



Análisis sobre los efectos del comportamiento de las tasas de interés en créditos de vivienda y la afectación al sector de la construcción en Bucaramanga en los años 2020 al 2023.

Modalidad: Monografía de Análisis

Leidy Johanna Vargas Sánchez

CC. 1102382264

Andrés Felipe Pinzón Figueroa

CC. 1098819082

**UNIDADES TECNOLOGICAS DE SANTANDER**  
Facultad de Ciencias Socioeconómicas y Empresariales  
Administración Financiera  
Bucaramanga, 21 de noviembre de 2024



Análisis sobre los efectos del comportamiento de las tasas de interés en créditos de vivienda y la afectación al sector de la construcción en Bucaramanga en los años 2020 al 2023.

Modalidad: Monografía de Análisis

Leidy Johanna Vargas Sánchez

CC. 1102382264

Andrés Felipe Pinzón Figueroa

CC. 1098819082

**Trabajo de Grado para optar a título de  
Profesional en Administración Financiera**

**Director**

William Fabián Gómez Triana, Mg.

Grupo de Investigación - I&D Financiero

**UNIDADES TECNOLOGICAS DE SANTANDER**

Facultad de Ciencias Socioeconómicas y Empresariales

Administración Financiera

Bucaramanga, 21 de noviembre de 2024

## Nota de Aceptación

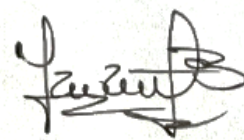
### **APROBADO**

En cumplimiento de los requisitos exigidos  
por las Unidades Tecnológicas de Santander  
para optar por el título de Profesional en  
Administración Financiera según Acta N.15  
del 15 de Noviembre de 2024



---

**Firma del Evaluador - Jonathan Alexander Lozada Rueda**



---

**Firma del Director – William Fabián Gómez Triana**

## DEDICATORIA

Dedicamos este trabajo a nuestros padres, por ser el motor de vida, cuyo amor, sacrificio y apoyo incondicional nos han impulsado a alcanzar nuestras metas. A nuestros profesores, que a lo largo de nuestra estadía académica fueron guías de formación y de sabiduría. A nuestros amigos, por su compañía, aliento en este viaje y finalmente, a nuestros selectos compañeros de trabajo, por brindarnos su apoyo en este crecimiento hacia la vida profesional.

*Leidy Johanna Vargas Sánchez  
Andrés Felipe Pinzón Figueroa*

## AGRADECIMIENTOS

Le agradecemos infinitamente a Dios, por permitirnos llegar a esta estancia de nuestras vidas, a nuestros padres, por ser esos pilares constantes en la vida, que siempre nos han motivado a seguir adelante. A las Unidades Tecnológicas de Santander por ser esa matriz de enseñanza donde nos ha permitido culminar una etapa soñada de nuestras vidas, junto con los profesores que nos han inculcado importantes conocimientos tanto en lo personal como en lo profesional. A nuestros compañeros, por los momentos compartidos y el apoyo mutuo. Y a todos aquellos que de alguna manera contribuyeron a este logro, gracias por estar a nuestro lado en este camino. A la Fundación Cardiovascular de Colombia – Hospital Internacional de Colombia, por la oportunidad de darnos el espacio de crecer académicamente, a las áreas de Radicación ICV y a Cuentas Médicas HIC, por ser partícipes de nuestra vida diaria como estudiantes, brindándonos motivación en tiempos de presión. Por último, queremos reconocer a nuestro director, William Fabián Gómez Triana, por su orientación experta y su compromiso con nuestra formación académica, su dirección y apoyo fueron esenciales para el éxito de nuestro proyecto de grado, brindándonos valiosos comentarios y supervisión a lo largo del proceso.

*Leidy Johanna Vargas Sánchez  
Andrés Felipe Pinzón Figueroa*

## TABLA DE CONTENIDO

<b>RESUMEN EJECUTIVO.....</b>	<b>11</b>
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>12</b>
<b>1. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>14</b>
1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	14
1.2. JUSTIFICACIÓN .....	15
1.3. OBJETIVOS.....	17
1.3.1. OBJETIVO GENERAL.....	17
1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	17
<b>2. MARCO REFERENCIAL .....</b>	<b>18</b>
2.1. MARCO TEÓRICO .....	18
2.1.1. AUMENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS.....	18
2.1.2. TEORÍA DE LA POLÍTICA MONETARIA .....	18
2.1.3. TEORÍA DE LA INFLACIÓN .....	19
2.1.4. TEORÍA DEL CICLO DE CRÉDITO .....	20
2.1.5. TEORÍA DE LAS POLÍTICAS DE CRÉDITOS.....	20
2.2. MARCO LEGAL.....	21
2.3. MARCO CONCEPTUAL .....	22
2.3.1. AFECTACIÓN FINANCIERA.....	22
2.3.2. CRÉDITO HIPOTECARIO .....	22
2.3.3. ESTRATEGIAS FINANCIERAS .....	22
2.3.4. INFLACIÓN Y TASAS DE INTERÉS .....	23
2.3.5. PERCEPCIÓN ECONÓMICA .....	23
2.3.6. POLÍTICA MONETARIA.....	23
2.3.7. REFINANCIAMIENTO DE CRÉDITOS .....	24
2.3.8. SECTOR CONSTRUCCIÓN .....	24
2.3.9. TASAS DE INTERÉS .....	24
<b>3. DISEÑO DE LA INVESTIGACION.....</b>	<b>25</b>
3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN .....	25
3.2. ENFOQUE DE INVESTIGACIÓN.....	25
3.3. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN .....	25
3.4. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN .....	26

