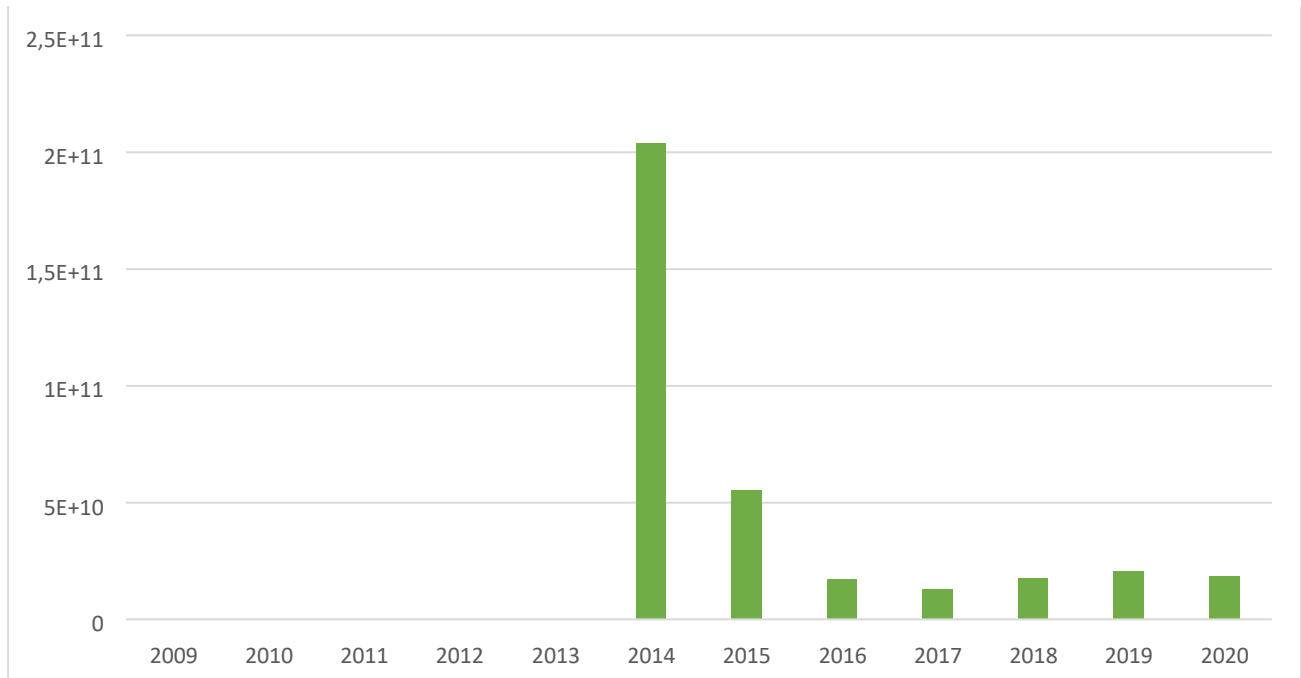


Fuente: Elaboración propia con datos de Subdirección del Subsidio Familiar de Vivienda

Las casas que fueron 100% subsidiadas tuvieron la mayor cantidad de desembolsos registradas en 2013 con \$284.076.786.284 y en 2014 con \$201.385.319.606, principalmente explicado por el incremento de las obligaciones hipotecarias para vivienda VIS. Después de la implementación de la fase II, la cantidad desembolsos se han mantenido constantes cerca de los \$18.580.635.221.

Gráfico 5.

