



INCIDENCIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN EL MANEJO FINANCIERO DE LOS DEUDORES DEL SISTEMA UVR EN SUBA LA CAMPIÑA

Julio Cesar Ruge^{1,2}

^{1, 2}

1 Director de la Investigación, Economista, especialista en gerencia de proyectos. Director del centro de estudios administrativos y financieros.

2 Asistentes investigación: Gabriel Rolando Olarte Cruz, Luís Antonio Miranda Parada, Astrid Bibiana Casas Pérez, Andrés Camilo Ramírez Cárdenas, Diana Isabel Alvarado, Gabriel Enrique Rincón Ortiz, Yuly Alejandra Cortes García



Resumen

A través de un sondeo aplicado a los deudores del sistema UVR en Suba (La Campiña) en la ciudad de Bogotá, se establece la incidencia de los créditos hipotecarios en el manejo financiero familiar. Para ello, se indagaron aspectos relacionados con la vivienda, nivel de ingreso y egreso de los deudores y características propias del crédito (tasas, tiempo de financiación, sistemas de amortización etc.).

El análisis resultante permite demostrar que la mayoría de las familias siguen abonando las cuotas de sus hipotecas a pesar de que no conocen la información necesaria del crédito, como tipos de crédito hipotecario, sistemas de amortización y tasas de interés; o simplemente no se han visto afectados con la reestructuración de su crédito, cuotas en mora o falta de ingresos para responder por el pago de la deuda; factores que con el tiempo no solo afectará los niveles de cartera morosa de las entidades sino que generará que los usuarios se vuelvan reacios a tomar un crédito hipotecario afectando así el crecimiento económico del país.

Adicionalmente se logró determinar que aproximadamente el 50% de la población encuestada no posee ningún tipo de crédito hipotecario motivados por un sin número de razones, como son los requisitos establecidos para su postulación y otorgamiento, los trámites requeridos para la adquisición de subsidios, el incremento en las tasas de interés y en las cuotas, los sistemas de usura y el temor de perder el bien, por no contar con la liquidez suficiente para el pago de la deuda; a pesar de que el sistema financiero posee portafolios diferenciales acorde con el nivel de ingreso de los postulantes, pero que no logran abarcar eventualidades que afectan el normal ritmo de pago de las cuotas como es el desempleo, el tiempo de financiación, el valor de la UVR y la inflación.

Palabras Claves: Unidad de Valor Real, Unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda.

Introducción

A los proyectos de vivienda se les debe dar la importancia requerida en la búsqueda de la calidad de vida urbana, como instrumento de equidad social; puesto que uno de los principales problemas que afectan a los hogares, principalmente los más pobres, es el derecho a la vivienda. Es por esta razón, que La Caja de Crédito Agrario, el Banco Central Hipotecario, el Instituto de Crédito Territorial, la Caja de la Vivienda Popular, el Inurbe, la Caja Promotora de Vivienda Militar y el Fondo Nacional de Ahorro, fueron las principales instituciones dedicadas a satisfacer las necesidades de vivienda en el país durante el siglo pasado, pero hoy en día, los bancos, corporaciones e instituciones financieras tienen esta facultad de brindar

diferentes portafolios que brindan mayores posibilidades a los posibles usuarios.

Los créditos hipotecarios son contratos estructurados por el sistema financiero mediante una serie de requisitos financieros y económicos que tienen como finalidad establecer el nivel de liquidez necesario que deben cumplir los titulares para poder adquirirlos, con el objeto de efectuar la compra de vivienda nueva o usada, para la construcción en terreno urbanizado o para mejoras de vivienda.

Es importante tener en cuenta que el crecimiento poblacional y los procesos de urbanización, hacen que la provisión de vivienda enfrente dificultades, tanto por los limitados presupuestos nacionales, como por los bajos ingresos y la limitada capacidad de gran parte de la población colombiana; ocasionando deficiencias en el acceso al crédito de los hogares del sector informal de la economía y aquellos de menores ingresos, aspectos que se evidencian en los resultados de la ejecución del subsidio, en la medida en que un alto número no han podido completar el valor de su vivienda y para quienes pudieron completarla, han tenido que darla en dación de pago por el incumplimiento de la obligación³.

