



Diseño de una cartilla financiera sobre las características y modalidades de crédito para adquisición y reforma de vivienda para personas naturales en Bucaramanga 2023

Monografía - Análisis

Diego Ernesto Ospina Álvarez
CC. 1098759969
Jorge Alberto Mesa Albarracín
CC. 1098721006

UNIDADES TECNOLÓGICAS DE SANTANDER
Facultad de Ciencias Socioeconómicas y Empresariales
Administración Financiera
Bucaramanga, 11 marzo, 2024



Diseño de una cartilla financiera sobre las características y modalidades de crédito para adquisición y reforma de vivienda para personas naturales en Bucaramanga 2023

Monografía - Análisis

Diego Ernesto Ospina Álvarez
CC. 1098759969
Jorge Alberto Mesa Albarracín
CC. 1098721006

Trabajo de Grado para optar al título de
Profesional en administración financiera

DIRECTOR

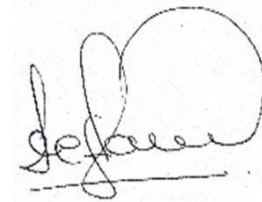
Omar Nova Jaimes

I&D FCRO

UNIDADES TECNOLÓGICAS DE SANTANDER
Facultad de Ciencias Socioeconómicas y Empresariales
Administración Financiera
08/02/2024

Nota de Aceptación

APROBADO EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS
EXIGIDOS POR LAS UNIDADES TECNOLOGICAS DE
SANTANDER PARA OPTAR AL TITULO DE ADMINISTRADOR FINANCIERO,
SEGÚN ACTA No. 001 DEL COMITE DE TRABAJOS DE GRADO DEL DIA
09/02/2024 EVALUADOR DIAN CATALINA SANTAMARIA



Firma del Evaluador



Firma del Director

DEDICATORIA

Este proyecto va dedicado primeramente a Dios, al cual le agradecemos por gozar de buena salud, ser ese soporte diario en nuestras vidas y permitirnos tener un trabajo el cual nos permitió el soporte económico para alcanzar esta meta.

También a nuestros padres, familia y amigos por motivarnos e impulsarnos desde el comienzo de carrera a culminar exitosamente este sueño.

AGRADECIMIENTOS

Le agradecemos a nuestro director, Omar Nova Jaimes, por su acompañamiento y guía durante todo este proceso; y también a todos los docentes que han sido parte durante este camino universitario, por compartirnos sus conocimientos y experiencias para hoy poder estar aquí.

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN EJECUTIVO	10
INTRODUCCIÓN.....	12
1. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN.....	14
1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	14
1.2. JUSTIFICACIÓN	16
1.3. OBJETIVOS	17
1.3.1. OBJETIVO GENERAL	17
1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	17
2. MARCO REFERENCIAL	18
2.1. MARCO TEÓRICO	18
2.1.1. PRODUCTOS FINANCIEROS	18
2.1.2. SISTEMAS DE INFORMACIÓN	18
2.1.3. ANÁLISIS FINANCIERO.....	19
2.2. MARCO CONCEPTUAL	20
2.2.1. ANTIGÜEDAD LABORAL.....	20
2.2.2. ARRENDAMIENTO	20
2.2.3. BANCO	20
2.2.4. CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO	20
2.2.5. CARTILLA FINANCIERA.....	21
2.2.6. COMPRA DE CARTERA	21
2.2.7. CONTRATO LABORAL	21
2.2.8. CRÉDITO HIPOTECARIO.....	22
2.2.9. CUOTA INICIAL.....	22
2.2.10. CUOTA FIJA.....	22
2.2.11. DECLARACIÓN DE RENTA	22
2.2.12. ENTIDAD FINANCIERA.....	23
2.2.13. ESTUDIO DE VIABILIDAD.....	23
2.2.14. EXTRACTO BANCARIO	24
2.2.15. FILTRO.....	24
2.2.16. GARANTÍA HIPOTECARIA	24
2.2.17. HISTORIAL CREDITICIO	24
2.2.18. INVERSIÓN.....	25
2.2.19. LEASING HABITACIONAL	25
2.2.20. MATRÍCULA MERCANTIL.....	25
2.2.21. PERFIL CREDITICIO	26

2.2.22.	REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO (RUT)	26
2.2.23.	REMODELACIÓN	26
2.2.24.	SALARIO	26
2.2.25.	SUBSIDIOS DE VIVIENDA	27
2.2.26.	TASA DE INTERÉS.....	27
2.2.27.	VALORIZACIÓN.....	27
2.2.28.	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS).....	27
2.2.29.	VIVIENDA NO VIS.....	28
2.2.30.	VIVIENDA PROPIA	28
2.3.	MARCO LEGAL	29
3.	<u>DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN</u>	35
4.	<u>DESARROLLO DEL TRABAJO DE GRADO.....</u>	36
4.1.	FASE 1.....	36
4.2.	FASE 2.....	42
4.3.	FASE 3.....	48
4.3.1.	COMPRA DE CARTERA	48
4.3.2.	REMODELACIÓN CON GARANTÍA HIPOTECARIA.....	50
4.3.3.	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA	51
4.3.4.	RESIDENTES EN EL EXTERIOR	53
4.3.5.	LEASING.....	54
4.4.	FASE 4.....	56
5.	<u>RESULTADOS</u>	66
6.	<u>CONCLUSIONES.....</u>	68
7.	<u>RECOMENDACIONES</u>	69
8.	<u>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</u>	70
9.	<u>ANEXOS.....</u>	74

LISTA DE FIGURAS

Ilustración 1	<i>Cartilla financiera página 1 a la 4</i>	57
Ilustración 2	<i>Cartilla financiera página 5 a la 8</i>	58
Ilustración 3	<i>Cartilla financiera página 9 a la 12</i>	59
Ilustración 4	<i>Cartilla financiera página 13 a la 16</i>	60
Ilustración 5	<i>Cartilla financiera página 17 a la 20</i>	61
Ilustración 6	<i>Cartilla financiera página 21 a la 24</i>	62
Ilustración 7	<i>Cartilla financiera página 25 a la 28</i>	63
Ilustración 8	<i>Cartilla financiera página 29 a la 32</i>	64
Ilustración 9	<i>Cartilla financiera página 33</i>	65
Ilustración 10	<i>Cartilla financiera sobre las características y modalidades de crédito para adquisición y reforma de vivienda para personas naturales en Bucaramanga 2023</i>	74
Ilustración 11	<i>Similitud Turnitin</i>	83

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 <i>Marco legal principal en crédito hipotecario</i>	29
Tabla 2 <i>Estudiar cuáles son las líneas de crédito para la adquisición y reforma de vivienda que existen actualmente en Colombia</i>	36
Tabla 3 <i>Definir las etapas generales del proceso en un crédito hipotecario.</i>	42
Tabla 4 <i>Fundamentación del portafolio financiero de crédito hipotecario.</i>	48
Tabla 5 <i>Diseñar una cartilla con la estandarización de los pasos, características y modalidades de crédito para adquisición y reforma de vivienda para personas naturales en Bucaramanga del año 2023</i>	56

RESUMEN EJECUTIVO

El presente proyecto de trabajo de grado, presenta como resultado la elaboración de una cartilla financiera con las características, modalidades para reforma y adquisición de vivienda propia, procesos y oferta de crédito de vivienda para personas naturales en Bucaramanga del año 2023, definiendo el paso a paso dese la solicitud hasta el desembolso; todo esto mediante la metodología de monografía aplicando la investigación mixta.

Con el objetivo de fomentar la educación financiera, la adquisición de vivienda propia, reducir tiempos y estandarizar procesos bancarios; para ello se estudiaron las líneas o portafolios que existen actualmente en Colombia, se determinaron las variables que intervienen en el desarrollo de los portafolios financieros de crédito hipotecario y se fundamentó el portafolio financiero de crédito hipotecario.

PALABRAS CLAVE. Cartilla, portafolio bancario, crédito hipotecario.

ABSTRAC

The present undergraduate thesis project results in the development of a financial guide outlining the characteristics, types of home ownership, processes, and housing credit offerings for individuals in Bucaramanga in the year 2023. The guide defines the step-by-step process from application to disbursement, utilizing a monograph methodology through mixed research.

The primary objective is to promote financial education, facilitate home ownership, reduce timelines, and standardize banking processes. To achieve this, the current housing credit portfolios in Colombia were studied, the variables influencing the development of mortgage credit portfolios were identified, and the foundation for the mortgage credit financial portfolio was established.

KEYWORDS: Booklet, banking portfolio, mortgage credit

INTRODUCCIÓN

En Colombia el arriendo es la modalidad habitacional que más está tomando posición, los resultados de la Encuesta de Calidad de Vida, realizada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), muestran que actualmente hay menos personas viviendo en casa propia, donde en promedio ha tenido una caída de 7,2 puntos porcentuales desde el 2019. (Sierra, 2023)

Algunas de las razones ha sido la pandemia COVID-19 con la pérdida de empleo que generó en su momento, el aumento de los costos de construcción de vivienda, los precios de vivienda, la tasa de interés política monetaria por parte del Banco de la República, el desconocimiento en los procesos de crédito hipotecario, entre otros.

La falta de educación financiera y el desconocimiento de los subsidios de vivienda dificulta el acceso a créditos hipotecarios y los beneficios en facilidad que trae con ellos para la adquisición de vivienda propia. Estas acciones impactan la economía del país y diferentes sectores, especialmente el de construcción y el hipotecario, el cual ha mostrado des perfilamiento de posibles compradores y desaceleración de desembolsos, los cuales a mayo de 2023 han presentado una contracción anual de 26,3%, la tasa de crecimiento más baja de los últimos 20 años en el país. (Banco de la república, 2023)

Por ende, trabajar en estrategias que aumenten la educación financiera en adquisición de vivienda propia de los colombianos impulsa la economía del país y la mejora en calidad de vida, con ello el impacto social en el cumplimiento de este sueño para muchas familias.

La realización de la cartilla financiera sobre las características y las modalidades de crédito para adquisición y reforma de vivienda para personas naturales en Bucaramanga del año 2023, es fuente de impacto en la disminución de esta problemática, y también permite mayor practicidad, mejoras y estandarización en los procesos y trámites involucrados en las entidades financieras. Proyecto realizado mediante monografía teórica, con una metodología de investigación mixta.

1. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El sector de la construcción en Colombia, es un sector de gran importancia para dinamizar la economía del país, ya que, junto con la actividad inmobiliaria, en el año 2022 aportaron un 23% en la creación de nuevos puestos de trabajo según (camacol, 2023). De igual forma su participación para la producción nacional durante el mismo año fue del 4,1% y Santander posicionó como el tercer departamento con más participación al PIB de la construcción, con un aporte de 6,9%, superado solo por los departamentos Antioquia y Bogotá D.C con un 13,5% y 20,3% respectivamente según (dane, 2023).

Pese a los datos mencionados anteriormente, es importante exponer que durante los dos primeros trimestres del año 2023, el sector de la construcción, al igual que otros sectores en el país, ha registrado una fuerte contracción, producto principalmente del fenómeno de la inflación y el aumento de las tasas de interés como medida para contenerla; evidenciándose claramente en indicadores como el de confianza en disposición de comprar vivienda que para Colombia en junio 2023 se ubicó - 43,5% y Bucaramanga en -46,3% respectivamente según (Camaradirecta, 2023)

El aumento de las tasas de interés como medida de corrección inflacionaria, junto con los cambios en las políticas de asignación de subsidios para compra de vivienda, han generado un fuerte impacto en la demanda y la colocación de crédito hipotecario.

Por tanto, resulta conveniente diseñar para los Bumangueses nuevas estrategias didácticas de formación y educación financiera, sobre las características, procesos, modalidades y oferta de créditos hipotecarios en el mercado financieros para incentivar la confianza e impulsar el mercado inmobiliario.

¿Cómo el desarrollo de una cartilla financiera sobre las características y modalidades de crédito hipotecario, generará conocimientos para los usuarios del portafolio con el fin de generar confianza y agilizar los procesos y desembolsos de crédito de vivienda para las personas naturales de Bucaramanga?

1.2. JUSTIFICACIÓN

Según el informe realizado y publicado por Fincaraíz, del top 10 de las ciudades con más desembolsos realizados de créditos hipotecarios en Colombia, Santander ocupa el puesto cinco con la baja participación del 4%, mientras la ciudad que lidera la lista es Bogotá con el 41% (Fincaraiz, 2022)

Así mismo, estudios realizados por Proptech Vecindario en relación con 250.000 familias, evidencian que en Colombia 7 de cada 10 personas consideran no poder tener casa propia (Económica, 2021); cifras que se complementan con las de Fedelonjas, con fuente del DANE, donde ahora en Colombia son mayores los hogares en arriendo que el de propietarios, siendo el 40,2% de las familias habitantes de vivienda en alquiler (Fedelonjas, 2023).

Cabe anotar que un informe de estudio realizado por Fincaraíz muestra según las búsquedas realizadas en su portal web, a Bucaramanga en el cuarto lugar de las ciudades más atractivas para comprar vivienda en el país (Fincaraiz, 2022).

Por ende, la cartilla financiera sobre las características y las modalidades de crédito de vivienda para personas naturales en Bucaramanga del año 2023, es fuente de impacto en la falta de educación financiera frente a los créditos hipotecarios, impulsando no sólo la adquisición de vivienda propia y la disminución de este desconocimiento, sino también la practicidad y estandarización de procesos bancarios.

Siendo relevante para las Unidades Tecnológicas de Santander, no sólo por el impacto económico y social, sino también para el psicológico y emocional al poder cumplir a más familias el sueño de tener casa propia.

1.3. OBJETIVOS

1.3.1. OBJETIVO GENERAL

Elaborar una cartilla financiera sobre las modalidades, características, procesos y lineamientos de crédito para adquisición y reforma de vivienda, para personas naturales en Bucaramanga del año 2023; definiendo el paso a paso desde su solicitud hasta el desembolso. Fomentando la educación financiera, reduciendo tiempos y estandarizando procesos bancarios.

1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Estudiar cuáles son las líneas de crédito para adquisición y reforma de vivienda que existen actualmente en Colombia.
- Definir las etapas generales del proceso en un crédito hipotecario.
- Fundamentación del portafolio financiero de crédito hipotecario.
- Diseñar una cartilla con la estandarización de los pasos, características y modalidades de crédito de adquisición y reforma de vivienda para personas naturales en Bucaramanga del año 2023.