<b>4.</b>	<b><u>DESARROLLO DEL TRABAJO DE GRADO .....</u></b>	<b><u>27</u></b>
4.1.	ACTIVIDADES PARA DESARROLLAR EL OBJETIVO ESPECÍFICO 1 .....	27
4.2.	ACTIVIDADES PARA DESARROLLAR EL OBJETIVO ESPECÍFICO 2 .....	28
4.3.	ACTIVIDADES PARA DESARROLLAR EL OBJETIVO ESPECÍFICO 3 .....	28
<b>5.</b>	<b><u>RESULTADOS .....</u></b>	<b><u>30</u></b>
5.1.	IDENTIFICAR LAS CAUSAS DEL AUMENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS DE CRÉDITOS DE VIVIENDA EN COLOMBIA DURANTE EL 2020 Y 2023, USANDO COMO REFERENCIA LAS FUENTES BIBLIOGRÁFICAS, PARA LA COMPRESIÓN DE LOS FACTORES ECONÓMICOS, POLÍTICOS Y SOCIALES QUE INFLUYEN EN EL AUMENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS.....	30
5.1.1.	CAUSAS DEL AUMENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS DE CRÉDITOS DE VIVIENDA EN COLOMBIA DURANTE EL 2020 Y 2023 .....	32
5.1.2.	FACTORES ECONÓMICOS QUE INFLUYEN EN EL AUMENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS. 35	
5.1.3.	FACTORES POLÍTICOS QUE INFLUYEN EN EL AUMENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS. ....	36
5.1.4.	FACTORES SOCIALES QUE INFLUYEN EN EL AUMENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS. ....	37
5.2.	DESCRIBIR LOS EFECTOS DEL AUMENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS EN CRÉDITOS DE VIVIENDA EN LOS CONSUMIDORES Y EN LA ECONOMÍA EN GENERAL, A TRAVÉS DE LA APLICACIÓN DE ENCUESTAS, PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LA AFECTACIÓN FINANCIERA EN LOS CIUDADANOS DE BUCARAMANGA. ....	39
5.2.1.	ANÁLISIS DE LA IDENTIFICACIÓN DE LA AFECTACIÓN FINANCIERA EN LOS CIUDADANOS DE BUCARAMANGA. ....	39
5.2.2.	DATOS DEMOGRÁFICOS .....	40
5.2.3.	IDENTIFICACIÓN DE LA AFECTACIÓN FINANCIERA EN LOS CIUDADANOS DE BUCARAMANGA. ....	41
5.2.4.	DESCRIPCIÓN DE LOS EFECTOS DEL AUMENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS EN CRÉDITOS DE VIVIENDA EN LOS CONSUMIDORES. ....	51
5.2.5.	DESCRIPCIÓN DE LOS EFECTOS DEL AUMENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS EN CRÉDITOS DE VIVIENDA EN LA ECONOMÍA EN GENERAL .....	52
5.3.	PROPONER ESTRATEGIAS PARA ENFRENTAR LOS EFECTOS NEGATIVOS DEL AUMENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS DE CRÉDITOS DE VIVIENDA, BASADO EN EL ANÁLISIS DE DATOS RECOPIADOS, PARA LAS SOLUCIONES VIABLES QUE PUEDAN SER IMPLEMENTADAS POR LOS CIUDADANOS DE BUCARAMANGA. ....	53
5.3.1.	ESTRATEGIAS PARA ENFRENTAR LOS EFECTOS NEGATIVOS DEL AUMENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS DE CRÉDITOS DE VIVIENDA, .....	53
5.3.2.	SOLUCIONES VIABLES QUE PUEDAN SER IMPLEMENTADAS POR LOS CIUDADANOS DE BUCARAMANGA. ....	54
<b>6.</b>	<b><u>CONCLUSIONES .....</u></b>	<b><u>56</u></b>
<b>7.</b>	<b><u>RECOMENDACIONES .....</u></b>	<b><u>57</u></b>
<b>8.</b>	<b><u>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</u></b>	<b><u>58</u></b>

**9. ANEXOS..... 66**



## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1.</b> Tipos de Investigación .....	26
<b>Figura 2.</b> Variación de IPC de vivienda nuevas .....	31
<b>Figura 3.</b> Comportamiento de los créditos de vivienda .....	32
<b>Figura 4.</b> Tasa de interés para crédito de vivienda 2022-2023 .....	34
<b>Figura 5.</b> Autorización de datos.....	39
<b>Figura 6.</b> Edad de los encuestados .....	40
<b>Figura 7.</b> Ocupación actual .....	41
<b>Figura 8.</b> ¿Tiene actualmente un crédito de vivienda? .....	42
<b>Figura 9.</b> Si tiene un crédito de vivienda, ¿Qué tipo de tasa de interés tiene? .....	42
<b>Figura 10.</b> ¿En qué año adquirió su crédito de vivienda? .....	43
<b>Figura 11.</b> ¿Ha notado un aumento en el valor de su cuota mensual debido al incremento de las tasas de interés? .....	44
<b>Figura 12.</b> ¿Cómo ha impactado su capacidad para cumplir con otras obligaciones financieras? .....	44
<b>Figura 13.</b> ¿Ha considerado renegociar su crédito de vivienda o cambiar de entidad financiera debido al aumento de las tasas de interés? .....	45
<b>Figura 14.</b> ¿Cree que el aumento de las tasas de interés ha influido en su decisión de adquirir nuevas deudas (como crédito personal, tarjeta de crédito, etc.)? .....	46
<b>Figura 15.</b> ¿Cómo ha afectado el aumento de las tasas de interés en su ahorro? .....	47
<b>Figura 16.</b> ¿Cree que el aumento de las tasas de interés en créditos de vivienda ha afectado la economía local en Bucaramanga? .....	47
<b>Figura 17.</b> ¿Ha notado un cambio en la demanda o los precios de las viviendas en Bucaramanga debido al aumento de las tasas de interés? .....	48
<b>Figura 18.</b> ¿Cómo describiría su disposición a adquirir un crédito de vivienda en el futuro cercano, dadas las actuales tasas de interés? .....	49
<b>Figura 19.</b> ¿Cree que las medidas del gobierno o del Banco de la República deberían enfocarse en controlar las tasas de interés para apoyar a los propietarios de vivienda? ..	50

## LISTA DE TABLAS

<b>Tabla 1.</b> Marco Legal sobre créditos de vivienda y afectación al sector de construcción .	21
<b>Tabla 2.</b> Causas del aumento de las tasas de interés de créditos de vivienda en Colombia durante el 2020 y 2023 .....	33
<b>Tabla 3.</b> Factores económicos que influyen en el aumento de las tasas de interés. ....	35
<b>Tabla 4.</b> Factores políticos que influyen en el aumento de las tasas de interés. ....	36
<b>Tabla 5.</b> Factores sociales que influyen en el aumento de las tasas de interés. ....	37
<b>Tabla 6.</b> Efectos del aumento de las tasas de interés en créditos de vivienda en los consumidores. ....	51
<b>Tabla 7.</b> Efectos del aumento de las tasas de interés en créditos de vivienda en los consumidores. ....	52
<b>Tabla 8.</b> Estrategias para el sector constructor sobre cómo enfrentar los efectos negativos del aumento de las tasas de interés de créditos de vivienda.....	53
<b>Tabla 9.</b> Soluciones viables que puedan ser implementadas por los ciudadanos de Bucaramanga. ....	55

## RESUMEN EJECUTIVO

El presente estudio tuvo como objetivo identificar las causas del aumento de las tasas de interés en los créditos de vivienda en Colombia entre los años 2020 y 2023. Para ello, se utilizaron diversas fuentes bibliográficas que permitieron comprender los factores económicos, políticos y sociales que influyeron en este incremento. Durante el análisis, se evidenció que variables como la inflación, las políticas monetarias del Banco de la República, la incertidumbre política y las condiciones del mercado internacional afectaron el comportamiento de las tasas de interés, generando un impacto directo sobre el costo de los créditos hipotecarios en el país. Adicionalmente, se describieron los efectos que este aumento de las tasas de interés tuvo sobre los consumidores y la economía en general. A través de la aplicación de encuestas a ciudadanos de Bucaramanga, se logró identificar cómo el incremento afectó la capacidad financiera de las familias, reduciendo su poder adquisitivo y dificultando el acceso a la vivienda propia. La investigación reveló que muchos consumidores experimentaron una disminución en su capacidad de endeudamiento, lo que afectó tanto la demanda de créditos hipotecarios como el sector de la construcción en la región. Finalmente, se propusieron estrategias para mitigar los efectos negativos del aumento de las tasas de interés en los créditos de vivienda, basadas en el análisis de los datos recopilados. Estas estrategias, orientadas a los ciudadanos de Bucaramanga, incluyeron recomendaciones sobre la refinanciación de créditos, la búsqueda de alternativas de financiamiento y la optimización de los recursos financieros. La metodología utilizada en este estudio fue descriptiva, permitiendo un enfoque detallado en el análisis de los factores que contribuyeron al aumento de las tasas de interés y en la elaboración de propuestas viables para enfrentar sus efectos.