Por consiguiente, cada día cobra mayor importancia poder determinar la incidencia de los créditos en el manejo financiero del deudor con el fin de establecer las causas básicas que ocasionan la pérdida de bienes por incumplimiento de pagos, el aumento del nivel de endeudamiento del usuario financiero y la pérdida de la confianza en el sistema financiero hipotecario como resultado de la falta de información y del análisis que se requiere al adquirir un crédito hipotecario.

Objetivo General

Determinar la incidencia de los créditos hipotecarios en el manejo financiero familiar, en los deudores del sistema UVR en Suba (La Campiña),

Objetivos específicos

Realizar un sondeo en los usuarios del sistema UVR en Suba (La Campiña) sobre el conocimiento de los diferentes sistemas de amortización utilizados en la financiación de su vivienda.

3 CÁRDENAS, M. y A. Badel La Crisis de Financiamiento Hipotecario en Colombia:

Causas y Consecuencias Coyuntura Económica (Fedesarrollo, Septiembre, 2003).

FONDO NACIONAL DEL AHORRO. Presentación. Madrid – España. 2006. Disponible en: http://www.fna.gov.co/internas/docs/Memorias2006/PRESENTACION_MADRID_ESPANA.ppt#38

Determinar las fortalezas y debilidades de los sistemas de amortización en UVR que actualmente ofrece el sistema financiero.

Determinar la situación económica actual de los deudores de créditos hipotecarios en Suba (La campiña).

Determinar el cumplimiento de los pagos efectuados por los deudores al sistema de crédito hipotecario en el sector determinado.

Es de anotar que en el trabajo de campo se encontró con una limitante, relacionada con las respuestas evasivas que dieron algunos habitantes del sector, aspecto que afectó el volumen de datos a ser procesados. Un alto número de personas dijeron por ejemplo que no sabían sobre lo preguntado, no tenían la información o simplemente no tenían créditos hipotecarios. Sin embargo, los datos acopiados se presentarán en el cuerpo de éste trabajo, como información que posibilita vislumbrar otras perspectivas del tema y sirve de soporte para generar nuevos cuestionamientos investigativos.

1. Diseño Metodológico

1.1. TIPO DE DISEÑO

Es una investigación descriptiva que se realiza para recoger datos y precisar la naturaleza del fenómeno; puesto que el objetivo del grupo investigador es determinar la incidencia en el manejo financiero de los deudores tomando una serie de características del grupo sujeto de estudio, tales como: aspectos de la vivienda (valor, tiempo del crédito, tasa de interés, sistema de amortización) y aspectos del tomador (ingresos, gastos) y otras características que se consideren relevantes o de interés para el estudio. Donde se elige una serie de conceptos a medir que se denominarán “variables” las cuales delimitaran aun más el fenómeno sujeto a estudio.

1.2. POBLACIÓN

Habitantes en Bogotá de la Localidad 11 de Suba (La Campiña).

1.3. MUESTRA

Se aplicaron 253 encuestas en forma aleatoria a los habitantes de la localidad Suba (LA CAMPIÑA), como resultado del número de personas dispuestas a suministrar la información.

1.4. INSTRUMENTO

Se elaboró una encuesta de sondeo con 13 preguntas abiertas, cerradas y sistema de filtro, que buscaban responder a los siguientes aspectos:

Ítem Aspecto de indagación

1. Tenencia de crédito hipotecario y bancos otorgantes
2. Tiempo y sistema de amortización
3. Otorgamiento y monto de subsidios
4. Valor de la vivienda
5. Número aportantes al pago del crédito
6. Nivel de ingresos y gastos familiares
7. Nivel de empleo
8. Morosidad del crédito



9. Refinanciación de la deuda
10. Conocimiento de la tasa de interés pactada

1.5. SISTEMA DE HIPOTESIS

La principal incidencia de los créditos hipotecarios en el manejo financiero de los deudores del sistema UVR es su nivel de liquidez.