2. MARCO REFERENCIAL

2.1. MARCO TEÓRICO

2.1.1. PRODUCTOS FINANCIEROS

Son ofertas de productos y servicios que ofrecen generalmente las entidades financieras, los cuales una persona puede adquirir con el objetivo de ayudarle a ahorrar o invertir, satisfaciendo así las necesidades de cada cliente de acuerdo al perfil de inversión, ahorro o financiación. (BBVA, 2023)

Dentro de los productos financieros de ahorro se encuentran por ejemplo las programaciones de cantidades para ahorrar de la cuenta de nómina y los fondos de inversión. En los de inversión están las inversiones a plazo (invertir en la moneda nacional y ganar rendimientos), y los fondos de inversión de deuda (bonos, valores y otros instrumentos del mercado de dinero).

Finalmente, en los productos de financiación se encuentran las tarjetas crédito, préstamos, y créditos hipotecarios.

2.1.2. SISTEMAS DE INFORMACIÓN

Son un conjunto de elementos informativos cuyo propósito es gestionar, administrar y proveer datos que puedan agilizar los procesos y apoyar en la toma de decisiones (Mesquita, 2019). Sus componentes se interrelacionan formando un conjunto de procesos donde su función es recolectar, recuperar, procesar, almacenar y proveer información pertinente alineada al objetivo o necesidad, sea de análisis, filtrar, controlar y/o para apoyar la toma de decisiones.

Representa una herramienta esencial para la segmentación de clientes, fidelizarlos al tomar decisiones acordes a las necesidades de cada grupo, detectar nichos de mercado potenciales, estandarizar y mejorar procesos, entre otros.

Adicional, son un instrumento fundamental frente a la minimización de riesgos al momento de otorgar los productos de financiación, los sistemas deben brindar desde la información sobre la vida crediticia del cliente, proyección de ingresos, y detalles que permitan ofrecer productos y servicios ajustados a las necesidades del cliente, y también la entidad financiera o bancaria tener una mayor garantía en el retorno del dinero en las condiciones y parámetros estipulados.

Estos pueden trabajar con diferentes instrumentos como lo son el software, hardware, bases de datos, sistemas de apoyo estadísticos, redes compartidas, entre otros.

2.1.3. ANÁLISIS FINANCIERO

Es un estudio de la información contable e indicadores financieros que sirve para diagnosticar la situación actual de las personas y empresas, para predecir y evitar futuros acontecimientos. (Cabrera, 2005)

Permite evaluar la situación financiera actual de una persona o de una empresa, el manejo de los recursos financieros y la efectividad del manejo, en el cual se revisan activos, activos fijos, pasivos, pasivos de largo plazo, el patrimonio neto; finalmente para analizar el patrimonio se debe calcular con una razón financiera, llamada apalancamiento, donde mientras más alta sea menor es la

fortaleza patrimonial, pues la empresa está muy endeudada y la capacidad de pago se cuestiona.

2.2. MARCO CONCEPTUAL

2.2.1. ANTIGÜEDAD LABORAL

Es el tiempo de servicio que un trabajador lleva en su lugar de trabajo, desde la vinculación laboral. Las entidades financieras verifican la situación laboral, tipo de contrato y antigüedad, por lo general, mientras más tiempo lleve la persona en la misma empresa más posibilidades tendrá de acceder al préstamo; son factores influyentes para acceder al crédito (Tapia y Jiménez, 2020).

2.2.2. ARRENDAMIENTO

Es un contrato que se pacta mediante un documento que permite al arrendador ceder una propiedad al arrendatario, a cambio de un pago con cuota mensual estipulada, durante el tiempo que dure dicho acuerdo (Veiga, 2020).

2.2.3. BANCO

Un banco es un tipo de entidad financiera incluida en la categoría de empresas, su fin principal es el control y la administración del dinero, captar clientes que depositen allí su dinero y a través de esos depósitos poder realizar préstamos a terceros e incluir otros servicios (Ramírez et al, 2021).

2.2.4. CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO

Es el cálculo del porcentaje de los ingresos aproximados con los que se puede contar para el pago de las cuotas del crédito, por ende, es la capacidad

máxima de endeudamiento que se puede asumir, sin la deuda estar por encima de las posibilidades económicas de pago de una persona. Por tanto, las entidades financieras realizan la evaluación de capacidad de endeudamiento previo para conceder o denegar el crédito. (Scarfó et al., 2022).

2.2.5. CARTILLA FINANCIERA

Es un material de consulta y formación en educación financiera, enfocado en hipotecario, dirigida a aquellas personas y familias interesadas en adquirir vivienda propia. En esta herramienta se explican detalladamente los pasos y puntos a tener en cuenta a la hora de adquirir un crédito hipotecario para compra de vivienda propia; siendo un instrumento educativo práctico para no sólo el interesado en adquirir el crédito sino para los asesores y entidades financieras. (Ministerio de educación, 2022)

2.2.6. COMPRA DE CARTERA

Es una modalidad de crédito, que permite al usuario financiero que tomo un crédito con cierta entidad, el poder beneficiarse con una entidad diferente a la inicial al trasladar su obligación en aspectos como, una menor tasa de interés, reducir el tiempo que se pactó anteriormente, reducir su cuota (BBVA, 2023).

2.2.7. CONTRATO LABORAL

Un contrato laboral es un acuerdo de voluntades por el cual una persona natural se obliga a prestar un servicio personal a otra persona, natural o jurídica, bajo una subordinación, a cambio de una remuneración. Existen diferentes tales como el contrato por obra o labor, contrato de trabajo a término fijo, contrato de

trabajo a término indefinido, contrato de aprendizaje, contrato temporal, y el ocasional o accidental (Benavides et al., 2022).

2.2.8. CRÉDITO HIPOTECARIO

Préstamo a mediano y largo plazo para compra de vivienda propia, donde el banco toma como garantía el inmueble que se desea comprar, construir o remodelar, con diferentes opciones de financiación, pagando cuotas mensuales pactadas (García, 2021).

2.2.9. CUOTA INICIAL

Es la diferencia entre lo que presta el banco para una vivienda y el valor total del inmueble. Es un adelanto al iniciar el proceso de compra de vivienda, por tanto, la cuota inicial y el porcentaje prestado por la entidad bancaria suman el total para la compra de vivienda (Malagón et al., 2021).

2.2.10. CUOTA FIJA

Es el pago que realiza un usuario financiero, la cual se pacta en el momento de adquirir crédito, el pago es mensualmente el mismo valor sin variación en el tiempo que se establece la obligación (Ferro, 2020).

2.2.11. DECLARACIÓN DE RENTA

Es un reporte que se debe presentar a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) sobre los ingresos, las deducciones, y el patrimonio que se obtuvieron el año anterior. Cada año se establecen unos montos, los cuales en el caso de sobrepasarlos se presenta la declaración de renta según el calendario tributario. (Angulo, 2022).

Este es uno de los documentos que solicitan los bancos como requisito, para poder analizar la situación financiera, comprobar la capacidad de pago del cliente y así poder estudiar los riesgos al conceder el préstamo.

2.2.12. ENTIDAD FINANCIERA

Son instituciones intermediarias para realizar operaciones financieras, ofrecen diferentes productos y servicios que se acomodan a las necesidades de las personas y de las empresas por medio de productos bancarios, productos de inversión, planes de pensiones y productos de seguros, entre otros.

Dentro de estas instituciones se encuentran los establecimientos de crédito (bancos, corporaciones financieras, compañías de financiamiento y cooperativas financieras), sociedades de servicios financieros (fiduciarias, administradoras de pensiones y cesantías, depósitos, y sociedades de capitalización), entidades aseguradoras (compañías de seguros, compañías de reaseguros y cooperativas de seguros), intermediarios de seguros y reaseguros (agencias de seguros y corredores de reaseguros); y las sociedades comisionistas de bolsas (bolsas de valores). (Bancoldex).

2.2.13. ESTUDIO DE VIABILIDAD

Es la herramienta que tiene el fin de conocer la capacidad de endeudamiento de la persona interesada en el crédito en función de sus ingresos y su estabilidad laboral. Mediante este estudio de viabilidad el comprador conocerá cuál es el monto de préstamo máximo que el banco le va a prestar la entidad para pagar por su hipoteca y, desde ahí se estimará el precio máximo de la vivienda que puede adquirir (Gutiérrez, 2021).

2.2.14. *EXTRACTO BANCARIO*

Es un estado de cuenta, un documento personal del resumen detallado de los movimientos bancarios, el saldo de la cuenta, en un periodo concreto de tiempo, así mismo incluyen los retiros de efectivo, los ingresos, y pagos realizados. (Angulo, Contabilidad básica bajo NIIF. 2a Edición, 2022)

2.2.15. *FILTRO*

Es un circuito de estudio, donde las entidades financieras revisan la documentación de la persona interesada en adquirir un crédito, cédula de ciudadanía o documento de identificación, registro único tributario, cámara de comercio, declaraciones de renta, fuentes y nivel de ingresos, entre otros factores aplicables, para realizar un análisis que permite direccionar al cliente en un préstamo aplicable a sus necesidades, con qué banco y tipo de vivienda le es más viable la aprobación del mismo (Vallejo, 2020).

2.2.16. *GARANTÍA HIPOTECARIA*

Es el préstamo donde el cliente ofrece una vivienda de su propiedad, de tal forma que, si no paga la cantidad pactada, el banco puede retirarle dicho inmueble, es un modo de aval del pago del préstamo. (Pérez María et al., 2022).

2.2.17. *HISTORIAL CREDITICIO*

Informe que lleva el registro del comportamiento del cliente frente a los productos financieros o algún tipo de obligación con un establecimiento comercial; con el cual el banco realiza un análisis de los datos para evaluar si la persona es un buen candidato para otorgar o denegar dicho crédito (Adidas, 2020).

2.2.18. INVERSIÓN

Disponer capital o dinero en una actividad económica, proyecto u operación con el objetivo de obtener un rendimiento económico a mediano o largo plazo. Esto puede hacerse mediante la compra de objetos físicos que se revalorizan, materias primas, bienes raíces, criptomonedas, la compra de acciones y fondos de inversión (Brion, 2020).

2.2.19. LEASING HABITACIONAL

Es un mecanismo de financiación de vivienda con una entidad financiera, a través de un contrato de alquiler, donde se cancelan cuotas mensuales (cánones) con la posibilidad de decidir si te haces propietario de la vivienda, ejerciendo la opción de compra que se pacta al inicio del contrato.

Dentro de sus beneficios es que el porcentaje de financiación es más elevado, no hay necesidad de adquirir e incurrir en el gasto de compra, evaluar la idoneidad de los activos, evitar la inversión en activos que se pueden devaluar rápidamente, no se registra en los activos del cliente para el cálculo del impuesto de renta u otros impuestos, entre otros. (Malagón et al., 2021)

2.2.20. MATRÍCULA MERCANTIL

Es el registro obligatorio mercantil, que deben realizar los comerciantes, ya sean personas naturales o jurídicas, y los establecimientos de comercio, en las cámaras de comercio con jurisdicción en el lugar donde va a funcionar el establecimiento y donde se va a desarrollar la actividad (Bogotá C. d., 2020).

2.2.21. PERFIL CREDITICIO

Es la calificación que dan las entidades financieras a las personas a la hora de solicitar un crédito, este puntaje pronostica la capacidad de pago de una persona, se construye a partir del registro de las obligaciones adquiridas, el cumplimiento de los pagos, el manejo que se ha tenido, etc.

Este informe de recopilación financiera ayuda a las entidades para saber si una persona puede pagar o no, por ende, si se le aprueba o no el crédito. (Sutton, 2021).

2.2.22. REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO (RUT)

Es un documento emitido por la entidad Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), encargada de clasificar a las personas según la actividad con el fin de contribuir con impuestos al estado (DIAN, 2022).

2.2.23. REMODELACIÓN

Se trata de reformar una vivienda, modificar alguno de sus elementos o cambiar su estructura, es decir, darle una nueva apariencia al hogar. (Forest, 2022).

2.2.24. SALARIO

Es aquella remuneración ordinaria que recibe el trabajador como contraprestación directa del servicio que se presta, está constituido por el pago ordinario, fijo o variable y todo lo que recibe el trabajador como contraprestación directa del servicio (Lourenço, 2021).

2.2.25. SUBSIDIOS DE VIVIENDA

Son un aporte del estado, una ayuda del Gobierno para aquellas personas que desean comprar cada propia, construir en lote propio y/o realizar las mejoras del hogar; se otorga por una sola vez al beneficiario y no se restituye. A manera general, ligados a actualizaciones en normatividad, se encuentra por ejemplo ¡Mi cara ya!, subsidio de vivienda para jóvenes, subsidio para viviendas rurales, entre otros (Fondo Nacional del ahorro, 2023).

2.2.26. TASA DE INTERÉS

Al adquirir un préstamo o crédito, se devuelve el capital o se paga la cuota mensual con una cantidad extra que son los intereses, el cual es el precio que cobra la entidad financiera por ceder temporalmente su capital a la otra parte; dicha cuantía y el tipo de interés depende de la que se fije con la entidad. (Duque et al., 2020).

2.2.27. VALORIZACIÓN

Es el aumento en el precio de un activo que se causa al transcurrir el tiempo en que se adquirió y se mide bajo factores como el crecimiento de infraestructura alrededor de este y reformas realizadas a este activo (Acosta, 2021).

2.2.28. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)

Los proyectos de vivienda VIS son viviendas de interés social, con el fin de garantizar el derecho a la vivienda de los hogares que cuentan con menores ingresos, estas cumplen con los estándares de habitabilidad con calidad, en diseño, construcción sostenible, iluminación y ventilación en el inmueble; cuyo valor no exceda los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV).

Para estos proyectos se tiene en cuenta el nivel de ingresos del comprador, son proyectos que tienen como fin facilitar la compra de vivienda a personas que cuentan con ingresos menores a los 5 salarios mínimos. (Malagón et al., 2021)

2.2.29. VIVIENDA NO VIS

La vivienda no VIS es el inmueble que supera el valor de los 135 o 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes. Estos proyectos están destinados principalmente a los hogares que forman parte de la clase media del país, por tanto, los diseños de estas viviendas tienen más variedad de estilos que los VIS y los espacios por lo general son más amplios, con mejores acabados, e incluyen zonas comunes como BBQ, piscina, gimnasio, y demás servicios que elevan su costo. (Malagón et al., 2021)

2.2.30. VIVIENDA PROPIA

Hace referencia a la tenencia de propiedad de la vivienda cuando es totalmente paga y está a nombre de la persona (Ortiz et al., 2021).