**PALABRAS CLAVE.** Afectación financiera, créditos, estrategias, inflación e hipotecario.

## INTRODUCCIÓN

Entre los años 2020 y 2023, Colombia experimentó un notable aumento en las tasas de interés de los créditos de vivienda, lo que generó preocupación tanto en los consumidores como en los sectores económicos involucrados en el mercado inmobiliario; este fenómeno no ocurrió de manera aislada, sino que fue el resultado de una serie de factores complejos que incluyen cambios en la economía nacional e internacional, decisiones políticas y fluctuaciones sociales DANE (2024).

Comprender las causas detrás de este incremento es crucial para desentrañar los mecanismos que han influido en el acceso al crédito y en la estabilidad financiera de las familias colombianas. Por esta razón, este estudio se centró en identificar las causas principales del aumento de las tasas de interés en los créditos hipotecarios, utilizando fuentes bibliográficas que permitieron un análisis profundo de las variables económicas, políticas y sociales involucradas.

En el marco de la investigación, se analizaron distintos factores económicos, como la inflación y las políticas monetarias adoptadas por el Banco de la República, las cuales desempeñaron un papel determinante en el comportamiento de las tasas de interés; estos factores, entre otros, provocaron un aumento en el costo del dinero, repercutiendo directamente en el sistema financiero y, en consecuencia, en los créditos de vivienda ofrecidos a los ciudadanos.

Además de identificar las causas del aumento, el estudio abordó los efectos de este incremento en los consumidores y en la economía en general; a través de la aplicación de encuestas a ciudadanos de Bucaramanga, se logró recopilar información valiosa sobre cómo este fenómeno afectó la situación financiera de las familias y su capacidad para acceder a créditos hipotecarios.

Los resultados de las encuestas mostraron que el aumento de las tasas redujo significativamente el poder adquisitivo de los consumidores, dificultando el acceso a la vivienda propia y generando un impacto negativo en el sector de la construcción y otras áreas relacionadas con la industria inmobiliaria.

Una vez identificados los efectos negativos del aumento de las tasas de interés, se propusieron estrategias para enfrentar las consecuencias de este fenómeno. Basado en el análisis de los datos recopilados, se formularon soluciones viables que podrían ser implementadas por los ciudadanos de Bucaramanga para mitigar la afectación financiera.

La metodología utilizada en este estudio fue descriptiva, lo que permitió un análisis detallado tanto de las causas del aumento de las tasas de interés como de sus efectos en los consumidores; esta metodología facilitó la recolección de información relevante a través de encuestas y la posterior interpretación de los datos para elaborar estrategias que respondieran a las necesidades específicas de los ciudadanos afectados.

## 1. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

### 1.1. Planteamiento del problema

Durante el período 2020-2023, la economía de Bucaramanga experimentó cambios significativos en las tasas de interés de los créditos de vivienda, lo que tuvo un impacto directo en la situación financiera de los ciudadanos. Según el DANE (2024) el aumento en la morosidad del recaudo fue uno de los principales factores que impulsó el incremento de estas tasas, generando un ciclo que afectó tanto a las instituciones financieras como a los consumidores.

La dificultad de los hogares para cumplir con las obligaciones financieras contribuyó a que los bancos y entidades crediticias ajustaran sus tasas para mitigar el riesgo de impago, elevando los costos de los créditos hipotecarios. Como resultado, la demanda de nuevos créditos de vivienda se redujo considerablemente, impactando negativamente al sector inmobiliario y limitando el acceso a la vivienda propia para muchos ciudadanos. Los datos de Casas (2024), indican que la solicitud de créditos hipotecarios cayó en aproximadamente un 12%, en parte debido a la creciente preocupación de los compradores potenciales por los elevados costos financieros a largo plazo.

Esta situación ha dejado a muchas familias en Bucaramanga enfrentando la disyuntiva de posponer la adquisición de vivienda o asumir un compromiso financiero más oneroso. Por lo tanto, se vuelve fundamental analizar tanto las causas como los efectos de este fenómeno para entender su impacto en la economía local y en la calidad de vida de la población afectada (Clavijo, 2024).

Según datos de la Superintendencia Financiera (2024), en el año 2023, el porcentaje de morosidad en créditos de vivienda aumentó al 6.5%, evidenciando la dificultad de los hogares para mantenerse al día con sus obligaciones financieras. Mientras que el aumento de las tasas de interés de vivienda puede ser una herramienta necesaria para controlar la inflación y gestionar el riesgo crediticio, los efectos negativos sobre el consumo y la inversión representan desafíos importantes para la estabilidad económica de Colombia.

Con el propósito de abordar esta problemática, se espera responder a la siguiente pregunta ¿Cuáles son las causas y efectos sobre el comportamiento de las tasas de interés en créditos de vivienda y la afectación financiera en los ciudadanos de Bucaramanga durante los años 2020 y 2023?

## 1.2. Justificación

La investigación sobre las causas y efectos del comportamiento de las tasas de interés en los créditos de vivienda, así como su impacto financiero en los ciudadanos de Bucaramanga durante el periodo 2020-2023, logra ser fundamental debido a las implicaciones que tiene este fenómeno en la estabilidad económica de la región. Según Mora (2024), el aumento en la morosidad del recaudo ha generado una presión significativa sobre las instituciones financieras, obligándolas a ajustar las tasas de interés para mitigar el riesgo de incumplimiento, lo que a su vez ha incrementado el costo de los créditos hipotecarios para los usuarios (Becerra, 2024).

A lo largo del 2020 y 2023 se ha analizado y observado una disminución en la demanda de créditos hipotecarios, en parte debido al aumento de los costos financieros derivados de las tasas de interés elevadas; este fenómeno no solo repercute en el sector inmobiliario, sino también en el bienestar de los ciudadanos, quienes ven limitadas sus oportunidades de adquirir una vivienda propia o de refinanciar sus deudas en condiciones más favorables (Rodríguez, 2024).

Por lo tanto, resulta necesario profundizar en los factores que han causado este aumento de la morosidad y su relación con el alza en las tasas de interés, para identificar posibles soluciones que promuevan un acceso más equitativo y sostenible al crédito de vivienda.

Este estudio no solo ofrecerá una visión clara del panorama económico actual, sino que también servirá como base para la toma de decisiones por parte de actores clave, como los gobiernos locales, las entidades financieras y los potenciales compradores, con el objetivo de mejorar la estabilidad del mercado y reducir las brechas en el acceso a la vivienda en Bucaramanga.

Como estudiantes y futuros profesionales en Administración Financiera de las Unidades Tecnológicas de Santander (UTS), se considera un logro académico el poder integrar los conocimientos obtenidos con el análisis de las causas y efectos sobre el aumento de las tasas de interés de créditos en Colombia.



### **1.3. Objetivos**

#### **1.3.1. Objetivo general**

Analizar las causas y efectos sobre el comportamiento de las tasas de interés en créditos de vivienda, por medio de una investigación descriptiva identificando la afectación sobre el aumento de cartera de las entidades, riesgo de incumplimiento y afectación del sector construcción en Bucaramanga durante el 2020 y 2023.

#### **1.3.2. Objetivos Específicos**

Identificar las causas del aumento de las tasas de interés de créditos de vivienda en Colombia durante el 2020 y 2023, usando como referencia las fuentes bibliográficas, para la comprensión de los factores económicos, políticos y sociales que influyen en el aumento de las tasas de interés.