VIPA desembolsos anuales

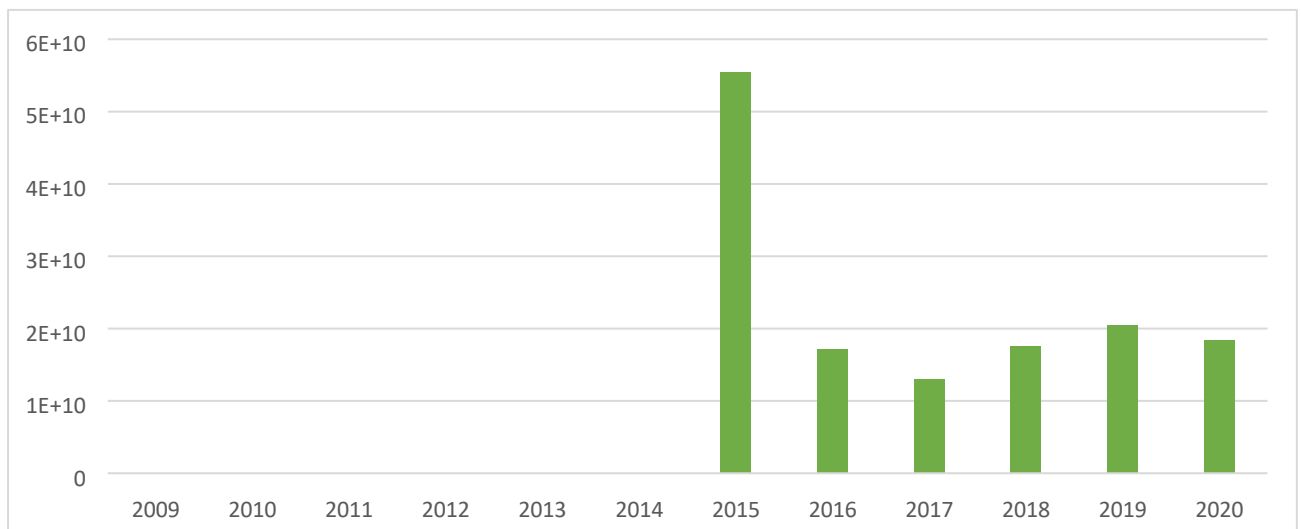


Fuente: Elaboración propia con datos de Subdirección del Subsidio Familiar de Vivienda

Con respecto al programa VIPA el cual comenzó a funcionar en el año 2014, tuvo una amplia solicitud por parte de los prestamistas, generando un total de \$203.715.019.678 desembolsos. Durante los siguientes años el VIPA ha mantenido desembolsos por \$23.737.163.528.

Gráfico 6.

Mi Casa Ya desembolsos anuales



Fuente: Elaboración propia con datos de Subdirección del Subsidio Familiar de Vivienda

Mi Casa Ya ha sido uno de los programas que más ha llamado la atención, cuando fue lanzado en 2015 tuvo un alcance de \$55.439.624.132. Para los siguientes años, en 2017 presentó su menor desembolso con 13.052.915.927 y el resto se ha mantenido en 17.333.765.194.

Gráfico 7.