2.3. MARCO LEGAL

Tabla 1 *Marco legal principal en crédito hipotecario*

LEYES		
NORMA	ENTIDAD EMISORA	DETALLE
Ley 432 de 1998	Congreso de Colombia	"Por el cual se reorganiza el Fondo Nacional de Ahorro, se transforma su naturaleza jurídica y se dictan otras disposiciones"
Ley 546 de 1999	Congreso de Colombia	"Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales deber 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."
Ley 1114 de 2006	Congreso de Colombia	"Por la cual se modifica la Ley 546 de 1999, el numeral 7 del artículo 16 de la Ley 789 de 2002, y el artículo 6° de la Ley 973 de 2005 y se destinan recursos para la vivienda de interés social"

F-DC-125

INFORME FINAL DE TRABAJO DE GRADO EN MODALIDAD DE PROYECTO DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO TECNOLÓGICO, MONOGRAFÍA, EMPRENDIMIENTO Y SEMINARIO

VERSIÓN: 2.0

Ley 1537 de 2012	Congreso de Colombia	"Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones."
Ley 2079 de 2021	Congreso de Colombia	"Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat"
Ley 2202 de 2022	Congreso de Colombia	"Por medio de la cual se establecen oportunidades de acceso a la vivienda para colombianos en el exterior, a través del envío de remesas, fortaleciendo el crecimiento económico del país"

DECRETOS

NORMA	ENTIDAD EMISORA	DETALLE
Decreto 3118 de 1968	El presidente de la república	"Por el cual se crea el Fondo Nacional de Ahorro, se establecen normas sobre auxilio de cesantía de empleados públicos y de trabajadores oficiales y se dictan otras disposiciones"
Decreto 2555 de 2010	El presidente de la república	"Por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones."

F-DC-125

INFORME FINAL DE TRABAJO DE GRADO EN MODALIDAD DE PROYECTO
DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO TECNOLÓGICO, MONOGRAFÍA,
EMPRENDIMIENTO Y SEMINARIO

VERSIÓN: 2.0

Decreto 1058 de 2014	El presidente de la república	"Por el cual se adiciona un capítulo al título 1 del libro 28 de la parte 2 del Decreto número 2555 de 2010, relacionado con la operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar con componente de capital administrado como ahorro a largo plazo prevista en el inciso 1° del artículo 37 de la Ley 1537 de 2012"
Decreto 1068 de 2015	El presidente de la república	"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público"
Decreto 1077 de 2015	Ministerio de vivienda, ciudad y territorio	"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"
Decreto 1420 de 2020	El presidente de la república	"Por el cual se modifican los Decretos 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público y 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con las causales de terminación de la cobertura de tasa de interés"

F-DC-125

INFORME FINAL DE TRABAJO DE GRADO EN MODALIDAD DE PROYECTO
DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO TECNOLÓGICO, MONOGRAFÍA,
EMPRENDIMIENTO Y SEMINARIO

VERSIÓN: 2.0

Decreto 1233 de 2020	El presidente de la república	"Por el cual se modifica el Decreto 1068 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, en lo relacionado con la cobertura del Programa FRECH NO VIS"
Decreto 739 de 2021	El presidente de la república	"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las condiciones de asignación y operación del subsidio familiar de vivienda"
Decreto 523 de 2021	El presidente de la república	"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial y la transferencia de bienes inmuebles fiscales"
Decreto 287 de 2021	El presidente de la república	"Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con los proyectos de vivienda y usos complementarios, así como el régimen especial en materia de licencias urbanísticas para los antiguos ETCR"

F-DC-125

INFORME FINAL DE TRABAJO DE GRADO EN MODALIDAD DE PROYECTO
DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO TECNOLÓGICO, MONOGRAFÍA,
EMPRENDIMIENTO Y SEMINARIO

VERSIÓN: 2.0

Decreto 257 de 2021	El presidente de la república	"Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015 en relación con las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo"
Decreto 1607 de 2022	El presidente de la república	"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la vivienda de interés social"
Decreto 0949 de 2022	El presidente de la república	"Por el cual se modifica el artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en relación con los proyectos y/o programas de renovación urbana a partir de los cuales se determina el valor máximo de la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario"
Decreto 650 de 2022	El presidente de la república	"Por el cual se adiciona la sección 13 del capítulo 1 del título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda para población en ruta de reincorporación y se dictan otras disposiciones"

F-DC-125

INFORME FINAL DE TRABAJO DE GRADO EN MODALIDAD DE PROYECTO
DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO TECNOLÓGICO, MONOGRAFÍA,
EMPRENDIMIENTO Y SEMINARIO

VERSIÓN: 2.0

Decreto 0490 de 2023	El presidente de la república	"Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con las condiciones del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social "Mi Casa Ya" y se dictan otras disposiciones"
----------------------------	----------------------------------	---

Nota. Adaptado de Función pública. Gestor normativo.
(<https://www.funcionpublica.gov.co/web/eva/gestor-normativo>)

3. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

El presente proyecto se realizó mediante monografía de análisis, aplicando la metodología de la investigación mixta. Valiendo sus beneficios en la interacción y potenciación que permite obtener de la mezcla de la cualitativa y cuantitativa; obteniendo así información más completa de la problemática a tratar, de tal manera que permitió realizar un mejor análisis, discusión conjunta y mayor entendimiento para finalmente la realización de la cartilla financiera alineada al cumplimiento de los objetivos propuestos. (Hernández)

4. DESARROLLO DEL TRABAJO DE GRADO

4.1. FASE 1.

Estudiar cuáles son las líneas de crédito para la adquisición y reforma de vivienda que existen actualmente en Colombia: se generará un análisis de las diversas líneas de crédito hipotecario de los diferentes portafolios o entidades financieras que hay en Colombia.

Tabla 2 *Estudiar cuáles son las líneas de crédito para la adquisición y reforma de vivienda que existen actualmente en Colombia*

Tipo	Elementos
Actividades	<ul style="list-style-type: none"> • Investigar qué es un crédito financiero. • Identificar y definir cuáles son las líneas de crédito para vivienda de las principales entidades financieras del país. • Analizar la información obtenida, determinar variables en común y puntos significativos.
	<ul style="list-style-type: none"> • Sitio de trabajo: Biblioteca Unidades Tecnológicas de Santander.
Recursos	<ul style="list-style-type: none"> • Conexión a internet • Computador • Programas office del computador • Navegador Web
Resultados	<p>Se identificaron y definieron las cinco (5) diferentes líneas de crédito hipotecario, que permite a las personas naturales acceder a las diferentes alternativas, según las necesidades de financiación que requiera para la adquisición, reforma o construcción de vivienda, adicionalmente se validaron que requisitos debe disponer una persona para poder acceder a las diferentes modalidades de crédito.</p>

Nota:

- El crédito financiero es un préstamo de dinero que se da a una persona o empresa con el compromiso de que esta devuelva el monto recibido más el porcentaje pactado de intereses (el cual por lo general es mensual), por un tiempo determinado. El banco o entidad financiera recibe el nombre de acreedor, y de deudor es esa persona u organización que solicita y es responsable de la deuda, y pactan cuatros variables principales, la tasa de interés, plazo a pagar, cuotas y garantías. (Adidas, Dominando el crédito, 2020)

Un crédito se solicita por diferentes razones, bien sea para compra de vehículo o vivienda, pagar estudios, cubrir obligaciones, invertir en negocios, entre otros; por tanto, existen diferentes tipos de crédito, dentro de estos los llamados créditos hipotecarios.

Dentro de las líneas de crédito para adquisición y reforma de vivienda se encuentran: compra de cartera, remodelación con garantía hipotecaria, adquisición de vivienda, residentes en el exterior, y leasing.

- Compra de cartera, es una de las figuras de crédito más usadas en la actualidad por las entidades financieras para atraer clientes y fidelizarlos mediante menores tasas de interés y mejores condiciones en general del anterior que se tiene (Colombo, 2022). Además, permite unificar todas las obligaciones adquiridas en otras entidades financieras con un solo banco, a una tasa especial y con un nuevo plazo de financiación. No solo se queda la deuda en un solo banco, sino por ende la deuda como tal también se unifica, pudiendo mejorar el flujo de caja, organización para realizar los pagos, tener una menor tasa de interés, y un nuevo plazo de pago lo cual puede permitir unas cuotas más manejables, así como reducir la carga financiera. Cada entidad financiera tiene

sus propios lineamientos, requerimientos, características, e incluso beneficios; incluyendo incluso los montos mínimos y máximos, como los plazos para pagar.

- Remodelación con garantía hipotecaria, es un crédito destinado para la reparación, remodelación, subdivisión y mejoramiento de inmuebles destinados a vivienda, en cual se deja la vivienda en garantía a la entidad financiera (Comisión federal de comercio, 2021). Mediante la realización de un avalúo se estudia y determina las condiciones del inmueble y qué valor se puede financiar; por lo general la financiación es hasta el 70% del valor de la vivienda terminada (no aplican retanqueos para vivienda VIS), donde cabe anotar que dentro de los beneficios de la remodelación es que después el inmueble valdrá mucho más, el patrimonio familiar incrementa. Realizar modificaciones o proyectos en general de modificaciones implica una inversión considerable, por ende, los créditos hipotecarios son una excelente opción para poder financiarlos.

- Adquisición de vivienda, independiente del monto, son los créditos destinados a la compra de vivienda nueva o usada, donde por lo general son a largo plazo y la propiedad adquirida queda en garantía o "hipotecada" a favor del banco para asegurar el cumplimiento del crédito. Estos se pueden dar en pesos o en Unidad de Valor Real (UVR), estos últimos son una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda frente a la variación del índice de precios al consumidor, por tanto, permite a las entidades financieras mantener el poder adquisitivo de lo prestado (Banco de la república, 2024).

En base en las diferentes definiciones de los bancos principales del país, tales como Bancolombia, Banco Bilbao Vizcaya Argentina Colombia S.A. (BBVA), entre otros, es una alternativa financiera para comprar vivienda nueva o usada, donde la entidad bancaria presta una suma de dinero en un plazo

acordado (por lo general en un largo plazo). Donde el cliente o solicitante se compromete a devolver el monto y sus intereses por medio de cuotas mensuales, las cuales incluyen abono a capital, intereses y seguros pertinentes aplicables. Por ende, dentro de las variables importantes a tener presente, es el tiempo, ya que este define el periodo en que se paga la deuda, y, por ende, los intereses, el cual está inferido en la cuota mensual pactada a pagar.

Este tipo de préstamos principalmente es porque se desea adquirir vivienda propia, por tanto, el crédito queda respaldado con el respectivo inmueble de compra, siendo el motivo de su nombre “hipotecario”, por la garantía (Cien cuerdas, 2022); es decir, si el deudor del crédito no realiza el pago de las cuotas pactadas, la entidad financiera o el acreedor podría en caso tal quedarse con el activo hipotecado, en este caso, la vivienda, para saldar la deuda pendiente de pago.

A diferencia de otros créditos, se puede solicitar solo en unas condiciones determinadas, para la adquisición de un bien inmueble y el monto solicitado no puede superar su valor de mercado. También se diferencia de otras financiaciones por el proceso de solicitud, requisitos según la entidad o acreedor, y que se puede acceder a subsidios vigentes por parte del Gobierno Nacional (en los casos de vivienda nueva). se presta un porcentaje del valor total de la propiedad (generalmente un 70%). Este crédito es de un porcentaje del valor total de la vivienda (el cual varía según la entidad, cliente y tipo de inmueble), el restante asumido por el cliente es la cuota inicial (Cardozo, 2023).

Esta línea de crédito requiere de diferentes soportes durante su proceso, como, por ejemplo, revisión de viabilidad del crédito, la propiedad del inmueble, el avalúo, pagos notariales, y demás registros aplicables, así mismo los seguros

pertinentes. Es un tipo de crédito con gran cantidad de consumidores, lo que ha llevado a estandarizar procesos, innovar en servicios, ampliar en la utilización de plataformas y aplicativos digitales, de tal forma de realizar procesos y transacciones más ágiles y con menos costo.

- Residentes en el exterior, esta línea surgió gracias al programa “Colombia Nos Une”, la cual, a través de diferentes alianzas público–privadas con entidades del sector inmobiliario, destinado para la compra de vivienda nueva o usada de colombianos que residen en otro país, pero quieren invertir en Colombia, donde por lo general la financiación es hasta del 70% del valor del inmueble, donde no hay necesidad de desplazarse nombrando un apoderado (Portal único del estado colombiano, 2022).

Estos están dirigidos a colombianos que tienen la situación migratoria definida en el país extranjero de residencia, y en aquellos países donde se tenga esta alianza, por ejemplo, el Fondo Nacional del Ahorro brinda las posibilidades en los siguientes países: Estados Unidos, Canadá, México, Costa Rica, Ecuador, Perú, Chile, Reino Unido, Alemania, Francia, España, Bélgica, Noruega, Panamá, Argentina, Brasil, Holanda, Portugal, Italia, Suiza, Suecia, Australia, Austria, Bolivia, China, Corea del Sur, Cuba, Egipto, El Líbano, El Salvador, El Vaticano, Uruguay, Guatemala, Honduras, India, Indonesia, Israel, Jamaica, Japón, Kenia, Malasia, Nicaragua, Nueva Zelanda, Paraguay, Polonia, República Dominicana, Rusia, Sudáfrica, Emiratos Árabes, Tailandia, Finlandia, Singapur, Vietnam, Marruecos y Turquía.

Tiene múltiples ventajas como realizar el pago desde el exterior, no hay cobros por administración, los tramites se pueden realizar virtuales o mediante un apoderado, puede demostrar el colombiano los ingresos dentro de los

cincuenta y seis (56) países vinculados, y cumplir su sueño de tener vivienda propia aun estando fuera del Colombia.

- Leasing, crédito en el cuál la entidad financiera es el dueño del inmueble, la financiación del mismo puede llegar a ser del 100%, la totalidad del valor de la vivienda, pero al final el cliente puede ejercer la opción de compra para ser propietario del mismo; se puede decir que es una modalidad de arrendamiento financiero con opción de compra al final del plazo o terminación del contrato. El cliente es quien asume los gastos relacionados en estudios de títulos, gastos notariales, gastos de registro, los seguros correspondientes, impuesto predial, y demás gastos de administración de la vivienda (Malagón et al., 2021).

Esta alternativa de financiación es para la adquisición de vivienda propia No VIS, la cual tiene ventajas, además de la anteriormente dicha, el incremento del patrimonio, las cuotas se pueden pactar con unas tasas de interés más bajas, el pago de la cuota inicial más baja, el porcentaje de financiación por parte del banco es más alto, entre otras.