Describir los efectos del aumento de las tasas de interés en créditos de vivienda en los consumidores y en la economía en general, a través de la aplicación de encuestas, para la identificación de la afectación financiera en los ciudadanos de Bucaramanga.

Proponer estrategias para enfrentar los efectos negativos del aumento de las tasas de interés de créditos de vivienda, basado en el análisis de datos recopilados, para las soluciones viables que puedan ser implementadas por los ciudadanos de Bucaramanga.

## 2. MARCO REFERENCIAL

### 2.1. Marco teórico

#### 2.1.1. *Aumento de las tasas de interés*

Se fundamenta en varias teorías económicas que explican cómo y por qué los bancos centrales ajustan sus políticas monetarias una de las teorías clave es la Teoría de la Política Monetaria, que sugiere que los bancos centrales elevan las tasas de interés para controlar la inflación. Cuando la inflación es alta, el costo del dinero aumenta, lo que reduce la cantidad de crédito disponible y desacelera el gasto y la inversión, ayudando a estabilizar los precios (Fernández et al., 2021).

Otra perspectiva relevante es la Teoría del Ciclo Económico, que explica cómo las tasas de interés varían a lo largo del ciclo económico; durante las fases de expansión económica, los bancos centrales pueden elevar las tasas de interés para evitar el sobrecalentamiento económico y controlar el crecimiento excesivo del crédito; cuando la demanda de dinero supera su oferta, las tasas tienden a subir, mientras que una oferta excesiva puede llevar a tasas más bajas (Rodríguez y Ulloa, 2020).

#### 2.1.2. *Teoría de la Política Monetaria*

La Teoría de la Política Monetaria se basa en el principio de que los bancos centrales utilizan las tasas de interés como una herramienta para influir en la economía y controlar la inflación; según esta teoría, cuando la economía enfrenta altas tasas de inflación, los bancos centrales aumentan las tasas de interés para restringir el acceso al crédito y moderar el gasto y la inversión; este enfoque busca enfriar la economía y reducir la presión sobre los precios, al disminuir la cantidad de dinero en circulación y encarecer los préstamos (Baquero y Villamil, 2022).

Por otro lado, durante periodos de desaceleración económica o recesión, la Teoría de la Política Monetaria sugiere que los bancos centrales reducen las tasas de interés para estimular el crecimiento económico; al bajar las tasas, se facilita el acceso al crédito y se incentiva el consumo y la inversión, lo que puede ayudar a reactivar la economía. Esta estrategia busca aumentar la demanda agregada y fomentar la expansión económica en tiempos de debilidad económica (Ruiz y Velásquez, 2023).

### **2.1.3. Teoría de la Inflación**

La Teoría de la Inflación explora cómo los cambios en los niveles de precios afectan la economía y cómo las políticas económicas pueden influir en la inflación; según esta teoría, la inflación se produce cuando hay un aumento generalizado en el nivel de precios de bienes y servicios, lo que reduce el poder adquisitivo del dinero; una de las principales explicaciones para la inflación es el Modelo de *Demanda-Pull*, que sugiere que la inflación ocurre cuando la demanda agregada de bienes y servicios supera la capacidad de la economía para producirlos (Frasser y Pájaro, 2023).

Por otro lado, la Teoría de la Inflación por Costos sostiene que la inflación puede ser impulsada por aumentos en los costos de producción, como salarios y precios de materias primas; cuando los costos de producción aumentan, las empresas tienden a trasladar esos costos más altos a los consumidores en forma de precios más altos, lo que contribuye a la inflación; según esta teoría, si la oferta de dinero crece a un ritmo más rápido que la producción económica, se generará inflación, ya que el exceso de dinero en circulación eleva los precios (López et al., 2023).

#### **2.1.4. Teoría del ciclo de crédito**

La Teoría del Ciclo de Crédito examina cómo las fluctuaciones en las condiciones de crédito afectan la economía a lo largo de diferentes fases del ciclo económico, según esta teoría, el acceso al crédito y las condiciones de préstamo experimentan ciclos que están estrechamente relacionados con las fases de expansión y contracción económica, este aumento en el endeudamiento puede estimular el crecimiento económico, pero también puede llevar a un sobrecalentamiento del mercado y a la acumulación de riesgos financieros (Castellano y Gómez, 2022).

Por el contrario, en fases de contracción económica, los prestamistas tienden a endurecer las condiciones de crédito, aumentando las tasas de interés y reduciendo la disponibilidad de préstamos; esta restricción en el acceso al crédito puede desacelerar la actividad económica al reducir el gasto y la inversión; la Teoría del Ciclo de Crédito sugiere que estos ciclos de crédito contribuyen a la volatilidad económica, ya que las variaciones en las condiciones de crédito pueden amplificar tanto los periodos de crecimiento como de recesión (Sarmiento et al., 2023).

#### **2.1.5. Teoría de las políticas de créditos**

La teoría de las políticas de créditos se centra en las estrategias implementadas por los gobiernos y las instituciones financieras para facilitar el acceso al crédito y mitigar los efectos negativos de las condiciones de crédito restrictivas, las políticas de apoyo al crédito buscan proporcionar ayuda a los prestatarios y a las instituciones financieras durante periodos de dificultad económica o cuando las condiciones de mercado se vuelven adversas, estas políticas están diseñadas para estimular la actividad económica y evitar el colapso del sistema financiero al mantener el flujo de crédito en tiempos de crisis (Ramírez y Guevara, 2021).

Además, la teoría sostiene que estas políticas no solo benefician a los prestatarios al facilitar el acceso al crédito, sino que también contribuyen a la estabilidad financiera general al evitar una contracción severa en el mercado de crédito; al apoyar a las instituciones financieras en la gestión de riesgos y pérdidas, se protege el sistema bancario y se previenen problemas de solvencia que podrían extenderse a la economía real (López y Cruz, 2021).

## 2.2. Marco legal

**Tabla 1. Marco Legal sobre créditos de vivienda y afectación al sector de construcción**

Ley 546 de 1999 - Régimen de los créditos de vivienda	Establece las condiciones bajo las cuales las entidades financieras pueden ofrecer créditos a largo plazo para la adquisición de vivienda. La ley creó el sistema de Unidades de Valor Real (UVR), un indicador ajustado por inflación, que permite que los créditos hipotecarios mantengan un equilibrio en cuanto a las tasas de interés y el valor de la deuda (Función Pública, 2021).
Ley 1328 de 2009 - Protección al consumidor financiero	Garantizar que las entidades financieras ofrezcan productos y servicios de manera transparente, ética y con información suficiente para que los usuarios puedan tomar decisiones informadas. Esta ley regula aspectos como la claridad en la divulgación de tasas de interés, la publicidad de los productos financieros y la resolución de conflictos entre las entidades y los consumidores (Función Pública, 2024).
Ley 795 de 2003 - Modificaciones al régimen de las entidades financieras	Entre sus aspectos más destacados está la ampliación de las facultades de supervisión y regulación de la Superintendencia Financiera de Colombia, y la implementación de medidas para mejorar la solidez de las entidades financieras (Función Pública, 2024).
Decreto 2555 de 2010 - Régimen de intermediación financiera, incluyendo tasas de interés	Este decreto regula aspectos clave como la intermediación financiera, las tasas de interés y las operaciones de crédito que realizan las entidades financieras. Establece los límites y condiciones para la fijación de tasas de interés, asegurando que las entidades financieras ofrezcan créditos bajo condiciones justas y equitativas (Función Pública, 2024).
Ley 820 de 2003 - Régimen de arrendamientos de vivienda urbana	Esta ley define las condiciones bajo las cuales se puede establecer un contrato de arrendamiento, las obligaciones de los arrendadores y arrendatarios, y las normativas relacionadas con los aumentos de los cánones de arrendamiento (Función Pública, 2024).