Semillero de propietarios (ahorro y arriendo) desembolsos anuales



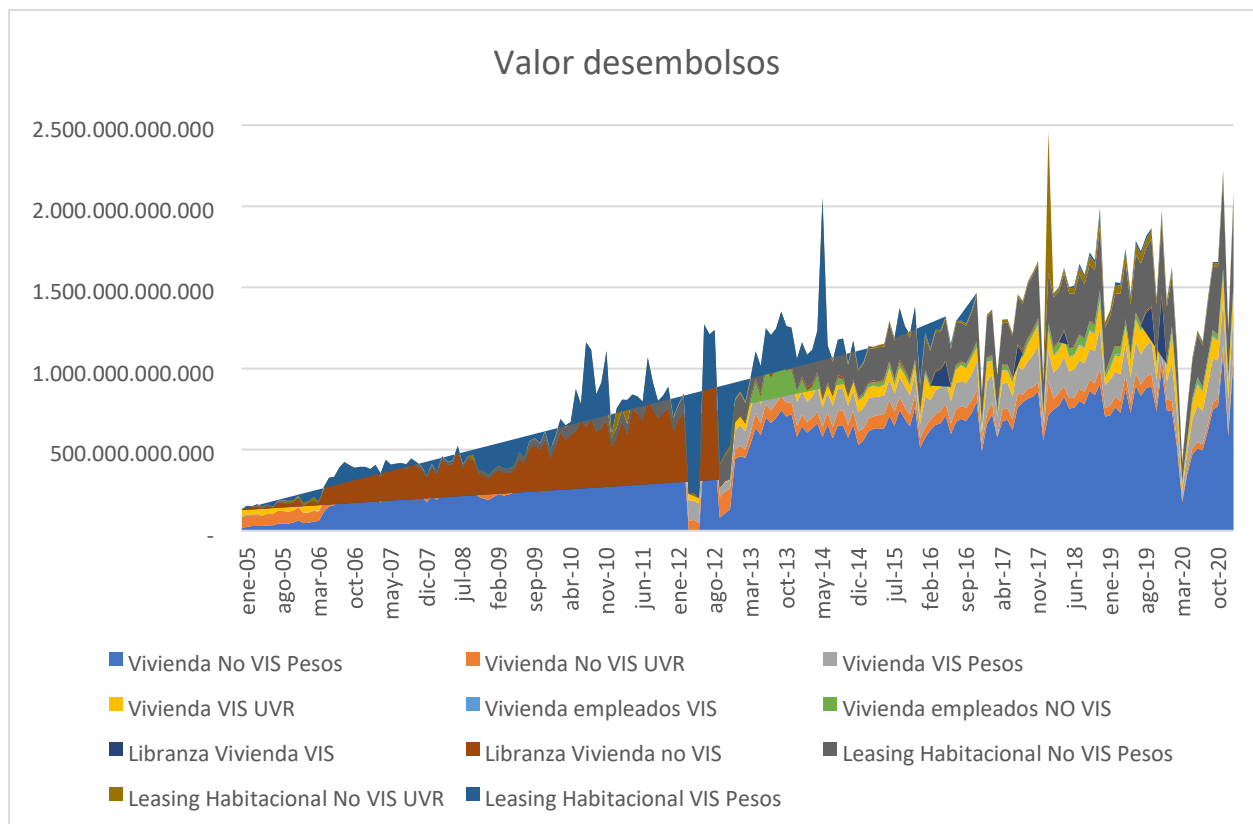
Fuente: Elaboración propia con datos de Subdirección del Subsidio Familiar de Vivienda

Con respecto al semillero de propietarios, el de ahorro fue lanzado en 2019 y alcanzó los \$20.582.141.275 de desembolsos y para su segundo año bajó a \$18.495.037.419. En el año 2020 se creó el semillero enfocado al arriendo y se generaron desembolsos por \$18.520.930.657.

Por último, se presenta el valor de desembolsos realizados durante el 2009 a 2020 vis y no vis:

Gráfico 8.

Valor desembolsos



Fuente: Elaboración propia con datos de Asobancaria.

De la anterior gráfica, se pueden evidenciar distintos hitos a lo largo de la implementación de la ley 546 del 23 de diciembre de 1999. En primera medida se evidencia un incremento significativo en el valor de los desembolsos realizados a partir de la segunda mitad del año 2012. Este incremento justificado por la modificación realizada por el Banco de la República en cuanto a la tasa máxima de interés para créditos otorgados para la financiación de vivienda en el largo plazo.

Dicha modificación la realiza Banrep a través de La Resolución Externa No. 3 de 2012: "Por la cual se señala la tasa máxima de interés remuneratorio de los créditos destinados a la financiación de vivienda individual a largo plazo, de proyectos de construcción de vivienda, y de vivienda de interés social, así como de los contratos y operaciones de leasing habitacional destinados a vivienda familiar"

CONCLUSIONES

Del trabajo presentado se puede concluir que los impulsos sobre la demanda de créditos como lo son los programas Frech, Vipa Mi Casa Ya, Sp arriendos y vivienda 100% gratuita son programas que efectivamente aumentan el volumen de desembolsos especialmente cuando convergen en espacios de tiempo específicos, lo cual impulsa dicha demanda sobre los créditos del sector construcción tanto para vivienda Vis como No Vis en el país, lo cual impulsa el crecimiento económico del sector inmobiliario.