Existen dos ramas en el leasing, el familiar y no familiar. El leasing habitacional destinado a la vivienda familiar es en el cual la entidad autorizada entrega al cliente la propiedad del inmueble para ser únicamente de uso habitacional del núcleo familiar. Mientras que, el no familiar, es el contrato como tal que se hace del pago mensual del crédito durante el plazo convenido, y opciones de adquisición al final del mismo (Unidad de Proyección Normativa y Estudios de Regulación Financiera, 2020).

4.2. FASE 2.

Determinar las variables que intervienen en el desarrollo de los portafolios financieros de crédito hipotecario: definir las etapas generales del proceso en un crédito hipotecario.

Tabla 3 *Definir las etapas generales del proceso en un crédito hipotecario.*

Tipo	Elementos
Actividades	<ul style="list-style-type: none"> Definir las variables en común de los portafolios. Determinar las variables que participan e influyen en cada línea. Definir las etapas generales del proceso en un crédito hipotecario.
Recursos	<ul style="list-style-type: none"> Sitio de trabajo: Biblioteca Unidades Tecnológicas de Santander. Conexión a internet Computador Programas del computador Navegador Web Word
Resultados	<p>Estandarizando la información investigada, se definieron las etapas generales del proceso en un crédito hipotecario:</p> <ol style="list-style-type: none"> Perfilamiento del cliente. Radicación. Análisis de crédito. Prejurídico (usada) / estudio de títulos de mayor extensión (nueva). Legalización. Desembolso.

Nota:

- Etapas generales del proceso a la hora de realizar un crédito hipotecario: perfilamiento del cliente, la radicación del crédito, análisis del crédito, prejurídico, legalización y, por último, el desembolso.
- Perfilamiento del cliente, etapa donde se profundiza y conoce la información personal, laboral y financiera del solicitante del crédito, se verifica el

cumplimiento de los lineamientos de la línea de crédito, requisitos de experiencia y comportamiento de pago según su historial y reportes; al evaluarse esta información por la herramienta de prefiltro, se define o no como un cliente prospecto listo para documentar. El perfil del cliente es presentado por el asesor encargado del banco en forma de documento o formulario, y básicamente se mira sea un prospecto ideal para la entidad financiera y para la aprobación de la línea de crédito. (Banco industrial , 2019)

No sólo es necesario conocer la identificación de la persona solicitante del crédito, sino saber cuál es su actividad laboral, estado civil, estabilidad laboral, situación patrimonial, deudas, obligaciones, y cuáles son sus fuentes de ingreso; este paso también es un medio para la prevención del lavado de activos y coherencia de movimientos esperados frente su situación patrimonial.

Es muy importante verificar la veracidad de la información obtenida para evitar contratiempos en el proceso tanto de trámite de la solicitud del crédito, como durante los tiempos de pagos según el plazo pactado. Incluso, desde el diálogo inicial con el cliente parte fundamental que permite una retroalimentación, se ofrecen y establecen condiciones de pago que estén acorde a su situación, que le permitan un beneficio a él, pero también una realidad de cobranza efectiva para la entidad financiera, un equilibrio para ambas partes (Castillo, 2021).

- Radicación, al ser calificado como como prospecto ideal se continua con esta etapa, donde se documenta y anexan todos los documentos, según corresponda el tipo de crédito y entidad bancaria, con respectivo número de registro; depende de la infraestructura de archivo se realiza en carpetas físicas o directamente subidos en digital en la plataforma pertinente.

Este proceso es de mucho detalle por parte del asesor encargado, en subir los documentos de forma legible, donde se vean los documentos completos sin cortar, enmendaduras, rayas, entre otros, todo esto con el fin de evitar futuros inconvenientes o devoluciones, o perder tiempo.

- Análisis del crédito, realizado por el equipo encargado internamente, donde como objetivo primario se realiza con el fin de evitar pérdidas y/o incurrir en contratiempos en el cobro del crédito; evitar otorgar desembolsos a personas que por diferentes razones no puedan realizar el pago según lo pactado (Garrido, Pedro et al., 2021).

El historial de información financiera pasada es un punto de partida para este paso del análisis financiero, dando una visión de la capacidad y eficiencia que tiene el cliente para gestionar sus activos, sus resultados financieros, comportamientos frente a créditos y préstamos adquiridos en su momento, en pocas palabras indagar un poco cómo han sido esas decisiones financieramente hablando.

No existe una manera estándar de calcular o calibrar el posible desempeño financiero, por tanto, cada entidad maneja sus programas y parámetros para definir el aprobado o no del mismo (Garrido, Pedro et al., 2021).

El tiempo de aprobación según la entidad financiera va entre 3 a 5 días hábiles después de la radicación completa de la documentación solicitada, dependiendo del tipo de actividad y la facilidad con la cual se pueda verificar la información; incluso en algunos casos, con la implementación digital y medios aplicativos implementados, puede ser inmediata. Con el crédito aprobado, el

cliente deberá consignar el valor del avalúo del inmueble y el estudio de títulos en la cuenta establecida por el banco, anexando el certificado de libertad y la promesa de compraventa.

- Prejurídico (cuando es vivienda usada) / estudio de títulos de mayor extensión (para vivienda nueva), son todas las acciones de cobro que inicia la entidad bancaria, el equipo de abogados, para recuperar cartera antes de presentar una demanda cuando el deudor se encuentra en mora o con los plazos de pago vencidos. Documentación en prevención ante este posible caso, según corresponda dependiente el tipo de vivienda.
- Legalización, es el cargue digital de toda la información obtenida y radicada, junto con el prejurídico, constitución de garantías, firmas de documentación, escrituras y “pagarés” correspondientes según modalidad, carta de condiciones del crédito, entre otros requeridos según la entidad.

En la legalización el abogado encargado informa a la constructora que la minuta se encuentra en la notaría, la cual se encarga de contactar al cliente para las firmas y acta de pre-entrega para antes del desembolso. (Construcciones y urbanizaciones, 2021)

Básicamente las minutas de hipotecas que resultan del estudio de títulos y de la promesa de compraventa, son utilizadas por el notario para convertirlas en una escritura pública que firman compradores y vendedores para formalizar la venta.

El registro de la escritura se realiza ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, aunque hay casos donde la notaria asignada es la que

lleva la escritura, una vez este esté listo se debe reclamar, ya que este documento es la garantía que el inmueble queda a nombre (propiedad) del cliente. (LaHaus, 2023)

El crédito no obliga, pero en caso de requerirse, en la elaboración de escritura se debe tener en cuenta que cuando uno solo de los cónyuges o compañeros permanentes compra la totalidad de la vivienda para ser uso exclusivo de la morada de la familia, esta queda afectada a vivienda familiar, por ende, no podrá venderse por uno sólo de los cónyuges sino en convenio mutuo; al constituir ese patrimonio en la unión marital la otra persona acepta ese crédito y esa propiedad. Para el caso de compra de vivienda social es obligatorio constituir la figura de patrimonio de familia inembargable.

Para el pago del estudio de títulos y el avalúo algunas entidades financieras solicitan se hagan antes de aprobar el crédito, otras lo hacen cuando ya está aprobado. Sin embargo, ambos trámites se deben realizar con empresas autorizadas por estas mismas. Y, por lo general, hay que ir al banco para la firma del contrato y de los pagarés.

Realizar el proceso de escrituración de vivienda es el trámite donde incluye la firma de la promesa de compraventa realizada en la notaría asignada, o indicada por el banco; el pago de este se realiza entre el comprador y el vendedor, a menos que se haya pactado de manera diferente. (LaHaus, 2023)

Cabe resaltar, la importancia en la igualdad de las firmas, en muchas ocasiones las personas realizan firmas diferentes, unas con el gráfico y otras con el nombre explícito, por tanto, con el fin de evitar futuras complicaciones e

inconvenientes con cambios de formatos u obstáculos en los procesos, siempre debe diligenciarse toda la documentación con la misma firma.

- El desembolso, el día del registro de la escritura, la constructora radica en el banco copia de la boleta de registro con la pre acta, para dar inicio al desembolso, el cual realmente no tiene un tiempo exacto, depende de la entidad financiera y del día calendario. (Construcciones y urbanizaciones, 2021)

A manera más detallada, generalmente los desembolsos para vivienda nueva son realizados una vez la constructora lo solicite con acta de entrega y boleta de registro; y, en el caso de vivienda usada, se realiza en el momento en que salga la primera copia de la escritura, de la oficina de registro e instrumentos públicos.

Cabe anotar, que cada día las entidades financieras e instituciones que participan en este proceso de los créditos hipotecarios, buscan las maneras para hacer más rápido y fácil todos estos trámites; actualmente ya muchas entidades financieras manejan medios aplicativos y han abierto espacio a lo digital, donde como se mencionó anteriormente, hay bancos donde la aprobación al realizarse por medio digital ya es inmediato, igualmente subir los documentos la mayoría de entidades ya manejan sus propios portales, lo cual no sólo es facilidad para el cliente sino también para el asesor encargado.

4.3. FASE 3.

Fundamentación del portafolio financiero de crédito hipotecario: priorizar las variables, determinar cuáles son las palabras claves y conceptos, los respectivos pasos en los procesos para adquirir el crédito hipotecario, así como los lineamientos y requisitos generales a cumplir en cada uno.

Tabla 4 *Fundamentación del portafolio financiero de crédito hipotecario.*

Tipo	Elementos
Actividades	<ul style="list-style-type: none"> • Definir los pasos de los procesos. • Estandarizar procesos. • Definir lineamientos y requisitos.
Recursos	<ul style="list-style-type: none"> • Sitio de trabajo: Biblioteca Unidades Tecnológicas de Santander. • Conexión a internet y programas del computador • Navegador Web • Word
Resultados	<p>Se determinaron los lineamientos y requerimientos para las cinco líneas de crédito: compra de cartera, remodelación con garantía hipotecaria, adquisición de vivienda, residentes en el exterior, y leasing.</p>

Nota:

4.3.1. COMPRA DE CARTERA

Lineamientos:

- Edad mínima de veintiún (21) años y máxima de setenta y cinco (75) años.
- Tener ingresos de 1.5 veces salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), en pesos equivaldría para el año 2023: \$1.740.000
- Solo está permitido la compra de cartera de inmuebles destinados para vivienda.

- Antigüedad de la cartera de por lo menos la generación de un (1) extracto.
- Sólo se podrá efectuar sobre carteras en entidades que estén vigiladas por la Superintendencia Financiera.
- Crédito cuota fija en pesos o cuota variable en UVR.
- No se compra cartera con beneficio en tasa otorgado por el Gobierno Nacional, a menos que el cliente renuncie.
- Los propietarios del inmueble deben ser los mismos solicitantes del crédito.

Requisitos:

- Formulario de solicitud de crédito hipotecario.
- Fotocopias de la cédula de los solicitantes del crédito.
- Formato de mesa de control – Check list de radicación.
- Tres cartas autorización compra de cartera autenticadas.
- Último extracto del crédito hipotecario a comprar, no puede estar en mora o con pago inmediato.
- Certificado de tradición y libertad (CTL) no mayor a 30 días.
- Pagaré crédito hipotecario en pesos o UVR.
- Formato de excepción o reproceso solicitud (si aplica).
- Cotización de tasa en la herramienta Pricing.

Formatos generales básicos:

- Carta de autorización compra de cartera.
- Formato gestión y cobranza – crédito de vivienda.
- Pagaré en pesos.
- Pagaré en UVR.

(BBVA, Requisitos para un crédito hipotecario, s.f.)

(LEGIS)

(Fondo Nacional del Ahorro, 2023)

4.3.2. REMODELACIÓN CON GARANTÍA HIPOTECARIA

Lineamientos:

- Plazo: 5 a 20 años.
- Edad: Mínima 18 años Inmuebles VIS / 21 años inmuebles NO VIS.
- Edad Máxima: 75 años.
- Ingreso: VIS: 1 SMMLV, en pesos equivale para el año 2023: \$1.160.000.
Ingreso NO VIS: 1.5 veces SMMLV, en pesos equivaldría para el año 2023: \$1.740.000.
- Crédito en pesos o UVR.
- Si el cliente ya tiene créditos hipotecarios (adquisición vivienda GXD, libre inversión), y está interesado en un crédito de remodelación sobre el mismo inmueble, la suma de la deuda total no podrá superar el 70% del valor del inmueble.
- Los propietarios del inmueble deben ser los mismos solicitantes del crédito.
- Si el crédito está atado a una compra de vivienda, su destinación también será para remodelación, no podrá incluirse dentro del precio que el cliente pagará por el inmueble.

Requisitos:

- Formulario de solicitud de crédito hipotecario.
- Fotocopias de la cédula de los solicitantes del crédito.

- Formato de mesa de control – Check list de radicación.
- Formato mejoramiento de vivienda.
- Contrato de obra / Presupuesto de obra.
- Certificado de tradición y libertad (CTL) no mayor a 60 días.
- Información gestión cobranza unificado, versión actual.
- Pagaré crédito hipotecario en pesos o UVR.
- Formato de excepción o reproceso solicitud (si aplica).
- Cotización de tasa en la herramienta Pricing.

Formatos generales básicos:

- Formato mejoramiento de vivienda.
- Formato gestión y cobranza – crédito de vivienda.
- Pagaré en pesos y pagaré en UVR.
(BBVA, Requisitos para un crédito hipotecario, s.f.)
(LEGIS)
(Fondo Nacional del Ahorro, 2023)

4.3.3. ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

Lineamientos:

- Plazo desde cinco (5) hasta veinticinco (25) años (aplica para clientes asalariados y/o pensionado).
- Desde cinco (5) hasta veinte (20) años (aplica para clientes independientes).
- Edad mínima de dieciocho (18) años para inmuebles VIS y veintiún (21) años para inmuebles NO VIS. Máxima setenta y cinco (75) años.

- Ingreso: VIS: 1 SMMLV, en pesos equivale para el año 2023: \$1.160.000.
NO VIS: 1.5 veces SMMLV, en pesos equivaldría para el año 2023:
\$1.740.000.
- Crédito en pesos o UVR.
- El crédito aplica para vivienda nueva y usada.

Requisitos:

- Formulario de solicitud de crédito hipotecario.
- Fotocopias de la cédula de los solicitantes del crédito.
- Formato de mesa de control – Check list de radicación
- Certificado de tradición y libertad (CTL) no mayor a 60 días (vivienda usada).
- Certificación de negociación con la constructora o promesa de compra venta (vivienda nueva).
- Pagaré crédito hipotecario pesos o UVR.
- Formato de excepción o reproceso solicitud (si aplica).
- Formato Mi Casa Ya VIS (aplica únicamente para vivienda VIS).
- Formato solicitud cobertura de tasa beneficio del gobierno (aplica únicamente para vivienda VIS).
- Formato continuidad cobertura tasa (si aplica).
- Cotización de tasa en la herramienta Pricing.