Nota: Tabla elaborada por los autores a partir de datos bibliográficos del congreso de la república de Colombia y autores donde mencionan las leyes.

## **2.3. Marco Conceptual**

### **2.3.1. Afectación financiera**

Se refiere a las consecuencias negativas que enfrentan individuos, empresas o economías debido a variaciones en factores económicos, como tasas de interés, inflación o cambios en las condiciones del mercado; en el contexto de los créditos de vivienda, la afectación financiera se manifiesta cuando las familias pierden capacidad de pago debido al aumento de las tasas de interés, lo que incrementa el costo de sus deudas y limita su capacidad de acceder a nuevos préstamos o bienes de consumo (Olivares, 2021).

### **2.3.2. Crédito hipotecario**

Los créditos hipotecarios son de largo plazo y están sujetos a tasas de interés que pueden ser fijas o variables; el valor de las cuotas está determinado por la tasa de interés aplicada, el plazo del crédito y el monto financiado; en contexto del mercado de vivienda, los cambios en las tasas de interés afectan directamente la accesibilidad y el costo de este tipo de crédito (Hernández y Peláez, 2024).

### **2.3.3. Estrategias financieras**

Las estrategias financieras son planes diseñados para gestionar de manera eficiente los recursos económicos, con el objetivo de maximizar el rendimiento o minimizar los riesgos en contextos específicos; en el ámbito de los créditos hipotecarios, las estrategias financieras pueden incluir la diversificación de fuentes de financiamiento, la consolidación de deudas, la refinanciación de créditos a tasas más bajas o la inversión en activos que generen rentabilidad (Serrano, 2021).

#### **2.3.4. Inflación y tasas de interés**

La inflación y las tasas de interés están estrechamente relacionadas en la economía. La inflación se refiere al aumento generalizado y sostenido de los precios de bienes y servicios, lo que reduce el poder adquisitivo del dinero; para controlar la inflación, los bancos centrales, como el Banco de la República en Colombia, suelen aumentar las tasas de interés, lo que encarece el costo de los préstamos y reduce la demanda de crédito (Frasser y Pájaro, 2023).

#### **2.3.5. Percepción económica**

La percepción económica se refiere a la manera en que los individuos, empresas y entidades perciben la situación económica actual y las expectativas futuras; una percepción negativa de la economía, derivada de factores como el aumento de las tasas de interés o la inflación, puede llevar a una disminución de la demanda de crédito y una mayor cautela financiera (Pino et al., 2020).

#### **2.3.6. Política monetaria**

La política monetaria es el conjunto de medidas adoptadas por los bancos centrales para controlar la cantidad de dinero en circulación y las tasas de interés, con el fin de mantener la estabilidad económica y controlar la inflación; en Colombia, el Banco de la República regula las tasas de interés para influir en el nivel de inflación y en la actividad económica (Anzoátegui y Galvis, 2022).

### **2.3.7. Refinanciamiento de créditos**

El refinanciamiento de créditos consiste en renegociar las condiciones de un préstamo vigente con el objetivo de obtener mejores términos, como una tasa de interés más baja o un plazo más largo de pago; en el contexto de los créditos hipotecarios, el refinanciamiento es una estrategia que permite a los deudores reducir el costo de sus cuotas mensuales o ajustarlas a sus condiciones financieras actuales (Robles y Robles, 2020).

### **2.3.8. Sector construcción**

Las fluctuaciones en las tasas de interés y en la disponibilidad de crédito afectan directamente el ritmo de construcción de nuevas viviendas, un aumento en las tasas de interés puede desalentar la demanda de viviendas, lo que a su vez impacta negativamente en las inversiones en construcción (Malpica, 2021).

### **2.3.9. Tasas de interés**

Las tasas de interés representan el costo del dinero prestado por una entidad financiera y son un factor crucial en el mercado de créditos, incluidas las hipotecas; las tasas de interés pueden ser fijas o variables y están influenciadas por factores como la política monetaria, la inflación y las condiciones económicas globales.



### **3. DISEÑO DE LA INVESTIGACION**

#### **3.1. Tipo de investigación**

La investigación descriptiva fue la metodología adecuada para analizar las causas y efectos del comportamiento de las tasas de interés en los créditos de vivienda, ya que permite detallar con precisión los factores que influyen en estas variaciones y su impacto (Ochoa y Yunkor, 2020); en este caso, el estudio se enfocaría en identificar cómo las fluctuaciones de las tasas de interés afectaron el aumento de la cartera crediticia de las entidades financieras en Bucaramanga entre 2020 y 2023.

#### **3.2. Enfoque de investigación**

El enfoque cualitativo fue ideal para identificar las causas del aumento de las tasas de interés en los créditos de vivienda en Colombia durante el periodo 2020-2023, ya que se enfoca en la comprensión profunda de los factores que influyen en este fenómeno. Al usar un enfoque cualitativo, es posible interpretar las interacciones entre factores y obtener una visión holística que ayude a comprender las razones subyacentes al incremento de las tasas de interés en los créditos de vivienda Canta y Quesada (2021), proporcionando así una perspectiva más amplia y contextualizada del fenómeno en cuestión.

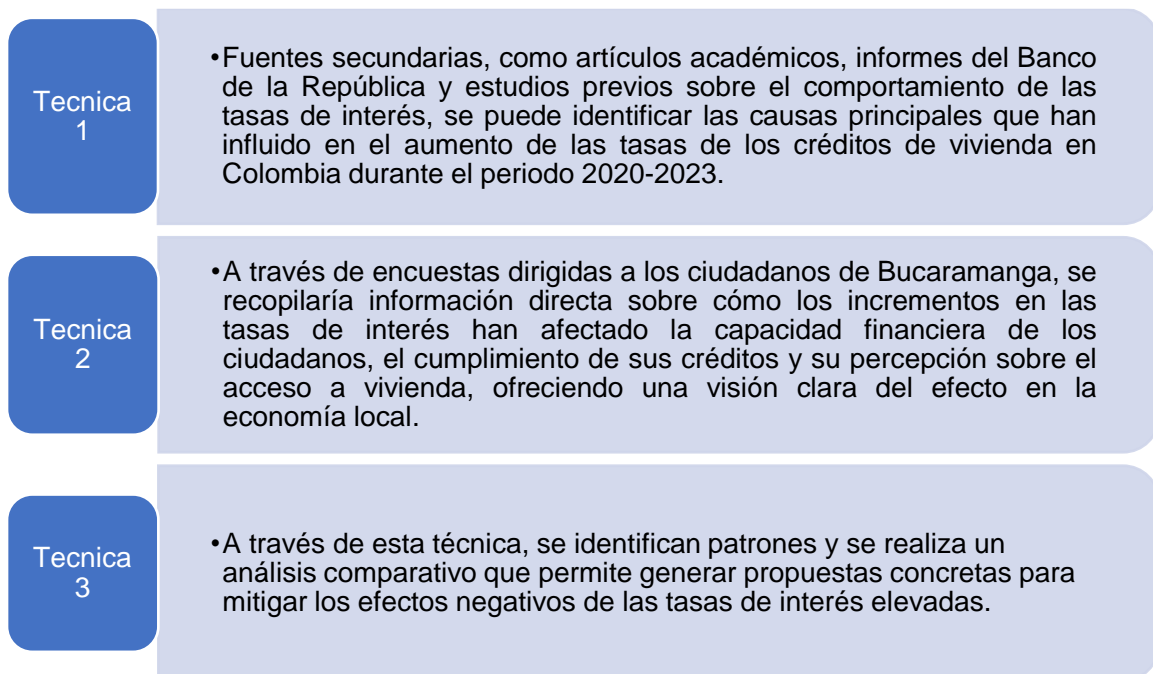
#### **3.3. Método de investigación**

El método analítico resulto adecuado para examinar de manera detallada las causas y efectos del comportamiento de las tasas de interés en los créditos de vivienda, ya que permite descomponer el fenómeno en sus distintos elementos para una mejor comprensión.