En consecuencia, los bancos deciden ampliar su oferta de créditos con lo cual están dispuestos a aceptar sujetos de crédito que, en circunstancias normales, probablemente no serían aceptados por el banco o si lo fuesen probablemente por montos inferiores o tasas más altas. Al ampliar su cartera el banco asume una mayor tasa en su índice de mora, ya que a pesar de que los individuos estén respaldados por un ente estatal, esto no implica que su capacidad financiera hubiese aumentado, por lo cual el aumento de la demanda o de incentivos enfocados en esta, sobre todos los enfocados en la tasa de interés que fueron los de mayor volumen, incrementan el acceso a las líneas de crédito, pero no a los medios para solventar dichos compromisos bancarios. Es por esto por lo que se evidencia una mayor mora en los créditos de vivienda Vis que en los no Vis a pesar de que los segundos estuvieran representado en montos superiores.

Finalmente, también se observa que los programas gubernamentales están siendo efectivos en su propósito de aumentar la demanda de créditos ya que se puede evidenciar que los años de mayor incremento en los desembolsos tanto para vivienda Vis como No Vis fueron en los años en que se expedían por parte del gobierno. Con lo que se determina que existe un mayor bienestar en los individuos debido al mayor acceso a vivienda en Colombia desde el año 2009 hasta el año 2020.

Referencias

Acevedo, B. (2015). Actual Política Colombiana para financiar vivienda y la reciente experiencia en Estados Unidos y América. Universidad Católica de Colombia y Universidad de Salerno de Italia, 102.

- Aguilar, L. (2009). Marco para el análisis de las políticas públicas. Política pública y democracia en América Latina. Del Análisis a la implementación, 11-31.
- Aguilar, H., & Gutiérrez, J. (2015). El desempleo en Colombia: “Visión del Mercado Laboral (1990-2002)”. *Semestre económico*, 3, 14.
- Arango, L. E., & Posada, C. E. (2001). El desempleo en Colombia. Banco de la República. Recuperado de: <https://www.banrep.gov.co/docum/ftp/borra176.pdf>
- Asobancaria. (2020). Pasado, presente y futuro de la financiación de vivienda en Colombia. Bogotá D.C: Asobancaria.
- Banco Central de Reserva del Perú. (2019). Moneda (BANCO CENTRAL DE RESERVA DEL PERÚ N° 180). Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú.
- Banco de la República. (2020). Informes especiales de estabilidad financiera. Bogotá D.C: Banco de la república.
- Chavarro Miranda, F. (2008). Política monetaria en Colombia, 1999-2000. *Criterio libre*, 22.
- Clavijo, S. Janna, M. Muñoz, S. (2004). La vivienda en Colombia: sus determinantes socioeconómicos y financieros. Taller sobre financiación de vivienda, mercado de capitales y política social, 56.
- Constitución Política de Colombia [Const]. Art. 51. 7 de julio de 1991 (Colombia).
- CRUZ ROJA ESPAÑOLA (2018). La Vulnerabilidad asociada al ámbito de la vivienda y pobreza energética en la población atendida por Cruz Roja. Boletín sobre vulnerabilidad social, 17.
- Decreto 468 de 2020 [con fuerza de ley]. Por el cual se autorizan nuevas operaciones a la Financiera de Desarrollo Territorial S,A - Findeter y el Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A. - Bancoldex, en el marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica declarada mediante el Decreto 417 de 2020. 23 de marzo de 2020.
- Deubel, A. N. R. (2008). Perspectivas teóricas para el análisis de las políticas públicas:¿ de la razón científica al arte retórico?. *Estudios políticos*, (33), 67-91.