1.6. VARIABLES DE INDAGACION

Nivel de liquidez
 Crédito hipotecario
 Sistemas de amortización
 Desempleo

1.7. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

BAJO NIVEL DE LIQUIDEZ: cuando los gastos fijos son iguales o superiores a los ingresos, o cuando la diferencia de los ingresos con respecto a los gastos fijos no alcanza el valor de la cuota del crédito.

- Ingresos obtenidos por el grupo familiar
- Gastos fijos (alimentación, educación, servicios públicos, salud)
- Personas que de manera constante y periódica aportan al pago del crédito

CREDITO HIPOTECARIO: línea de prestamos de entidades financieras a personas naturales para la adquisición o mejoras de vivienda nueva, usada o lote; a largo plazo bajo una tasa de interés.

- Valor del préstamo otorgado por la entidad financiera
- Tiempo de financiación del crédito
- Tasas de interés estipuladas en la otorgación del crédito

SISTEMAS DE AMORTIZACION: método de financiación del crédito, donde se estipulan las cuotas y abonos al crédito.

- Valor del UVR
- Inflación

DESEMPLEO: Número de personas del grupo familiar que aportan al pago del crédito que actualmente no tiene un trabajo que contribuya al ingreso familiar.

1.8. PROCEDIMIENTO

Se selecciono la localidad de Suba (La Campiña) como población objetivo, donde se contactaron las directivas respectivas para solicitar los permisos necesarios para la aplicación del sondeo, con el objeto de recolectar la información. Así mismo se realizo una grabación en video de algunas encuestas como soporte del proceso de investigación.

Se creo un formato del sondeo que busco determinar los parámetros mínimos de la investigación, para que en el momento de ejecutar la encuesta la población no se sintiera intimidada con las preguntas.

Se contactaron los administradores de los conjuntos residenciales para informarles sobre el procedimiento y ejecución de la encuesta, quienes se encargaron de informarles a los habitantes de las visitas del grupo investigador como medida de precaución para la población, debido a los niveles de inseguridad de la ciudad.

Previendo una posible resistencia por parte de los habitantes en el suministro de la información al momento de aplicar el sondeo, se determino trabajar con las preguntas básicas que la población respondiera, para no efectuar ningún tipo de presión al obtener la información; a si mismo de determino respetar el anonimato de todos y cada uno de los encuestados.





2. Resultados

Se resumen los principales resultados obtenidos:

1. ¿Tiene usted crédito hipotecario?

Descripción	Frecuencia	%
Si	132	52%
No	121	48%
Total	253	100%

El 52% de la población habitante en Suba cuenta con un crédito hipotecario, lo que permite demostrar que si es un mecanismo que las personas emplean para adquirir su vivienda propia.