El método analítico facilita la identificación de relaciones causales y el desarrollo de conclusiones claras sobre cómo las variaciones en las tasas de interés han influido en la dinámica económica de la región y en el comportamiento del mercado de vivienda (Tramullas, 2020).

### 3.4. Técnicas de investigación

**Figura 1.** Tipos de Investigación



Fuente: Autor

## 4. DESARROLLO DEL TRABAJO DE GRADO

El desarrollo de este análisis permite identificar cómo las fluctuaciones en las tasas de interés entre 2020 y 2023 han afectado el crecimiento de la cartera de créditos de las entidades financieras, incrementando el riesgo de incumplimiento por parte de los deudores. Además, resultó esencial para entender cómo estos cambios han impactado al sector de la construcción, un motor importante de la economía local.

### 4.1. Actividades para desarrollar el objetivo específico 1

Para identificar las causas del aumento de las tasas de interés de créditos de vivienda en Colombia durante el periodo 2020-2023, se utilizaron diversas herramientas y se llevaron a cabo varias actividades enfocadas en la investigación bibliográfica.

Se utilizaron bases de datos académicas y repositorios especializados para consultar artículos, informes financieros y documentos, estas herramientas permitieron acceder a información relevante sobre los factores económicos, políticos y sociales que influyeron en el aumento de las tasas de interés.

Como actividad clave, se realizó una revisión detallada de estudios previos, normativa vigente, reportes de políticas monetarias y análisis macroeconómicos. Esta revisión permitió obtener una visión global de cómo la política económica del país, los cambios regulatorios y las condiciones del mercado de crédito influyeron en las fluctuaciones de las tasas de interés en el sector de vivienda.

Se llevó a cabo un análisis cualitativo de la información recopilada, con el objetivo de interpretar los datos y comprender las interacciones entre los diferentes factores identificados.

#### **4.2. Actividades para desarrollar el objetivo específico 2**

Para describir los efectos del aumento de las tasas de interés en los créditos de vivienda, tanto en los consumidores como en la economía en general, se emplearon varias herramientas y actividades clave centradas en la aplicación de encuestas.

Como herramienta principal, se diseñaron y aplicaron encuestas a un grupo representativo de ciudadanos de Bucaramanga. Esta actividad permitió recopilar datos directos sobre cómo el aumento de las tasas de interés afectó su capacidad de pago, el acceso a créditos y su situación financiera general.

Una vez recopilados los datos a través de las encuestas, se utilizaron herramientas estadísticas y de análisis de datos para procesar la información obtenida. Posteriormente, se realizó un análisis descriptivo de los datos, lo que permitió evaluar cómo el aumento de las tasas de interés impactó no solo a los individuos, sino también a la economía local.

Finalmente, se procedió a evaluar la magnitud de la afectación financiera en los ciudadanos, identificando los sectores más vulnerables y las principales dificultades que enfrentaron para cumplir con sus compromisos crediticios.

#### **4.3. Actividades para desarrollar el objetivo específico 3**

Para proponer estrategias que enfrenten los efectos negativos del aumento de las tasas de interés de créditos de vivienda, se utilizaron diversas herramientas y se realizaron actividades clave basadas en el análisis de los datos recopilados.

Finalmente, con base en los hallazgos del análisis, se formularon estrategias dirigidas a mitigar los efectos negativos del aumento de las tasas de interés. Estas propuestas incluyeron recomendaciones para los ciudadanos como para las entidades financieras locales, enfocándose en medidas que puedan mejorar la gestión de los créditos y reducir el riesgo de incumplimiento.

## 5. RESULTADOS

Los resultados obtenidos al analizar las causas y efectos del comportamiento de las tasas de interés en los créditos de vivienda radican en su capacidad para ofrecer una comprensión profunda de las dinámicas económicas y financieras que afectan a Bucaramanga. Estos resultados permiten identificar las principales variables que influyen en el aumento de las tasas de interés, como las decisiones de política monetaria, la inflación y las condiciones del mercado de vivienda, lo cual es crucial para los formuladores de políticas y las entidades financieras.

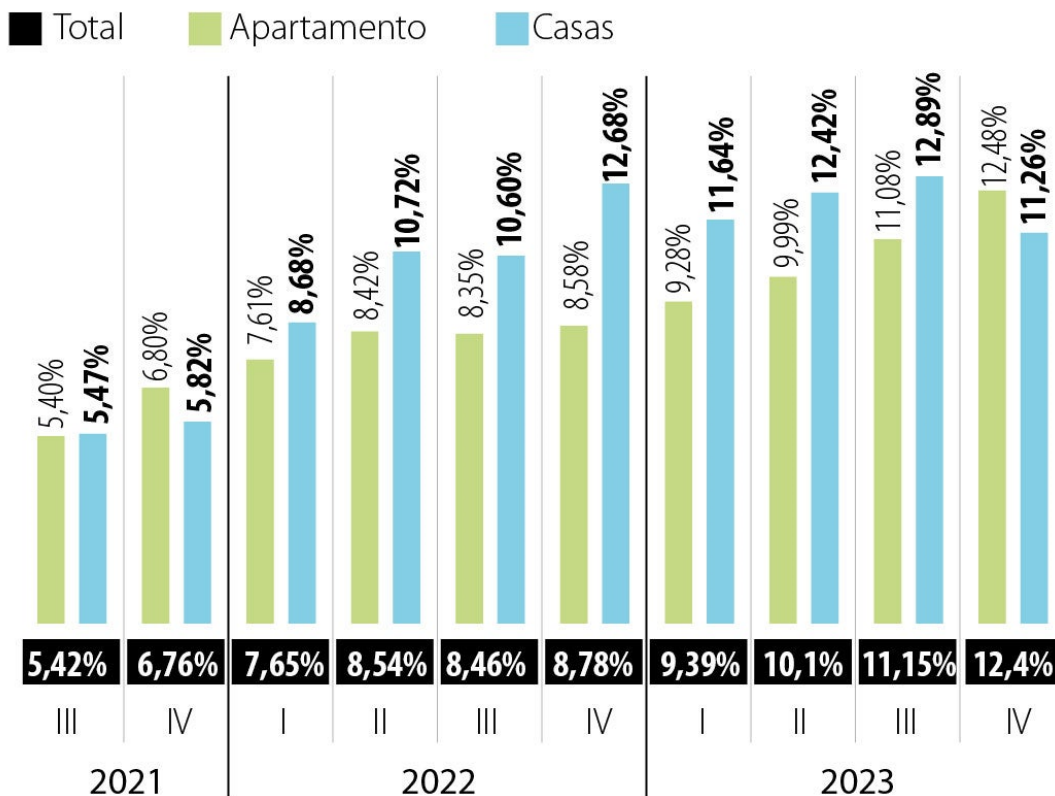
Los resultados de este análisis no solo enriquecen el conocimiento académico, sino que también ofrecen *insights* prácticos que pueden guiar decisiones estratégicas tanto para entidades financieras como para el gobierno local, contribuyendo a una mejor gestión del crédito y a la sostenibilidad del mercado de vivienda en Bucaramanga.