Formatos básicos:

- Formato gestión y cobranza – crédito de vivienda.
- Pagaré en pesos.
- Pagaré en UVR.

(BBVA, Requisitos para un crédito hipotecario, s.f.)

(LEGIS)

(Fondo Nacional del Ahorro, 2023)

4.3.4. RESIDENTES EN EL EXTERIOR

Lineamientos:

- Plazo de cinco (5) a quince (15) años.
- Aplica solo para compra de vivienda.
- Aplica para inmuebles con valor igual o superior a 101 SMMLV.
- Sólo se podrá aprobar un crédito por persona.
- Edad mínima de veintiún (21) años y máxima de setenta y cinco (75) años.
- Ingreso de 1.5 veces SMMLV, en pesos equivaldría para el año 2023: \$1.740.000.
- Crédito en pesos o UVR.

Requisitos:

- Formulario de solicitud de crédito hipotecario para colombianos residentes en el exterior.
- Fotocopias de la cédula de los solicitantes del crédito.
- Modelo poder definido por el banco para la legalización de esta operación.
- Formato de mesa de control – Check list de radicación
- Certificado de tradición y libertad (CTL) no mayor a 60 días (vivienda usada).
- Para independientes deben anexar documentación completa que acredite la actividad ejercida en dicho país y extractos del último trimestre.

- La certificación laboral debe contener la misma información para un asalariado en Colombia, y se deben anexar los desprendibles de pago de nómina.
- Certificación de negociación con la constructora ó promesa de compra venta (vivienda nueva).
- Pagaré crédito hipotecario en pesos o UVR.
- Carta donde el cliente informe cómo va a realizar el pago de la cuota eje: a través de un giro al apoderado.
- Formato de excepción o reproceso solicitud (si aplica).
- Formato Mi Casa Ya VIS (aplica únicamente para vivienda VIS).
- Formato solicitud cobertura de tasa beneficio del gobierno (aplica únicamente para vivienda VIS).
- Formato continuidad cobertura tasa (si aplica).
- Cotización de tasa en la herramienta Pricing.

Formatos básicos:

- Solicitud crédito para colombianos residentes en el exterior.
- Modelo poder del exterior vivienda hipotecario.
(BBVA, Requisitos para un crédito hipotecario, s.f.)
(LEGIS)
(Fondo Nacional del Ahorro, 2023)

4.3.5. LEASING

Lineamientos:

- Plazo de cinco (5) a veinte (20) años.
- Edad mínima de veintiún (21) años y máxima de setenta y cinco (75) años.
- Ingreso mínimo (consolidados – grupo familiar): 7 SMMLV, en pesos equivaldría para el año 2023: \$8.120.000
- Sistema de amortización: únicamente cuota fija en pesos.
- Los costos de mantenimiento y uso del activo deben ser asumidos por el cliente–locatario (impuestos, servicios públicos).
- Para leasing habitacional ofrecemos el beneficio FRECH NO VIS, cobertura ofrecida por el gobierno nacional.
- Leasing tiene sanción prepaga del 20%, siempre y cuando el saldo adeudado sea superior a 880 SMMLV (no aplica para Habitacional Familiar).

Requisitos:

- Formulario de solicitud de crédito leasing personas
- Fotocopias de la cédula de los solicitantes del crédito.
- Formato de mesa de control – Check list de radicación
- Certificado de tradición y libertad (CTL) no mayor a 60 días.
- Pagaré leasing habitacional.
- Carta de instrucciones pagaré leasing habitacional.
- Contrato habitacional familiar o No Familiar, según corresponda.
- Anexo del contrato.
- Carta de autorización para diligenciar el anexo.
- Formato de excepción o reproceso solicitud (si aplica).

(BBVA, Requisitos para un crédito hipotecario, s.f.)

(LEGIS)

(Fondo Nacional del Ahorro, 2023)

4.4. FASE 4.

Diseñar una cartilla con la estandarización de los pasos, características y modalidades de crédito para adquisición y reforma de vivienda para personas naturales en Bucaramanga del año 2023: con lo definido en el la fase anterior (3) realizar la cartilla, bajo un diseño llamativo, organizado y entendible para todas las partes interesadas.

Tabla 5 *Diseñar una cartilla con la estandarización de los pasos, características y modalidades de crédito para adquisición y reforma de vivienda para personas naturales en Bucaramanga del año 2023*

Tipo	Elementos
Actividades	<ul style="list-style-type: none"> • Agrupar y ordenar toda la información definida en la fase 3. • Diseñar un formato claro y llamativo de la cartilla. • Plasmear la información. • • Sitio de trabajo: Biblioteca Unidades Tecnológicas de Santander.
Recursos	<ul style="list-style-type: none"> • Conexión a internet • Computador • Programas del computador • Navegador Web • Word
Resultados	<p>Diseño y elaboración de la cartilla con los pasos, características y modalidades de crédito para adquisición y reforma de vivienda para personas naturales en Bucaramanga del año 2023.</p>

Nota: Se realizó la cartilla de forma que sea de fácil entendimiento, llamativa, didáctica y práctica.

Ilustración 1 *Cartilla financiera página 1 a la 4*

CARTILLA FINANCIERA
CRÉDITO HIPOTECARIO
Características y modalidades de crédito de vivienda para personas naturales en Bucaramanga 2023

TIPOS DE VIVIENDA SEGÚN SU VALOR COMERCIAL

VIP VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO Hasta 90 SMMLV \$140.400.000	VIS VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Hasta 150 SMMLV \$174.000.000	NO VIS Superior a 150 SMMLV \$174.000.000
--	--	--

¿Qué es un crédito hipotecario?
Préstamo a mediano y largo plazo (5 a 30 años) para compra de vivienda propia, donde el banco toma como garantía el inmueble que se desea comprar, construir o remodelar, con diferentes opciones de financiación, pagando cuotas mensuales pactadas.

LÍNEA DE CRÉDITO HIPOTECARIO
CRÉDITO DE VIVIENDA
Corresponden a líneas de financiación para la compra de inmuebles destinados a vivienda propia o para la remodelación de los mismos.

1	COMPRA DE CARTERA
2	REMODELACIÓN
3	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA
4	RESIDENTES EN EL EXTERIOR
5	LEASING

ETAPAS GENERALES DEL PROCESO EN UN CRÉDITO HIPOTECARIO

- 1. PERFILAMIENTO DEL CLIENTE**
- 2. RADICACIÓN**
- 3. ANÁLISIS DE CRÉDITO**
- 4. PREJURÍDICO (USADA) / ESTUDIO DE TÍTULOS DE MAYOR EXTENSIÓN (NUEVA)**
- 5. LEGALIZACIÓN**
- 6. DESEMBOLSO**

Ilustración 2 Cartilla financiera página 5 a la 8


<h3>1. PERFILAMIENTO DEL CLIENTE</h3>  <p>Cumplimiento de los lineamientos de la línea de crédito</p> <p>+</p> <p>Requisitos de experiencia y comportamiento</p> <p>+</p> <p>Respuesta de la herramienta de prefiltro de Escala</p> <p>Cliente prospecto listo para documentar</p> 	<h3>REQUISITOS FINANCIEROS</h3> <p>EDAD Mínima 18 años inmuebles VIS* // 21 años inmuebles NO VIS**. Máxima: 75 años.</p> <p>INGRESO MÍNIMO • VIS → 1 SMMLV • No VIS → 1.5 veces SMMLV, en pesos equivaldría a: Fórmula: 1.5 X el salario mínimo del año en curso. • Leasing : 7 SMMLV consolidados por grupo familiar</p> <p>CIUDADES MERCADO OBJETIVO Validar listado en Goored</p> <p>INDICADORES FINANCIEROS *RCI → Relación Cuota Ingreso *Endeudamiento global financiero]</p>
<h3>GRADOS DE CONSANGUINIDAD</h3> <p>■ Aplica ■ No aplica</p> <pre> graph TD A[Titular cónyugue] --- B[Hijo/a] A --- C[Padre/Madre] B --- D[Nieto/a] B --- E[Biznieta/a] C --- F[Hermano/a] C --- G[Abuelo/a] F --- H[Sobrino/a] G --- I[Tío/a] G --- J[Bisabuelo/a] </pre> <h3>POR AFINIDAD</h3> <pre> graph TD K[Titular cónyugue] --- L[Yerno/ Nuera] K --- M[Suegro (a)] M --- N[Cuñado/a] </pre> 	<h3>COMPRA DE CARTERA</h3> <p>¿QUÉ ES?</p> <p>Permite al usuario financiero que tomo un crédito con cierta entidad, el poder beneficiarse con una entidad diferente a la inicial al trasladar su obligación en aspectos como, una menor tasa de interés, reducir el tiempo que se pactó anteriormente, y reducir su cuota.</p> <p>LINEAMIENTOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • EDAD: Mínima: 21 años – Máxima: 75 años. • INGRESO: 1.5 veces SMMLV, en pesos equivaldría para el año 2023: \$1,740,000

Ilustración 3 *Cartilla financiera página 9 a la 12*





<ul style="list-style-type: none"> • Solo está permitido la compra de cartera de inmuebles destinados para vivienda • Antigüedad de la cartera: por lo menos la generación de 1 extracto • Sólo se podrá efectuar sobre carteras en entidades que estén vigiladas por la Superintendencia Financiera. • Crédito cuota fija en Pesos o cuota variable en UVR • No se compra cartera con beneficio en tasa otorgado por el Gobierno Nacional, a menos que el cliente renuncie. • Los propietarios del inmueble deben ser los mismos solicitantes del crédito. 	<h3>REQUISITOS</h3> <ul style="list-style-type: none"> • Formulario de Solicitud de Crédito Hipotecario • Fotocopias de la cédula de los solicitantes del crédito. • Formato de Mesa de Control – Check List de radicación. • 3 Cartas autorización compra de cartera autenticadas. • Último extracto del crédito hipotecario a comprar, no puede estar en mora o con pago inmediato. • Certificado de Tradición y Libertad (CTL) no mayor a 30 días. • Pagaré Crédito Hipotecario Pesos o UVR • Formato de excepción o reproceso solicitud (Si aplica) • Cotización de tasa en la herramienta Pricing 
<h3>FORMATOS GENERALES BÁSICOS</h3> <p>PARA CRÉDITO HIPOTECARIO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formato autorización de consulta y verificación • Formato check list crédito hipotecario • Formato excepción o reproceso • Solicitud crédito hipotecario  <p>PARA COMPRA DE CARTERA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Carta de autorización compra de cartera • Formato gestión y cobranza – crédito de vivienda . • Pagaré en pesos • Pagaré en UVR 	<h3>REMODELACIÓN CON GARANTÍA HIPOTECARIA</h3> <p>¿ QUÉ ES ?</p> <p>Crédito destinado para la reparación, remodelación, subdivisión y mejoramiento de inmuebles destinados a vivienda.</p> <p>LTV (% Financiación): Hasta el 70%. (No aplican retanqueos para vivienda VIS).</p> 

Ilustración 4 *Cartilla financiera página 13 a la 16*

<p>LINEAMIENTOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plazo: 5 a 20 años • Edad: Mínima 18 años Inmuebles VIS // 21 años inmuebles NO VIS Edad Máxima: 75 años. • Ingreso: VIS: 1 SMMLV, en pesos equivale para el año 2023: \$1,160,000 • Ingreso NO VIS: 1.5 veces SMMLV, en pesos equivaldría para el año 2023: \$1,740,000 • Si el cliente ya tiene créditos hipotecarios (Adquisición vivienda GXD, libre inversión), y esta interesado en un crédito de remodelación sobre el mismo inmueble, la suma de la deuda total no podrá superar el 70% del valor del inmueble. 	<ul style="list-style-type: none"> • Crédito en pesos o UVR. • Los propietarios del inmueble deben ser los mismos solicitantes del crédito. • Si el crédito está atado a una compra de vivienda, su destinación también será para remodelación, no podrá incluirse dentro del precio que el cliente pagará por el inmueble. <p>REQUISITOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formulario de Solicitud de Crédito Hipotecario • Fotocopias de la cédula de los solicitantes del crédito. • Formato de Mesa de Control - Check List de radicación 
<ul style="list-style-type: none"> • Formato mejoramiento de vivienda • Contrato de Obra / Presupuesto de Obra • Certificado de Tradición y Libertad (CTL) no mayor a 60 días. • Información Gestión Cobranza Unificado Versión III • Pagaré Crédito Hipotecario Pesos o UVR • Formato de excepción o reproceso solicitud (Si aplica) • Cotización de tasa en la herramienta Pricing 	<p>FORMATOS BÁSICOS PARA UN CRÉDITO DE REMODELACIÓN:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formato mejoramiento de vivienda • Formato gestión y cobranza - crédito de vivienda • Pagaré en pesos • Pagaré en UVR 

Ilustración 5 *Cartilla financiera página 17 a la 20*

ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

¿QUÉ ES ?

Es un préstamo a mediano o largo plazo que se otorga para la compra de vivienda nueva o usada. La propiedad adquirida queda en garantía o "hipotecada" a favor del Banco para asegurar el cumplimiento del crédito.

- VIVIENDA VIS
- VIVIENDA NO VIS

LTV (% Financiación):
Hasta del 80% del valor del inmueble para vivienda VIS. • Hasta del 70% del valor del inmueble para vivienda NO VIS

LINEAMIENTOS

- Plazo: Desde 5 hasta 25 años. *** Aplica para clientes asalariados y/o pensionados. Desde 5 hasta 20 años. *** Aplica para clientes independientes.
- Edad: Mínima 18 años Inmuebles VIS // 21 años inmuebles NO VIS Máxima 75 años.
- Ingreso: VIS: 1 SMMLV, en pesos equivale para el año 2023: \$1,160,000
- NO VIS: 1.5 veces SMMLV, en pesos equivaldría para el año 2023: \$1,740,000.
- Crédito en pesos o UVR.
- Aplica para vivienda nueva y usada.