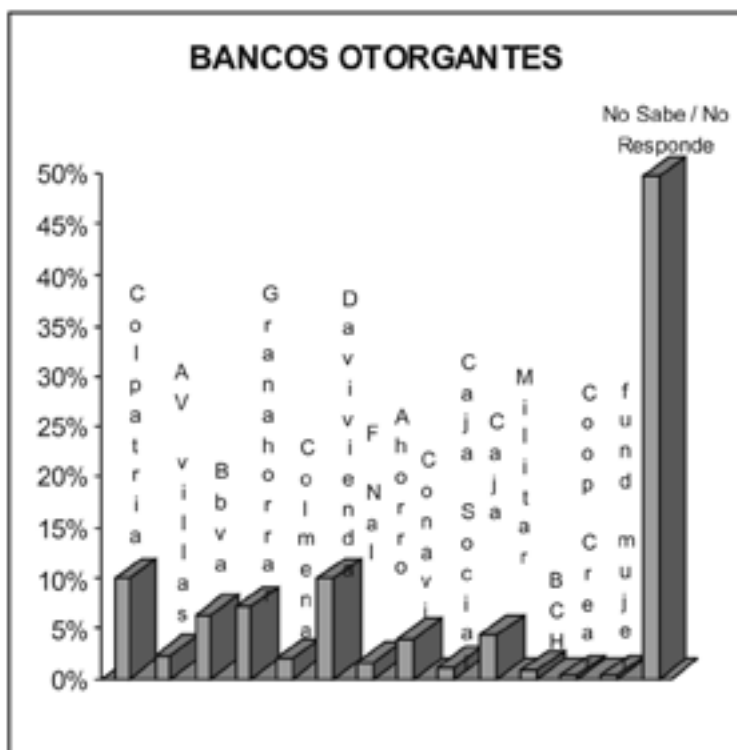


GRÁFICA 1

1,1 ¿Con qué banco?

Descripción	Frecuencia	%
Colpatria	25	10%
AV villas	6	2%
Bbva	16	6%
Granahorrar	18	7%
Colmena	5	2%
Davivienda	25	10%
Fondo Nacional del Ahorro	4	2%
CONAVE	10	4%
Caja Social	3	1%
Caja de Vivienda Militar	11	4%
BCH	2	1%
Cooperativa Crear	1	0%
Fundación de la Mujer	1	0%
No Sabe / No Responde	126	50%
Total	253	100%

Los bancos que mas créditos hipotecarios otorgan en la zona son: Davivienda y Colpatria, con porcentajes del 10% cada uno.

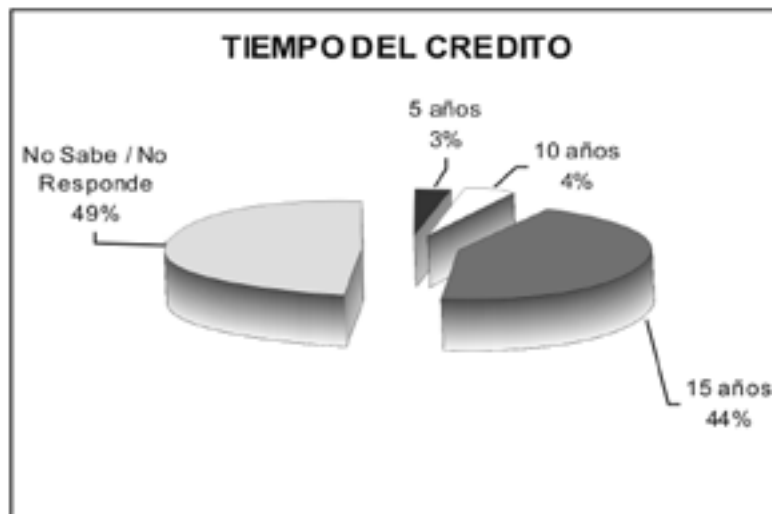


GRAFICA 2

2. ¿Duración del crédito?

Descripción	Frecuencia	%
5 años	8	3%
10 años	11	4%
15 años	111	44%
No Sabe / No Responde	123	49%
Total	253	100%

Debido a las circunstancias socio-económicas del país las personas prefieren extender sus créditos a largo plazo (15 años), con una cuota fija mensual baja, que se encuentre accesible a su presupuesto familiar, todos con la proyección de realizar abonos a capital con el fin de cumplir su obligación en un corto tiempo.



GRAFICA 3

2.1 ¿Bajo que sistema lo ha adquirido?

Descripción	Frecuencia	%
UVR	62	25%
Pesos	7	3%
No sabe	19	8%
UVR cuota fija	40	16%
UVR abono a capital fijo	3	1%
UVR cíclico	1	0%
No Sabe / No Responde	121	48%
Total	253	100%

A raíz de la transformación que sufrió el UPAC en 1998, el 25% la población encuestada busca mantener un valor de cuota constante lo que los llevo a adquirir créditos en una tasa representada en UVR. Al igual se estima que el 48% de la población no conoce el sistema de amortización con que adquirió su crédito por falta de información o simplemente porque al firmarlo solo les interesaba que fuera con las cuotas más bajas y asequibles a sus presupuestos.



GRAFICA 4

3. ¿Cuál es el monto de sus ingresos familiares?