### **5.1. Identificar las causas del aumento de las tasas de interés de créditos de vivienda en Colombia durante el 2020 y 2023, usando como referencia las fuentes bibliográficas, para la comprensión de los factores económicos, políticos y sociales que influyen en el aumento de las tasas de interés.**

Los resultados obtenidos al identificar las causas del aumento de las tasas de interés de los créditos de vivienda en Colombia entre 2020 y 2023 radica en la capacidad para esclarecer las dinámicas complejas que afectan el acceso a la vivienda y la estabilidad financiera de los ciudadanos.

Al entender los factores económicos, políticos y sociales que inciden en este aumento, se proporciona un contexto esencial para los formuladores de políticas y los analistas del sector financiero.

**Figura 2.** Variación de IPC de vivienda nuevas



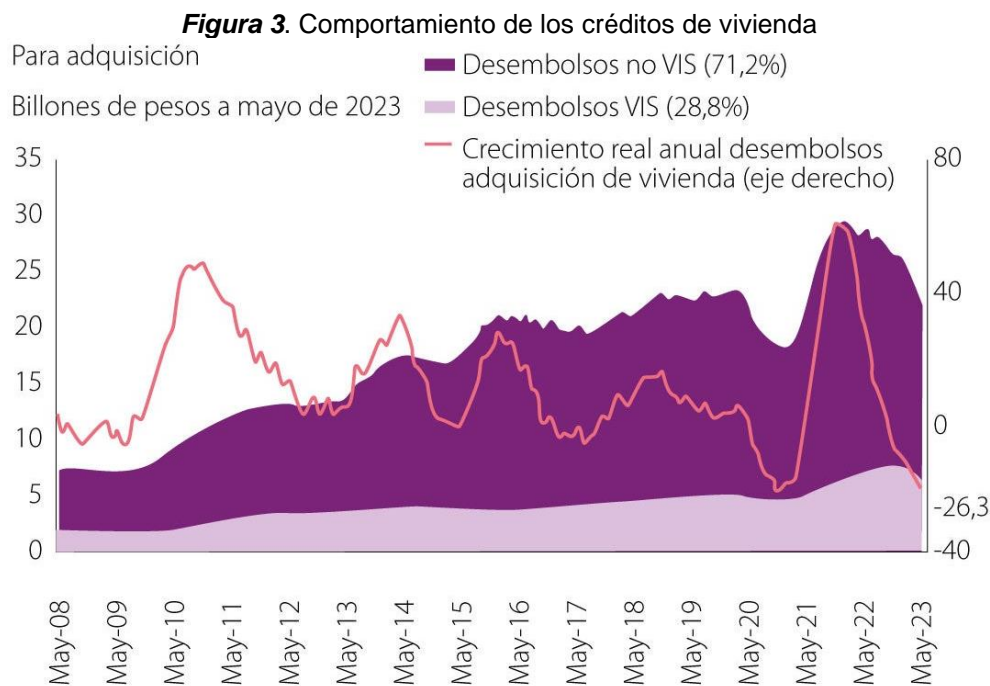
Fuente: Becerra, (2024).

Las ventas de viviendas nuevas en Colombia experimentaron una caída del 44,9% en 2023, según informó la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) a principios de este año. El gremio del sector señaló que el año anterior se registraron 106.554 unidades menos en comparación con las ventas de 2022. Esto implica que los hogares destinaron \$20 billones menos en la adquisición de vivienda en relación con el año anterior (Becerra, 2024).

Durante 11 de los 12 trimestres que abarcaron desde enero de 2021 hasta diciembre de 2023, el precio de los inmuebles experimentó un aumento significativo, pasando de un incremento promedio del 3,19% a un último dato del 12,4%. En particular, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de los apartamentos aumentó de 9,29% en marzo de 2023 a 12,48% al final del año, mientras que el IPC de las casas mostró un incremento menor, pasando de 11,64% en el primer trimestre a 11,26% en los últimos tres meses (Torres, 2024).

### 5.1.1. Causas del aumento de las tasas de interés de créditos de vivienda en Colombia durante el 2020 y 2023

El hecho de pasar junto a obras en construcción o ver anuncios de vivienda que se repiten año tras año genera dudas sobre si realmente se trata de promociones que se mantienen vigentes o si, por el contrario, estas propiedades no están siendo vendidas.



Fuente: Mora, (2023).



Además, se escucha con frecuencia la frase “comprar casa es imposible”, ya que, junto con la situación económica actual, las tasas de interés continúan siendo elevadas; como resultado, la adquisición de vivienda ha dejado de ser una meta alcanzable y se ha convertido en un anhelo complicado de realizar para muchas personas (Mora, 2023).

De acuerdo con Cubides (2023), este patrón se alinea estrechamente con la disminución en los desembolsos, que han ido en caída; de hecho, el Banco de la República señaló que, hasta mayo de 2023, los créditos para la compra de vivienda experimentaron una contracción real anual del 26,3%, lo que representa la tasa de crecimiento más baja en las últimas dos décadas.

De este modo, la situación se presenta como poco prometedora, en parte debido a la reducción en los desembolsos para la compra de vivienda que no es de interés social (VIS). Este segmento, que incluye propiedades de mayor valor en comparación con las del segmento VIS, abarca el 71,2% de los desembolsos totales destinados a la adquisición de vivienda (Altamar, 2023).

**Tabla 2.** Causas del aumento de las tasas de interés de créditos de vivienda en Colombia durante el 2020 y 2023







Causa	Descripción
Políticas monetarias restrictivas	Incrementos en la tasa de interés de referencia por parte del Banco de la República para controlar la inflación.
Inflación elevada	Aumento en el índice de precios al consumidor, lo que llevó a una mayor presión sobre las tasas de interés.
Aumento del riesgo país	Incremento en la percepción de riesgo por factores políticos y económicos, afectando el costo del financiamiento.
Demanda creciente de créditos	Mayor demanda de créditos de vivienda en un contexto de reactivación económica, lo que presiona al alza las tasas.
Condiciones del mercado laboral	Cambios en la estabilidad laboral y en los ingresos de los ciudadanos, impactando su capacidad de pago y el riesgo crediticio.

Costos de financiamiento	Aumento en los costos de captación de recursos para las entidades financieras, que se traduce en tasas más altas para los consumidores.
Expectativas de futuras tasas	Perspectivas sobre la trayectoria futura de las tasas de interés y la inflación, que influyen en la fijación de precios de los créditos.

Nota: Tabla elaborada por el autor a partir de Cubides (2023).