REQUISITOS


- Formulario de Solicitud de Crédito Hipotecario • Fotocopias de la cédula de los solicitantes del crédito.
- Formato de Mesa de Control – Check List de radicación • Certificado de Tradición y Libertad (CTL) no mayor a 60 días. (Vivienda Usada) • Certificación de negociación con la constructora o promesa de compra venta (Vivienda Nueva).
- Pagaré Crédito Hipotecario Pesos o UVR

- Formato de excepción o reproceso solicitud (Si aplica)
- Formulario de Solicitud de Crédito Hipotecario • Fotocopias de la cédula de los solicitantes del crédito.
- Formato de Mesa de Control – Check List de radicación • Certificado de Tradición y Libertad (CTL) no mayor a 60 días. (Vivienda Usada) • Certificación de negociación con la constructora o promesa de compra venta (Vivienda Nueva).
- Pagaré Crédito Hipotecario Pesos o UVR
- Formato de excepción o reproceso solicitud (Si aplica)

Ilustración 6 *Cartilla financiera página 21 a la 24*

<p>FORMATOS BÁSICOS PARA UN CRÉDITO DE COMPRA DE VIVIENDA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formato gestión y cobranza – crédito de vivienda • Pagaré en pesos • Pagaré en UVR <p>BENEFICIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tasa no sujeta a adquisición de nuevos productos • Estudio de crédito gratis. • El cliente cuenta con beneficios tributarios (débito de la cuota de su cuenta AFC, certificación de intereses para su declaración de renta y disminución de retentiva). 	<p>RESIDENTES EN EL EXTERIOR</p> <p>¿QUÉ ES?</p> <p>Es un crédito hipotecario destinado para la compra de Vivienda de Colombianos que residen en otro país pero quieren invertir en Colombia .</p> <p>LTV (% Financiación): Hasta del 70% del valor del inmueble</p> <p>LINEAMIENTOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plazo: 5 a 15 años • Aplica solo para compra de vivienda.
<ul style="list-style-type: none"> • Aplica para inmuebles con valor igual o superior a 101 SMMLV • Sólo se podrá aprobar un crédito por persona • Edad: Mínima: 21 años – Máxima: 75 años. • Ingreso: 1.5 veces SMMLV, en pesos equivaldría para el año 2023: \$1,740,000 • Crédito en pesos o UVR <p>REQUISITOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formulario de Solicitud de Crédito Hipotecario para Colombianos Residentes en el Exterior 	<ul style="list-style-type: none"> • Fotocopias de la cédula de los solicitantes del crédito. • Modelo poder definido por el Banco para la legalización de esta operación. • Formato de Mesa de Control – Check List de radicación • Certificado de Tradición y Libertad (CTL) no mayor a 60 días. (Vivienda Usada) • Para independientes deben anexas documentación completa que acredite la actividad ejercida en dicho país y extractos del último trimestre.

Ilustración 7 *Cartilla financiera página 25 a la 28*

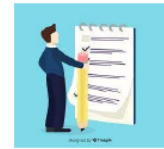


- La certificación laboral debe contener la misma información para un asalariado en Colombia, y se deben anexar los desprendibles de pago de nomina.
- Certificación de negociación con la constructora ó promesa de compra venta (Vivienda Nueva).
- Pagaré Crédito Hipotecario Pesos o UVR
- Carta donde el cliente informe como va a realizar el pago de la cuota eje: a través de un giro al apoderado.
- Formato de excepción o reproceso solicitud (Si aplica)
- Formato Mi Casa Ya VIS (Aplica únicamente para vivienda VIS)
- Formato solicitud cobertura de tasa beneficio del gobierno (Aplica únicamente para vivienda VIS)
- Formato continuidad cobertura tasa (si aplica).
- Cotización de tasa en la herramienta PricingFormato Mi Casa Ya VIS (Aplica únicamente para vivienda VIS)
- Formato solicitud cobertura de tasa beneficio del gobierno (Aplica únicamente para vivienda VIS)

LEASING

¿QUÉ ES?

Es un arrendamiento financiero que facilita la adquisición de vivienda nueva o usada, el cliente paga un canon mensual por un tiempo determinado, al final del plazo cancela el valor de opción de adquisición, con lo cual el Banco le transfiere la propiedad del inmueble. Líneas de leasing personas:



FORMATOS BÁSICOS:

- Formato continuidad cobertura tasa (si aplica)
- Cotización de tasa en la herramienta PricingFormato continuidad cobertura tasa (si aplica).
- Cotización de tasa en la herramienta Pricing
- Solicitud crédito para colombianos residentes en el exterior
- Modelo poder del exterior vivienda hipotecario




Ilustración 8 *Cartilla financiera página 29 a la 32*

LÍNEAS BÁSICAS DE LEASING

- **Leasing Habitacional Familiar:** Financiación para compra de vivienda para uso propio y del núcleo familiar.
- **Leasing Habitacional No Familiar:** Financiación para compra de vivienda para inversión o arrendamiento.

% FINANCIACIÓN


- **Leasing Habitacional Familiar:** Hasta del 80% del valor del inmueble para vivienda NO VIS, sujeto a perfil de riesgo del cliente
- **Leasing Habitacional No Familiar:** Hasta del 70% del valor del inmueble para vivienda NO VIS, sujeto a perfil de riesgo del cliente.

- Para leasing habitacional se ofrece el beneficio FRECH NO VIS- Cobertura ofrecidas por el gobierno nacional.
- Leasing tiene sanción prepaño del 20%, siempre y cuando el saldo adeudado sea superior a 880 SMMLV (No aplica para Habitacional Familiar).

REQUISITOS

- Formulario de Solicitud de Crédito Leasing personas
- Fotocopias de la cédula de los solicitantes del crédito.
- Formato de Mesa de Control – Check List de radicación

LINEAMIENTOS



- Edad: Mínima 21 años – Máxima 75 años.
- Ingreso Mínimo (consolidados – grupo familiar): 7 SMMLV, en pesos equivaldría para el año 2023: \$8,120,000
- Sistema de Amortización: únicamente cuota fija en pesos.
- La propiedad del inmueble queda a favor del Banco.
- Los costos de mantenimiento y uso del activo debe ser asumidos por el cliente–locatario (impuestos, servicios públicos).

- Certificado de Tradición y Libertad (CTL) no mayor a 60 días.
- Pagaré Leasing Habitacional
- Carta de instrucciones Pagaré Leasing Habitacional
- Contrato Habitacional familiar o No Familiar, según corresponda.
- Anexo del contrato
- Carta de autorización para diligenciar el anexo.
- Formato de excepción o reproceso solicitud (Si aplica)




Ilustración 9 *Cartilla financiera página 33*



ELABORADO POR:

- DIEGO ERNESTO
OSPINA ÁLVAREZ
- JORGE ALBERTO
MESA ALBARRACIN

5. RESULTADOS

Apoyado en el objetivo de la propuesta y en la problemática abordada, así como en las actividades realizadas en cada fase, se pueden definir como principales líneas de crédito hipotecario la compra de cartera, la remodelación con garantía hipotecaria, adquisición de vivienda, residentes en el exterior y el leasing habitacional.

Así mismo, como etapas generales del proceso en un crédito hipotecario, se estableció cronológicamente el perfilamiento del cliente, la radicación, análisis de crédito, prejurídico (vivienda usada) / estudio de títulos de mayor extensión (vivienda nueva), la legalización, y por último el desembolso.

No obstante, como producto final se diseñó la cartilla detallada con la estandarización con la información de los pasos, características y modalidades de crédito de vivienda para personas naturales en Bucaramanga del año 2023, lo que conlleva a poder identificar de manera detallada los elementos clave que deben ser considerados al presentar el proceso del portafolio crediticio; finalmente así se podrá establecer las directrices fundamentales que debe tener este proceso, asegurando su alineación con las políticas bancarias específicas para personas naturales, con un enfoque centrado en la administración financiera.

Estos resultados no solo enriquecerán el conocimiento en la comunidad académica y empresarial, sino que también destacarán la importancia crucial de la implementación adecuada de los portafolios crediticios en la línea de crédito hipotecario, en la administración financiera y su repercusión en la información dentro de las personas. Además, este aporte significará la creación de material educativo

F-DC-125

INFORME FINAL DE TRABAJO DE GRADO EN MODALIDAD DE PROYECTO
DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO TECNOLÓGICO, MONOGRAFÍA,
EMPRESARIADO Y SEMINARIO

VERSIÓN: 2.0

para la enseñanza y la difusión del espíritu emprendedor en la comunidad académica.

6. CONCLUSIONES

Con la información obtenida y analizada en las primeras fases del trabajo de investigación, se definieron palabras claves y fundamentales para la cartilla, tales como productos financieros, sistemas de información, análisis financiero, capacidad de endeudamiento, cuota inicial, entidad financiera, estudio de viabilidad, historial crediticio, leasing habitacional, perfil crediticio, salario, tasa de interés, vivienda de interés social (vis), entre otras.

Así mismo, se definieron los tipos de vivienda según su valor comercial, las cuales son vivienda de interés prioritario (VIP), vivienda de interés social (VIS) y las No VIS. Como líneas de crédito hipotecario para vivienda se encuentran la compra de cartera, remodelación, adquisición de vivienda, residentes en el exterior y autoconstrucción.

Respecto a las etapas generales del proceso en un crédito hipotecario se estipularon, en orden cronológico, iniciando con el perfilamiento del cliente, radicación, análisis del crédito, prejurídico / estudio de títulos de mayor extensión, legalización y finalizando con el desembolso. Igualmente, se adjunta toda la información correspondiente según el caso respecto a trámites, requisitos y pasos.

7. RECOMENDACIONES

Se recomienda a las entidades financieras seguir trabajando en la estandarización de procesos y formatos, que permitan optimizar el desempeño de las actividades y recursos, reducir errores, mejorar los tiempos, y mejorar la calidad del trabajo. Esto no sólo es en pro de las entidades en la prestación del servicio, sino en facilidad y agilidad para los clientes.

Entender la importancia de la educación financiera es vital, partiendo que en los inversores y consumidores financieros permite la mejora, confianza y ampliación del entendimiento en general sobre los productos financieros, generando mayor conciencia en los riesgos y oportunidades para tomar decisiones más informadas y animando a las personas a emprender en el logro de sus sueños; siendo beneficioso para las entidades financieras en mayor adquisición de sus productos, y en alternativas y soluciones al alcance de los colombianos.

Uno de los factores identificados en la investigación de este proyecto, fue el desconocimiento por parte de los colombianos, o el desistir de acercarse a una entidad financiera por pensar en que no tienen oportunidad de acceder a sus productos financieros; por ende, se recomienda a los bancos y entidades financieras explotar todos los beneficios de la era tecnológica, creando herramientas con sello propio, que sean prácticas y del fácil entendimiento para los usuarios; de tal forma que den a conocer su portafolio a un mayor público, esto no sólo para dar a conocer sus productos, sino permitir que los usuarios puedan identificar con qué lineamientos y requisitos cumplen de las líneas de crédito, cuál se adecua más al perfil y puedan iniciar procesos en la adquisición de los mismos.

8. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Adidas, Wilson. (2020). *Dominando el crédito*. Obtenido de https://www.google.com.co/books/edition/Dominando_El_Credito/rOntDwAAQBAJ?hl=es&gbpv=0
- Acosta, W. (2021). *Vivienda y ciudad*. Obtenido de <https://fincaraiz.com.co/blog/consejos-de-vivienda/que-es-la-valorizacion-y-cual-es-su-impacto-en-el-mercado/>
- Adidas, W. (2020). *Dominando El Crédito*. Obtenido de <https://www.bbva.com.co/personas/blog/educacion-financiera/tarjetas/como-mejorar-historial-credificio.html#:~:text=El%20historial%20credificio%20es%20un,candidato%20par%20otorgarte%20un%20cr%C3%A9dito.>
- Angulo, U. (2022). *Contabilidad básica bajo NIIF. 2a Edición*. Obtenido de <https://segurossura.com/co/blog/salud/claves-para-entender-la-declaracion-de-renta/>
- Angulo, U. (2022). *Contabilidad básica bajo NIIF. 2a Edición*. Obtenido de <https://www.santander.com/es/stories/anatomia-de-un-extracto-bancario-que-partes-lo-componen>
- Angulo, U. (2022). *Contabilidad básica bajo NIIF. 2a Edición*.
- Asobancaria. (2020). *Asobancaria*. Obtenido de <https://www.asobancaria.com/leasing/leasing/>
- Banco de la república. (2023). *Análisis de la cartera y del mercado inmobiliario en Colombia*. Bogotá.
- Banco de la república. (2024). *Unidad de valor real (UVR)*. Obtenido de [https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/unidad-valor-real-uvr#:~:text=La%20unidad%20de%20valor%20real,precios%20al%20consumidor%20\(IPC\).](https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/unidad-valor-real-uvr#:~:text=La%20unidad%20de%20valor%20real,precios%20al%20consumidor%20(IPC).)
- Banco industrial. (2019). *¿Cuál es el perfil ideal de los solicitantes de un crédito hipotecario para las entidades financieras este 2019?*. Obtenido de <https://blog.corporacionbi.com/bienestar-financiero/creditos-hipotecarios/blog/cual-es-el-perfil-ideal-de-los-solicitantes-de-un-credito-hipotecario-para-las-entidades-financieras-este-2019>
- Bancoldex. (s.f.). Obtenido de <https://www.bancoldex.com/es/noticias/sabe-que-es-el-sistema-financiero-colombiano-1630>
- BBVA. (2023). *BBVA. ¿Qué es compra de cartera?*. Obtenido de <https://www.bbva.com.co/personas/blog/educacion-financiera/prestamos/que-es-compra-de-cartera.html>
- BBVA. (2023). *Requisitos para un crédito hipotecario*. Obtenido de <https://www.bbva.com.co/personas/blog/educacion-financiera/prestamos/requisitos-para-credito-hipotecario.html>

F-DC-125

INFORME FINAL DE TRABAJO DE GRADO EN MODALIDAD DE PROYECTO
DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO TECNOLÓGICO, MONOGRAFÍA,
EMPRENDIMIENTO Y SEMINARIO