Descripción	Frecuencia	%
500,000 - 800,000	78	31%
800,001 - 1,100,000	30	12%
1,100,001 - 1,400,000	13	5%
1,400,001 - 1,500,000	35	14%
1,500,001 - 1,600,000	87	34%
No Sabe / No Responde	10	4%
Total	253	100%

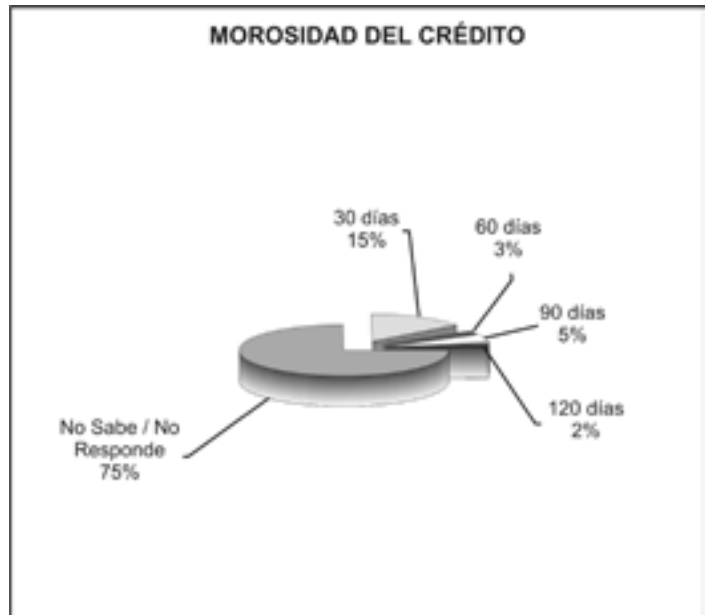
Se establece que el monto de ingresos con los que cuentan el 34% de los encuestados es superior al 1.500.000; lo que demuestra que un gran porcentaje de la población del sector tiene ingresos mensuales alrededor de los 4 SMMLV obteniendo así una mejor calidad de vida.



4. ¿Cuál ha sido la mora que ha tenido durante el último año?

Descripción	Frecuencia	%
30 días	39	15%
60 días	8	3%
90 días	12	5%
120 días	4	2%
No Sabe / No Responde	190	75%
Total	253	100%

Como a todos les suele ocurrir en algún momento de la vida no se está exento a una calamidad o un sin fin de situaciones imprevistas, que afectan la capacidad financiera de las personas, por ello mismo, el 15% de los encuestados han manifestado que en el último año han incurrido en una mora de 30 días en su pago del crédito hipotecario. En sólo el 2% de los casos, este atraso ha superado los 120 días.

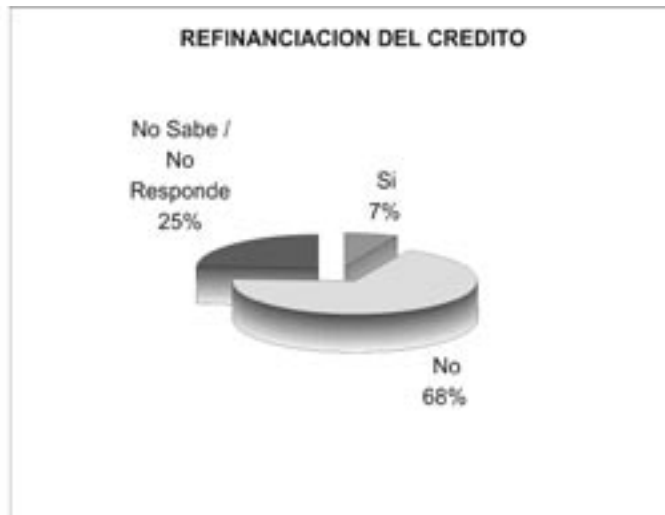


GRAFICA 5

5. ¿Usted ha refinanciado la deuda del crédito hipotecario?