- Fannie Mae. (2011). Fannie Mae Single-Family Loan Performance Data. 2021, agosto 26, de Fannie Mae Recuperado de <https://capitalmarkets.fanniemae.com/credit-risktransfer/single-family-credit-risk-transfer/fannie-mae-single-family-loan-performancedata>
- Ghosh, A. (2015). Banking-industry specific and regional economic determinants of nonperforming loans: Evidence from us states. *Journal of financial stability*, 20:93–104.
- Grau, M., & Mateos, A. (2002). *El Análisis De Las Políticas Públicas*. Brasil. Tirant lo Blanch.
- Greenidge, K. y Grosvenor, T. (2010). Forecasting non-performing loans in barbados. *Journal of Business, Finance & Economics in Emerging Economies*, 5(1).
- Henao, M. L., Rojas, N., & Parra, A. Y. (1999). El mercado laboral urbano la informalidad en Colombia: evolución reciente. *Revista de planeación y desarrollo*, XXX(abril-junio 1999), 32.
- Klein, N. (2013). Non-performing loans in CESEE: Determinants and impact on macroeconomic performance. 13-72. Fondo Monetario Internacional
- Lawrence, E., 1995. Default and the life cycle model. *J. Money Credit Bank*. 27, 939–954. recuperado de <https://www.jstor.org/stable/2077781?origin=crossref>
- Ley 546 de 1999. Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones. 23 de diciembre de 1999. D.O. No. 43827.
- Namen, O. Urrutia, M. (2010). Historia del crédito hipotecario en Colombia. *Ensayos sobre política económica*, 28.
- Mesa, R. J., Restrepo, D. C., & Aguirre, Y. C. (2008). Crisis externa y desaceleración de la economía colombiana en 2008-2009: coyuntura y perspectivas. *Perfil de coyuntura económica*, 12, 31–67.

- Novoa, A. M., Bosch, J., Díaz, F., Malmusi, D., Darnell, M., & Trilla, C. (2014). El impacto de la crisis en la relación entre vivienda y salud. Políticas de buenas prácticas para reducir las desigualdades en salud asociadas con las condiciones de vivienda. *Gaceta Sanitaria*, 28, 44-50.
- Pedraza, D. F. (2003). Seguridad alimentaria familiar. *Revista salud pública y nutrición*, 4(2).
- Perdomo, D. R. (2015). Desarrollo del derecho a la vivienda de interés social en Colombia su alcance y vigencia, una perspectiva desde el derecho a la seguridad social. *Revista Via Iuris*, (18), 73-86.
- Rincón, M. C., & Robledo, J. C. (2016). Análisis de la política de vivienda en Bogotá: un enfoque desde la oferta y la demanda. *Revista Finanzas y Política Económica*, 8(1), 105-122.
- Rojas, M. D. C. (2004). La vulnerabilidad y el riesgo de la vivienda para la salud humana desde una perspectiva holística. Una revisión necesaria para la gestión de la vivienda saludable. *Cuaderno urbano*, 4(4), 145-174.
- Ruiz-Massieu, J. F. (s.f) La seguridad social y la vivienda. Archivos Jurídicos. UNAM. México. Recuperado de: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/5/2109/15.pdf>
- Salas, V. y Saurina, J. (2002). Credit risk in two institutional regimes: Spanish commercial and savings banks. *Journal of Financial Services Research*, 203–224.
- Saurina, J. y Jimenez G.(2006). Ciclo crediticio, riesgo de crédito y regulación prudencial. *Revista estabilidad financiera*. Banco de España 14-18.
- Subirats, J. (2001). El análisis de las políticas públicas. *Gaceta sanitaria*, 15(3), 259-264.
- Suarez Morales, D. M. (2016). Análisis socio-jurídico de estado social de derecho “Un principio que contextualiza al estado colombiano”. Universidad Católica de Colombia.
- Unidad de asistencia técnica FENACREP. (2015). Metodología de análisis de cosechas en la gestión de riesgo de crédito. FENACREP, 11.