VERSIÓN: 2.0

- Benavides et al. (2022). *Salud laboral*. Obtenido de <https://www.mintrabajo.gov.co/web/empleosinfronteras/conoce-los-tipos-de-contrato-de-trabajo>
- Bogotá, C. d. (2020). Obtenido de <https://www.ccb.org.co/servicios-registrales/registros/registro-mercantil>
- Brion, J. (2020). *La Guía para Invertir que Cualquiera Puede Usar*. Obtenido de <https://gbm.com/academy/que-es-una-inversion-tipos-y-ejemplos/#:~:text=La%20definici%C3%B3n%20de%20inversi%C3%B3n%20se,ren dimiento%20econ%C3%B3mico%20a%20largo%20plazo>.
- Cardozo, Hernán. (2023). *Contabilidad del sector solidario – 7ma edición*. Obtenido de https://www.google.com.co/books/edition/Contabilidad_del_sector_solidario_7ma_ed/eOBaEAAAQBAJ?hl=es&gbpv=0
- Castillo, Glisvet. (2021). *Créditos y cobranzas*. Obtenido de https://www.google.com.co/books/edition/Cr%C3%A9ditos_y_cobranzas/a3wcEAAQBAJ?hl=es&gbpv=0
- Cien cuadras. (2022). Obtenido de <https://www.ciencuadras.com/blog/guia-de-credito/que-es-y-como-funciona-un-credito-hipotecario-en-colombia>
- Colombo, Jorge. (2022). *Bancos todo lo que siempre quiso saber*. Obtenido de <https://www.google.com.co/books/edition/Bancos/MTJ7EAAAQBAJ?hl=es&gbpv=0>
- Comisión Federal De Comercio. (2021). Obtenido de <https://consumidor.ftc.gov/articulos/prestamos-y-lineas-de-credito-con-garantia-hipotecaria>
- Construcciones y urbanizaciones. (2021). *Conoce las etapas de tu crédito hipotecario*. Obtenido de <https://www.cyu.com.co/2021/06/03/etapas-de-tu-credito-hipotecario/>
- DIAN. (2022). Obtenido de <https://www.dian.gov.co/impuestos/Documents/Abece-Inscripcion-en-linea-RUT.pdf>
- Duque et al. (2020). *Finanzas personales para todas las etapas de la vida*. Obtenido de <https://www.bbva.com/es/salud-financiera/que-es-el-interes-y-que-tipos-de-interes-existen/>
- Ferro, J. M. (2020). *Venta y alquiler de bienes inmuebles para no iniciados*. Obtenido de <https://www.bbva.com.ar/economia-para-tu-dia-a-dia/ef/prestamos/que-es-cuota-fija.html>
- Fondo Nacional del Ahorro. (2023). Obtenido de <https://www.fna.gov.co/vivienda/Subsidios-y-coberturas>
- Fondo Nacional del Ahorro. (2023). *Condiciones generales para la legalización y desembolso del crédito o leasing habitacional*. Obtenido de <https://www.fna.gov.co/vivienda/condiciones-credito>
- Forest, A. (2022). *Mejoras En El Hogar Que Incrementan El Valor De Tu Casa*. Obtenido de <https://www.metrocuadrado.com/noticias/decoracion/lo-que-debes-tener-en-cuenta-al-hacer-una-remodelacion-en-casa-4184/>
- García, S. H. (2023 de 2021). *Los préstamos de la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y sus garantías*. Obtenido de <https://www.bbva.com.co/personas/blog/educacion-financiera/prestamos/que-es-el-credito-hipotecario.html>

F-DC-125

INFORME FINAL DE TRABAJO DE GRADO EN MODALIDAD DE PROYECTO
DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO TECNOLÓGICO, MONOGRAFÍA,
EMPRENDIMIENTO Y SEMINARIO

VERSIÓN: 2.0

- Garrido et al. (2021). *Fundamentos de financiación corporativa*.
https://www.google.com.co/books/edition/Fundamentos_de_financiacion_corporativa/KOAbEAAAQBAJ?hl=es&gbpv=0
- Gutiérrez, J. (2021). *Gestión financiera*. Obtenido de
<https://revistainmueble.economistjurist.es/que-es-el-estudio-de-viabilidad/>
- Habi. (2022). Obtenido de <https://habi.co/blog/diferencias-de-vivienda-vis-y-no-vis>
- Hernández, R. (s.f.). *Metodología de la investigación de las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. Mc Graw Hill .
- LaHaus. (2021). *¿Qué sigue después de tener el crédito hipotecario aprobado?*. Obtenido de
<https://www.lahaus.com/blog/guia-credito/que-sigue-despues-del-credito-hipotecario-aprobado#:~:text=6.,mejor%20forma%20de%20construir%20patrimonio>.
- LEGIS. *Guía Práctica del Crédito de Vivienda en Colombia*. Obtenido de
https://marketing.asobancaria.com/hubfs/EBOOKS_Y_DESCARGABLES/Libro-Guia_practica_del_credito_de_vivienda_en_colombia.pdf?__hssc=168601598.3.1478907821076__hstc=168601598.7d3eb6bb4486f3b8ec8cd25643c45ace.1478907821076.1478907821076.1478907821076.1__hsfp=4156199465hsCtaTracking=37b49690-dd14-4906-a49e-45ca99ea097e%7C0db2b8b2-07ac-4524-adf4-d9d1840b20d7
- Lourenço, J. (2021). *Carrera: Salario, Retribución, Cargos Y Funciones*. Obtenido de
https://www.mites.gob.es/es/guia/texto/guia_6/contenidos/guia_6_13_1.htm
- Malagón et al. (2021). *10 Años del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, una década construyendo país*. Obtenido de <https://www.lahaus.com/herramientas/simulador-calcula-cuota-inicial#:~:text=La%20cuota%20inicial%20es%20la,de%20la%20casa%20o%20departamento>.
- Ministerio de educación. (2022). *Implementación de cartillas educativas y redes*. Obtenido de Cartillas educativas: <https://recursos.educacion.gob.ec/red/cartillas-educativas/>
- Ortiz et al. (2021). *Desarrollo de proyectos inmobiliarios*. Obtenido de
<https://observatoriodefamilia.dnp.gov.co/Sistema-de-monitoreo/Indicadores-sociodemogr%C3%A1ficos/viviendayservicios/Paginas/vivienda-propia-quintil.aspx#:~:text=Definici%C3%B3n%3A,la%20vivienda%20es%20totalmente%20paga>.
- Pérez María et al. (2022). *Mecanismos jurídicos para la contratación responsable de préstamos por consumidores*. Obtenido de <https://www.bbva.es/finanzas-vistazo/ef/prestamos/prestamo-con-garantia-hipotecaria.html>
- Portal único del estado colombiano. (2022). *Vivienda para colombianos en el exterior*. Obtenido de <https://www.colombianosune.com/ejes/adquisicion-de-vivienda-en-colombia-desde-el-externo>
- Ramírez et al. (2021). *Moneda, banca e introducción a la teoría monetaria*. Obtenido de
<https://economipedia.com/definiciones/banco>
- Scarfó et al. (2022). *Análisis financiero integral*. Obtenido de
<https://www.bancodebogota.com/wps/portal/banco-de-bogota/bogota/educacion-financiera/articulos-educacion-financiera/credito-endeudamiento/el-endeudamiento-y-los-creditos>

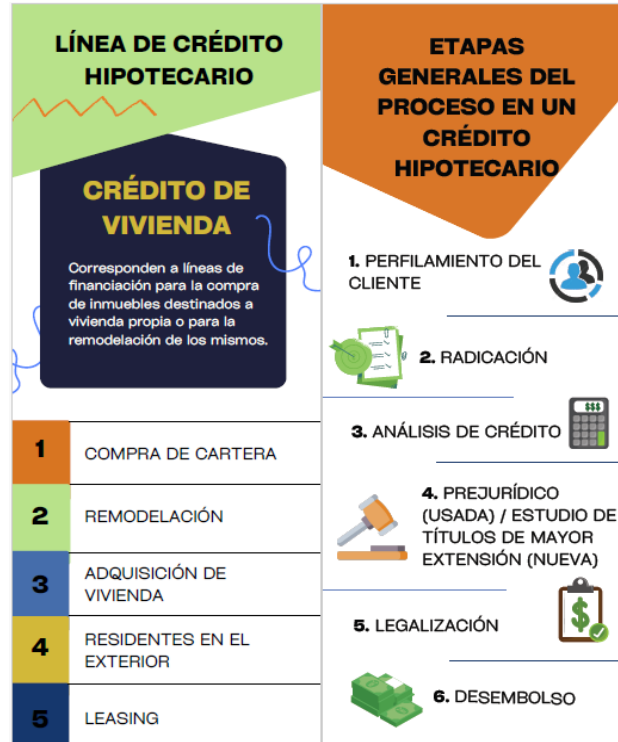
- Sierra, C. S. (Abril de 2023). *La República*. Obtenido de En panorama de vivienda, de cada 10 hogares en Colombia, cuatro viven en arriendo: <https://www.larepublica.co/economia/de-cada-10-hogares-en-colombia-cuatro-viven-en-arriendo-3598505>
- Sutton, G. (2021). *El ABC para salir de deudas*. Obtenido de <https://www.santander.com.co/pg/que-es-perfil-credicio.html>
- Tapia y Jiménez. (Diciembre de 2020). *Cómo construir tu libertad financiera*. Obtenido de <https://www.econo.unlp.edu.ar/frontend/media/49/1449/e4f7e02f4f9cc2ed0d18daa2df4688de.pdf>
- Unidad de Proyección Normativa y Estudios de Regulación Financiera. (2020). *Parte 2- Entidades sujetas a inspección y vigilancia y sujetas a control*. Obtenido de https://www.urf.gov.co/webcenter/ShowProperty?nodeId=/ConexionContent/WCC_CLUSTER-107309
- Vallejo, E. (2020). *Cinco días 45*. Obtenido de https://cincodias.elpais.com/cincodias/2004/03/11/sentidos/1078975636_850215.html
- Veiga, J. M. (2020). *Iniciación al alquiler*.
- vivienda, M. d. (2023). Obtenido de [https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip#:~:text=Vivienda%20de%20Inter%C3%A9s%20Social%20\(VIS\)](https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip#:~:text=Vivienda%20de%20Inter%C3%A9s%20Social%20(VIS))

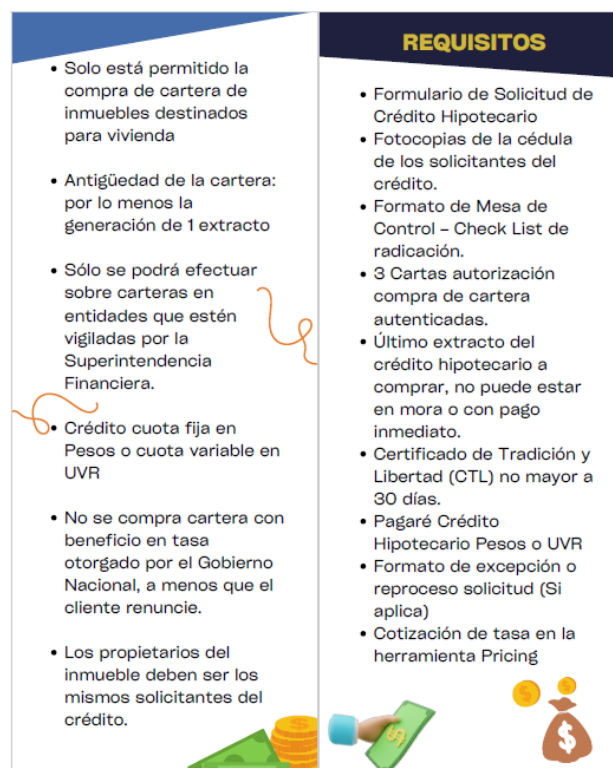
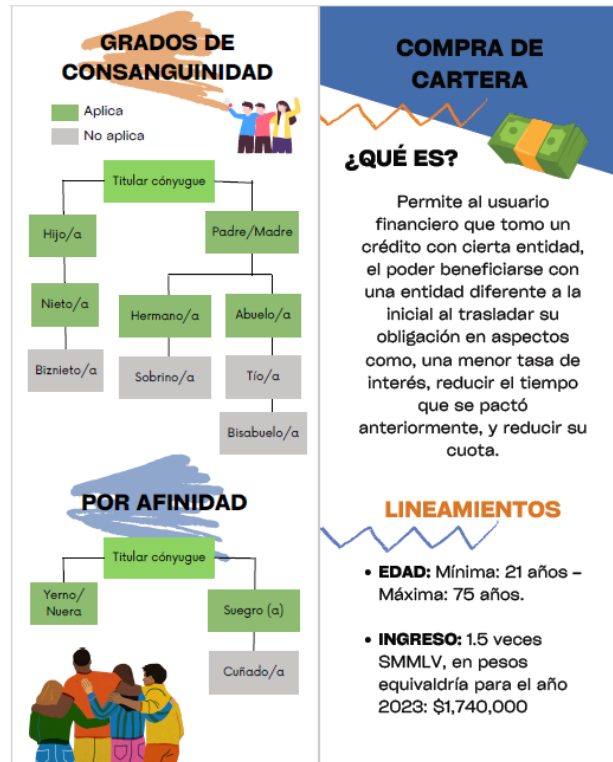
9. ANEXOS

Anexo A.



Ilustración 10 *Cartilla financiera sobre las características y modalidades de crédito para adquisición y reforma de vivienda para personas naturales en Bucaramanga 2023*







FORMATOS GENERALES BÁSICOS	REMODELACIÓN CON GARANTÍA HIPOTECARIA
<p>PARA CRÉDITO HIPOTECARIO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formato autorización de consulta y verificación • Formato check list crédito hipotecario • Formato excepción o reproceso • Solicitud crédito hipotecario  <p>PARA COMPRA DE CARTERA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Carta de autorización compra de cartera • Formato gestión y cobranza – crédito de vivienda . • Pagaré en pesos • Pagaré en UVR 	<p>¿ QUÉ ES ?</p> <p>Crédito destinado para la reparación, remodelación, subdivisión y mejoramiento de inmuebles destinados a vivienda.</p>  <p>LTV (% Financiación): Hasta el 70%. (No aplican retanqueos para vivienda VIS).</p> 

LINEAMIENTOS	REQUISITOS
<ul style="list-style-type: none"> • Plazo: 5 a 20 años • Edad: Mínima 18 años Inmuebles VIS // 21 años inmuebles NO VIS Edad Máxima: 75 años. • Ingreso: VIS: 1 SMMLV, en pesos equivale para el año 2023: \$1,160,000 • Ingreso NO VIS: 1.5 veces SMMLV, en pesos equivaldría para el año 2023: \$1,740,000 • Si el cliente ya tiene créditos hipotecarios (Adquisición vivienda GXD, libre inversión), y esta interesado en un crédito de remodelación sobre el mismo inmueble, la suma de la deuda total no podrá superar el 70% del valor del inmueble. 	<ul style="list-style-type: none"> • Crédito en pesos o UVR. • Los propietarios del inmueble deben ser los mismos solicitantes del crédito. • Si el crédito está atado a una compra de vivienda, su destinación también será para remodelación, no podrá incluirse dentro del precio que el cliente pagará por el inmueble. <ul style="list-style-type: none"> • Formulario de Solicitud de Crédito Hipotecario • Fotocopias de la cédula de los solicitantes del crédito. • Formato de Mesa de Control – Check List de radicación 

- Formato mejoramiento de vivienda
- Contrato de Obra / Presupuesto de Obra
- Certificado de Tradición y Libertad (CTL) no mayor a 60 días.
- Información Gestión Cobranza Unificado Versión III
- Paqué Crédito Hipotecario Pesos o UVR
- Formato de excepción o reproceso solicitud (Si aplica)
- Cotización de tasa en la herramienta Pricing



FORMATOS BÁSICOS PARA UN CRÉDITO DE REMODELACIÓN:

- Formato mejoramiento de vivienda
- Formato gestión y cobranza – crédito de vivienda
- Paqué en pesos
- Paqué en UVR



ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

¿QUÉ ES ?