Descripción	Frecuencia	%
Si	18	7%
No	173	68%
No Sabe / No Responde	62	25%
Total	253	100%

Como se afirmaba en la pregunta 2.1 las personas encuestadas prefirieron un valor de cuota mas bajo para poder cancelar con más tranquilidad su crédito, ya que solo el 7% de la población encuestada ha solicitado la refinanciación de su crédito. Sin embargo, tampoco se han acogido a los nuevos planes de refinanciación de la deuda y baja de intereses que en el último año han surgido, tal vez por falta de información.



GRAFICA 6

6. ¿Usted conoce la tasa de interés que esta pagando por su crédito?

Descripción	Frecuencia	%
Si	21	8%
No	166	66%
No Sabe / No Responde	66	26%
Total	253	100%

El 66% de la población desconoce el porcentaje de la tasa que esta pagando por su crédito hipotecario, tal vez porque no preguntan, o no revisan este aspecto en sus extractos, y no se preocupan por estar informados.



GRAFICA 7



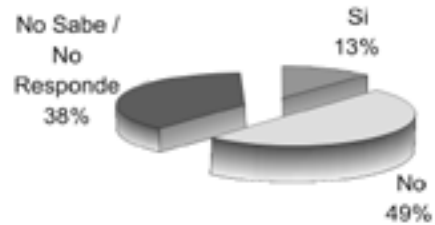
8. ¿Se ha visto afectado por el incremento del valor de las cuotas de su crédito, en el manejo económico familiar?

Descripción	Frecuencia	%
Si	32	13%
No	124	49%
No Sabe / No Responde	97	38%
Total	253	100%

Existen diversas razones para determinar si el crédito hipotecario afecta o no el manejo económico familiar. Se demuestra aquí, que el 49% de la población encuestada entiende la importancia que debe prestar al crédito hipotecario, por tal motivo, no se han visto afectados por las incidencias y cambios que en este han ocurrido. Sin embargo se presentan circunstancias que en algún momento han afectado al resto de la población siendo entre las mas comunes:

- Aumento de interés
- Aumento de cuotas
- Los ingresos no cubren las cuotas
- Privarse de adquirir artículos o bienes
- Temor de pérdida de inmueble
- Sistema de usura

NIVEL DE INCIDENCIA DEL INCREMENTO DE LAS CUOTAS



GRAFICA 9

3. Conclusiones y Recomendaciones

Las entidades financieras presentan un gran abanico de opciones con respecto a los sistemas de amortización y las tasas de interés para la financiación y adquisición de nuevos créditos hipotecarios, lo cual genera una expectativa y al mismo tiempo una confusión para la toma de decisión del potencial usuario, por falta de claridad en los beneficios o perjuicios que estos pueden causarle.

Para el 48% de los habitantes encuestados del sector de Suba (La Campiña) la opción más favorable que encontraron al momento de adquirir la vivienda fue realizar el pago de contado y evitar así la tramitología y reportes que afectaban su vida crediticia. Aunque un 31% de los encuestados se beneficio del subsidio otorgado por el gobierno a través de las cajas de compensación.

Los usuarios del sistema UVR en Suba (La Campiña) conocen a grandes rasgos los diferentes sistemas de amortización utilizados en la financiación de su vivienda, en donde el 52% de los encuestados tienen créditos hipotecarios y el 25% en UVR, pero 16% lo tomaron en UVR cuota fija, posiblemente para poder cumplir con el pago de las cuotas ante cualquier

imprevisto. A partir de estos datos se pudo establecer que no tienen la información suficiente y clara del comportamiento de su obligación en el tiempo, este solamente quiere saber cuál es la cuota más baja que puede pagar sin importar el tiempo de amortización de la deuda y por ende su costo real a futuro.

Se puede definir que el nivel económico de la población que habita en el sector es bueno, puesto que el 81% posee empleo, el 68% esta al día en sus créditos y el tiempo máximo que han tenido de mora es de 30 días; aspectos que pueden verse reflejados en sus niveles de ingresos y gastos familiares, dado que cuentan con recursos económicos suficientes para el pago de la cuota del crédito, a su vez, no han solicitado el subsidio y no hay morosidad durante el crédito.

Aunque solo un 7% de la población ha tenido que refinanciar sus créditos, podemos observar que falta información suficiente en el usuario para tomar decisiones, en el momento de adquirir o tomar un crédito, por ejemplo, un 66% no sabe la tasa del crédito al que se ha comprometido, y su incremento, lo cual afecta los niveles de liquidez del deudor hacia el futuro, que debe responder por el pago de la obligación.

Dando cumplimiento a uno de los objetivos específicos de este trabajo de investigación, se evidencia en los resultados, el esfuerzo demostrado por los habitantes del sector de Suba La Campiña por dar cumplimiento a su obligación hipotecaria,

evitando incidentes futuros, que van desde el aumento de la cuota, refinanciación del crédito o en dado caso la pérdida del inmueble, quienes tratan de mantener regulados sus niveles de liquidez ante el pago de la obligación.

No se pudo obtener datos suficientes para realizar otras correlaciones como se hubiera deseado, como ya se mencionó en la introducción, por la resistencia de algunos habitantes a brindar información, puesto que de una muestra de 253 personas el 50% aproximadamente no respondió la mayoría de las preguntas formuladas. Generalmente el temor a sufrir algún tipo de afectación de sus bienes o capital, por los niveles de inseguridad personal y social del país, tal vez llevan a ser muy parcos en el tipo de información a suministrar.

Es recomendable que la persona que desee adquirir un crédito hipotecario, tenga un trabajo estable con ingresos que respalden su nivel de endeudamiento y así mismo pueda aplicar a uno de los diferentes perfiles previamente establecidos por las entidades financieras.

Las entidades de financiamiento deben implementar sistemas eficaces de información que le den a los potenciales usuarios los parámetros mínimos sobre los riesgos que asumirá y las obligaciones y deberes que conlleva al tomar un crédito hipotecario, esto les posibilita programar sus pagos y alcanzar de esta forma beneficios individuales como sociales al identificar los parámetros que se han establecido; que conlleva a que el usuario pueda adquirir y pagar su vivienda y a disminuir los niveles de cartera de las entidades financieras por las moras presentadas.

Es importante que la universidad genere e impulse una cultura investigativa en temas financieros como el de los créditos, mediante estudios que posibiliten determinar en forma constante y actualizada el impacto que estos programas de crédito

de vivienda generan en los deudores del sistema con el fin de establecer oportunamente las falencias y proponer mejoras a las entidades en materia de prestación de servicios.

Bibliografía

BANCO POPULAR. Manual del SARC. Tomo 5, capítulo IX. Procesos libranzas prestaya. Vicepresidencia de riesgo y crédito de la calidad de cartera. Gerencia nacional de créditos masivos. Bogotá: Julio 29 de 2005.p. A 0401 – D0750

CAICEDO DIAZ, Maria Eugenia y SALINAS CASTAÑEDA, Alexandra. Creación de una empresa tramitadora de subsidios de vivienda en la zona 3 de Santa fe de Bogotá. Tecnológico Inespro. Bogotá D.C., 1999. p.82.

CARDENAS, M. y A. Badel La Crisis de Financiamiento Hipotecario en Colombia: Causas y Consecuencias. Coyuntura Económica (Fedesarrollo, Septiembre), 2003.

CASTILLO, Sandra Lorena y PERDOMO CUBIDES, Maria Velkis. Evolución de los sistemas de financiamiento de la vivienda en Colombia en los últimos 30 años. Universidad Externado de Colombia. Bogotá D.C., 2000. p.110.

FONDO NACIONAL DE AHORRO. Cartilla todo sobre el UVR. Agosto de 2002. Disponible en: <http://www.fna.gov.co/internas/docs/Memorias2006>

FONDO NACIONAL DEL AHORRO. Presentación. Madrid – España. Abril 6 de 2006. p. 38. Disponible en: http://www.fna.gov.co/internas/docs/Memorias2006/PRESENTACION_MADRID_ESPANA.ppt#38