Es un préstamo a mediano o largo plazo que se otorga para la compra de vivienda nueva o usada. La propiedad adquirida queda en garantía o "hipotecada" a favor del Banco para asegurar el cumplimiento del crédito.

- VIVIENDA VIS
- VIVIENDA NO VIS

LTV (% Financiación):
Hasta del 80% del valor del inmueble para vivienda VIS. • Hasta del 70% del valor del inmueble para vivienda NO VIS

LINEAMIENTOS

- Plazo: Desde 5 hasta 25 años. *** Aplica para clientes asalariados y/o pensionados. Desde 5 hasta 20 años. *** Aplica para clientes independientes.
- Edad: Mínima 18 años Inmuebles VIS // 21 años inmuebles NO VIS Máxima 75 años.
- Ingreso: VIS: 1 SMMLV, en pesos equivale para el año 2023: \$1,160,000
- NO VIS: 1.5 veces SMMLV, en pesos equivaldría para el año 2023: \$1,740,000.
- Crédito en pesos o UVR.
- Aplica para vivienda nueva y usada.

REQUISITOS




- Formato de Solicitud de Crédito Hipotecario • Fotocopias de la cédula de los solicitantes del crédito.
- Formato de Mesa de Control – Check List de radicación • Certificado de Tradición y Libertad (CTL) no mayor a 60 días. (Vivienda Usada) • Certificación de negociación con la constructora o promesa de compra venta (Vivienda Nueva).
- Pagaré Crédito Hipotecario Pesos o UVR

- Formato de excepción o reproceso solicitud (Si aplica)
- Formulario de Solicitud de Crédito Hipotecario • Fotocopias de la cédula de los solicitantes del crédito.
- Formato de Mesa de Control – Check List de radicación • Certificado de Tradición y Libertad (CTL) no mayor a 60 días. (Vivienda Usada) • Certificación de negociación con la constructora o promesa de compra venta (Vivienda Nueva).
- Pagaré Crédito Hipotecario Pesos o UVR
- Formato de excepción o reproceso solicitud (Si aplica)




FORMATOS BÁSICOS PARA UN CRÉDITO DE COMPRA DE VIVIENDA:



- Formato gestión y cobranza – crédito de vivienda
- Pagaré en pesos
- Pagaré en UVR

BENEFICIOS:

- Tasa no sujeta a adquisición de nuevos productos
- Estudio de crédito gratis.
- El cliente cuenta con beneficios tributarios (débito de la cuota de su cuenta AFC, certificación de intereses para su declaración de renta y disminución de retención).

RESIDENTES EN EL EXTERIOR



¿QUÉ ES?

Es un crédito hipotecario destinado para la compra de Vivienda de Colombianos que residen en otro país pero quieren invertir en Colombia .

LTV (% Financiación):
Hasta del 70% del valor del inmueble

LINEAMIENTOS:

- Plazo: 5 a 15 años
- Aplica solo para compra de vivienda.

<ul style="list-style-type: none"> • Aplica para inmuebles con valor igual o superior a 101 SMMLV • Sólo se podrá aprobar un crédito por persona • Edad: Mínima: 21 años – Máxima: 75 años. • Ingreso: 1.5 veces SMMLV, en pesos equivaldría para el año 2023: \$1,740,000 • Crédito en pesos o UVR <p>REQUISITOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formulario de Solicitud de Crédito Hipotecario para Colombianos Residentes en el Exterior 	<ul style="list-style-type: none"> • Fotocopias de la cédula de los solicitantes del crédito. • Modelo poder definido por el Banco para la legalización de esta operación. • Formato de Mesa de Control – Check List de radicación • Certificado de Tradición y Libertad (CTL) no mayor a 60 días. (Vivienda Usada) • Para independientes deben anexas documentación completa que acredite la actividad ejercida en dicho país y extractos del último trimestre.
--	---

<ul style="list-style-type: none"> • La certificación laboral debe contener la misma información para un asalariado en Colombia, y se deben anexar los desprendibles de pago de nomina. • Certificación de negociación con la constructora ó promesa de compra venta (Vivienda Nueva). • Pagaré Crédito Hipotecario Pesos o UVR • Carta donde el cliente informe como va a realizar el pago de la cuota eje: a través de un giro al apoderado. • Formato de excepción o reproceso solicitud (Si aplica) 	<ul style="list-style-type: none"> • Formato Mi Casa Ya VIS (Aplica únicamente para vivienda VIS) • Formato solicitud cobertura de tasa beneficio del gobierno (Aplica únicamente para vivienda VIS) • Formato continuidad cobertura tasa (si aplica). • Cotización de tasa en la herramienta PricingFormato Mi Casa Ya VIS (Aplica únicamente para vivienda VIS) • Formato solicitud cobertura de tasa beneficio del gobierno (Aplica únicamente para vivienda VIS)
--	---

LEASING

¿QUÉ ES?

Es un arrendamiento financiero que facilita la adquisición de vivienda nueva o usada, el cliente paga un canon mensual por un tiempo determinado, al final del plazo cancela el valor de opción de adquisición, con lo cual el Banco le transfiere la propiedad del inmueble. Líneas de leasing personas:

- Formato continuidad cobertura tasa (si aplica)
- Cotización de tasa en la herramienta PricingFormato continuidad cobertura tasa (si aplica).
- Cotización de tasa en la herramienta Pricing



FORMATOS BÁSICOS:

- Solicitud crédito para colombianos residentes en el exterior
- Modelo poder del exterior vivienda hipotecario

LÍNEAS BÁSICAS DE LEASING

- **Leasing Habitacional Familiar:** Financiación para compra de vivienda para uso propio y del núcleo familiar.
- **Leasing Habitacional No Familiar:** Financiación para compra de vivienda para inversión o arrendamiento.



% FINANCIACIÓN


- **Leasing Habitacional Familiar:** Hasta del 80% del valor del inmueble para vivienda NO VIS, sujeto a perfil de riesgo del cliente
- **Leasing Habitacional No Familiar:** Hasta del 70% del valor del inmueble para vivienda NO VIS, sujeto a perfil de riesgo del cliente.

LINEAMIENTOS



- Edad: Mínima 21 años – Máxima 75 años.
- Ingreso Mínimo (consolidados – grupo familiar): 7 SMMLV, en pesos equivaldría para el año 2023: \$8,120,000
- Sistema de Amortización: únicamente cuota fija en pesos.
- La propiedad del inmueble queda a favor del Banco.
- Los costos de mantenimiento y uso del activo debe ser asumidos por el cliente–locatario (impuestos, servicios públicos).


- Para leasing habitacional se ofrece el beneficio FRECH NO VIS- Cobertura ofrecidas por el gobierno nacional.
- Leasing tiene sanción prepaño del 20%, siempre y cuando el saldo adeudado sea superior a 880 SMMLV (No aplica para Habitacional Familiar).



REQUISITOS

- Formulario de Solicitud de Crédito Leasing personas
- Fotocopias de la cédula de los solicitantes del crédito.
- Formato de Mesa de Control – Check List de radicación


- Certificado de Tradición y Libertad (CTL) no mayor a 60 días.
- Pagaré Leasing Habitacional
- Carta de instrucciones Pagaré Leasing Habitacional
- Contrato Habitacional familiar o No Familiar, según corresponda.
- Anexo del contrato
- Carta de autorización para diligenciar el anexo.
- Formato de excepción o reproceso solicitud (Si aplica)





ELABORADO POR:

- DIEGO ERNESTO OSPINA ÁLVAREZ
- JORGE ALBERTO MESA ALBARRACIN



TURNITIN

Ilustración 11 *Similitud Turnitin*



Instructivo General¹

Apreciado Estudiante: Lea cuidadosamente este instructivo general y elimínelo una vez termine de elaborar el informe final.

Estilo: APA, 6ta edición, como se describe a continuación
Tamaño del papel: Carta (letter) / papel 21.59 cm x 27.94 cm (8 1/2" x 11").
Márgenes: 2.54 en cada borde. El formato ya está configurado con estos márgenes. Por favor no los modifique.

¹ Información tomada del Manual APA 6^a (sexta) Edición. Para complementar información se recomienda consultar en la página de la organización <http://www.apastyle.org/>

- Sangría:** Cinco (5) o 0,5cm desde la pestaña diseño de Word, solo al inicio de cada párrafo y al inicio de las notas al pie de página.
Importante que en todas las páginas quede igual la sangría, para ello se sugiere usar tabulador. No lleva sangría:
- El texto correspondiente al resumen,
 - El texto del Abstract
 - Las citas en bloque
 - Los títulos y encabezados
 - Los títulos y notas de tablas
 - Los pies de figuras o gráficas, ilustraciones, mapas
- Fuente:** Arial, tamaño: 12, en todo el documento, desde la portada hasta las referencias bibliográficas y los anexos.
- Numeración de páginas (Paginación):** La paginación se inicia desde la portada, en forma consecutiva hasta el final. Se incluye en la esquina superior derecha de la hoja. La plantilla ya está numerada, no la modifique.
- Texto:** Justificado (APA sugiere alineado a la izquierda, pero se adopta justificado).
- Interlineado:** 1.5 en párrafos (APA sugiere 2.0, pero se adopta 1.5).
- Listas especiales:** **Tablas:** La American Psychological Association (p. 130), sugiere cuando sea conveniente diseñar tablas para incluir en el documento, es importante definir y estructurar los datos que los interesados en el tema, requerirán para comprender la explicación.
- Figuras:** “se pueden utilizar muchos tipos de figuras” (Manual de la APA, 2010, p. 153). Los más comunes son: gráficas, diagramas, Mapas. Dibujos y fotografías. Se incluyen, cada figura, en una página separada, al final del documento, después de las tablas o después de las referencias (<https://apastyle.apa.org/manual/new-7th-edition>)).

Las tablas, imágenes y figuras: Todas elaboradas, bajo APA

Apéndice:

Los apéndices son una sección opcional del trabajo en donde se incluye información o documentación que permite complementar y que no se puede incorporar en el cuerpo del trabajo. Esta sección se ubica al final de del manuscrito antes de los anexos.

Anexos:

Los anexos serán usados para presentar información que los autores y el director consideren importante, como el caso de: manuales de usuario, hojas de datos, guías de laboratorio, demostraciones matemáticas, diseños esquemáticos, cartografía, entre otros. Esta sección se ubica al final de todo el manuscrito y es allí donde se pueden incorporar materiales de estímulo, tablas y/o figuras (Manual APA 6^a (sexta) edición. Disponible en <http://www.apastyle.org/> y <https://normasapa.net/tablas-figuras-y-apendices/>

Textos escritos en gris:

Se sobre escribe sobre éste en color negro la información solicitada, cuando se refirieren al título o datos de la portada o contraportada. Si se trata de una instrucción se elimina y se escribe el contenido que corresponda.

Texto escrito en negro
(en la plantilla):

No se modifica. Se dejan como están.

Páginas de Dedicatoria y
Agradecimientos:

Son opcionales.

Hoja de Aceptación:

Se debe diligenciar completamente por los jurados (evaluadores, directores).

Recomendación: Por favor no modificar el formato de la plantilla y aplicar correctamente la norma APA.

Referencias

American Psychological Association. *APA Style*. Recuperado de <http://www.apastyle.org/>.

American Psychological Association (2010). *Manual de Publicaciones* (3a. ed.). México:

Nota: No olvide eliminar este instructivo y entregar solo el informe en la plantilla inicial de este documento

AYUDAS PARA LA PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO

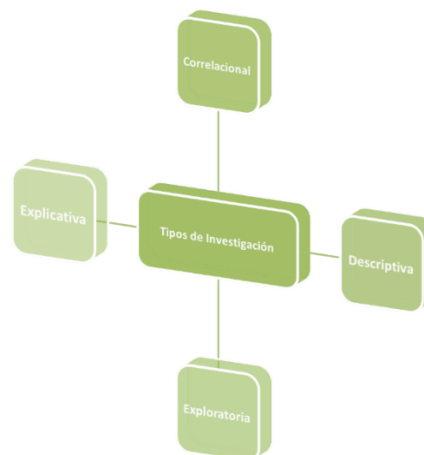
Esta sección del documento es de orientación para la elaboración del documento, **debe eliminarla** cuando genere la versión final. De igual manera, **debe eliminar** todas las instrucciones que contiene esta plantilla, que por lo general las encontrará como texto en color gris.

Recuerde que se debe tener especial cuidado en la redacción del texto del documento, este se debe redactar de manera formal en **tercera persona** y no en primera persona o de manera informal, no se permiten textos como: "nosotros esperamos que", en su lugar se debe usar: "se espera por parte de los autores que...", igualmente se debe evitar el uso de gerundios, por ejemplo: estudiando el tema, en su lugar: estudiado el tema.

Las tablas, figuras, gráficas, esquemas, entre otros, deben tener nombre y fuente, a continuación, se presenta el ejemplo:

Ejemplo de imagen

Figura 1. Tipos de Investigación



Fuente: Autor

Ejemplo de tabla

Para el texto en el interior de la tabla deberá utilizarse fuente tipo Arial a 10 puntos con interlineado sencillo. Utilice el mismo formato para todas las tablas para dar uniformidad al documento.

Tabla 1.

Descripción de la primera fase del estudio metodológico para construir un software en lenguaje Java

Tipo	Elementos
Actividades	<ul style="list-style-type: none"> • Actividad 1 • Actividad 2 • Actividad 3 • Actividad 4
Recursos	Sitio de trabajo Conexión a internet <ul style="list-style-type: none"> • Computador • Programas del computador • Navegador Web • Word • Excel
Resultados	Conocimiento y fortalecimiento del paradigma de la programación orientada a objetos, sus características, alcance, técnicas de desarrollo, métodos y funciones entre otros campos vinculados con esta misma.

Nota: Tabla elaborada por el autor a partir de análisis sobre diseño de software.