La modalidad de vivienda experimentó un descenso significativo, pasando de un 1,01%, que estaba muy cerca de ser negativo, a -28,49%. Por otro lado, el microcrédito bajó de 5,95% a -16,01%. Pero, ¿cuáles son las razones detrás de estos cambios? Los analistas señalan que se deben al impacto gradual de la política monetaria aplicada para controlar la inflación. “Todas las modalidades de crédito, desde hipotecario hasta de consumo y tarjetas de crédito, han registrado un notable aumento en las tasas de interés, lo que deja poco margen para que los salarios se destinen al pago de deudas”, afirma Giovanna Sarasty, experta en finanzas (Mora, 2023).

**Figura 4.** Tasa de interés para crédito de vivienda 2022-2023

	JUNIO		ENERO	
	Crédito hipotecario	Leasing habitacional	Crédito hipotecario	Leasing habitacional
	● 7,5%	● 7%	● 7,5%	● 7%
 Banco Agrario de Colombia	● 8,4%		● 8,4%	
 Banco de Bogotá	● 11,35%	● 11,48%	● 7,06%	● 6,8%
 Banco de Occidente	● 11,6%	● 11,45%	● 8,75%	● 8,5%
 Bancolombia	● 12,05%	● 11,45%	● 8,7%	● 8,5%
 Banco Caja Social	● 12,15%		● 8,75%	

Fuente: Morales, (2022).

Se experimentaron precios históricamente altos en el mercado de la vivienda. Según Diego Palencia, vicepresidente de Investigaciones de Solidus Capital Banca de Inversión, con el cambio de una política monetaria expansiva a una contractiva, se comenzaría a ver descuentos en los precios de dicho mercado en aproximadamente seis meses. Palencia mencionó que ya se notaba un incremento en las tasas de los nuevos créditos como resultado de los ajustes realizados por el Emisor, mientras que los efectos en los créditos antiguos solo se manifestarían a principios del año siguiente (Morales, 2022).

### **5.1.2. Factores económicos que influyen en el aumento de las tasas de interés.**

La demanda de créditos para vivienda puede ser un factor determinante. Un aumento en la solicitud de préstamos hipotecarios puede generar presión en las tasas de interés, ya que las entidades financieras buscan equilibrar la oferta y la demanda en un mercado en constante cambio.

**Tabla 3.** Factores económicos que influyen en el aumento de las tasas de interés.

<b>Factor Económico</b>	<b>Descripción</b>
Inflación	El incremento en los precios de bienes y servicios genera presión sobre las tasas de interés, buscando compensar la pérdida del poder adquisitivo.
Tasa de interés de referencia	Las decisiones del Banco de la República sobre la tasa de interés de referencia afectan directamente las tasas de los créditos, incluyendo los de vivienda.
Crecimiento económico	Un crecimiento sostenido puede generar expectativas de inflación futura, llevando a un aumento en las tasas de interés.
Riesgo país	La percepción del riesgo asociado a invertir en Colombia puede influir en los costos de financiamiento, aumentando las tasas de interés.

Condiciones del mercado laboral	Un mercado laboral inestable o con altas tasas de desempleo puede afectar la confianza de los consumidores y su capacidad para pagar créditos.
Demanda de créditos	Un aumento en la demanda de créditos de vivienda puede llevar a un ajuste al alza en las tasas de interés, ya que las entidades buscan equilibrar la oferta y la demanda.
Expectativas de tasas futuras	Las proyecciones sobre el comportamiento futuro de las tasas de interés y la inflación impactan las decisiones de los prestatarios y prestamistas, influyendo en las tasas actuales.

Nota: Tabla elaborada por el autor a partir Galvis et al., (2022).

### 5.1.3. Factores políticos que influyen en el aumento de las tasas de interés.

Este comportamiento se había anticipado desde hace meses, cuando se comenzó a notar un deterioro en algunas carteras, según analistas, debido a los movimientos en el Gobierno. “Incertidumbre, desconfianza y miedo. El nuevo Gobierno y las reformas llevaron a los consumidores a replantearse el uso de su dinero y la posibilidad de asumir nuevas deudas”, agrega Mónica Higuera, también experta en finanzas (Mora, 2023).

**Tabla 4.** Factores políticos que influyen en el aumento de las tasas de interés.

Factor Político	Descripción
Políticas monetarias	Las decisiones del Banco de la República sobre tasas de interés y políticas de control inflacionario impactan directamente las tasas de interés de los créditos.
Estabilidad del gobierno	La percepción de estabilidad o inestabilidad política puede influir en la confianza de los inversionistas y prestatarios, afectando el costo del financiamiento.
Reformas fiscales	Cambios en la política fiscal, como incrementos en impuestos o ajustes en la regulación del sector financiero, pueden repercutir en las tasas de interés.

Regulación del sector financiero	Las normativas establecidas para las entidades financieras pueden influir en su capacidad para otorgar créditos y, por ende, en las tasas de interés aplicadas.
Inversiones en infraestructura	Políticas que fomenten o limiten la inversión en infraestructura afectan la dinámica del mercado inmobiliario y la percepción de riesgo en los créditos.
Expectativas electorales	La proximidad de elecciones y las propuestas de candidatos pueden generar incertidumbre en el mercado, lo que podría traducirse en tasas de interés más altas.
Relaciones internacionales	Acuerdos comerciales y relaciones con otros países pueden influir en la economía nacional, afectando las decisiones sobre tasas de interés y acceso al crédito.

Nota: Tabla elaborada por el autor a partir de Mora et al., (2023).

#### 5.1.4. Factores sociales que influyen en el aumento de las tasas de interés.

La inflación en Colombia llegó a un 13.12% al final de 2022 y a un 13.25% en el período de 12 meses hasta enero, cifras que no se registraban en el país desde 1999 (Mejía, 2023). Diversos factores han contribuido a este aumento: la crisis en la cadena de suministro global ocasionada por la pandemia, la invasión de Rusia a Ucrania, el desabastecimiento de alimentos y otros productos, la devaluación del peso colombiano, así como el repunte en el consumo de los ciudadanos tras la pandemia (Becerra, 2023).

**Tabla 5.** Factores sociales que influyen en el aumento de las tasas de interés.

Factor Social	Descripción
Nivel de ingresos	Las variaciones en los ingresos de los hogares afectan su capacidad para asumir créditos, lo que puede resultar en tasas de interés más altas para compensar el riesgo.
Confianza del consumidor	La percepción sobre la estabilidad económica influye en la disposición de los individuos para adquirir vivienda, afectando la demanda de créditos y, por ende, las tasas.

Demografía	Cambios en la estructura poblacional, como el crecimiento de la población o la migración, influyen en la demanda de vivienda, lo que puede presionar al alza las tasas de interés.
Educación financiera	La falta de comprensión sobre conceptos financieros y opciones de crédito puede llevar a decisiones de financiamiento menos informadas, aumentando el riesgo percibido por las entidades.
Expectativas sobre la economía	Las percepciones sobre el futuro económico, como el empleo y la inflación, influyen en la disposición de los consumidores para tomar créditos a largo plazo.
Movimientos sociales y protestas	La presión social y los movimientos ciudadanos pueden crear incertidumbre económica, lo que podría impactar las decisiones de inversión y las tasas de interés de vivienda.
Estilos de vida y preferencias	Cambios en las preferencias de los consumidores, como el interés en viviendas sostenibles o en ciertas ubicaciones, pueden afectar la oferta y demanda, influyendo en las tasas.

Nota: Tabla elaborada por el autor a partir de Hernández et al., (2021).

Asimismo, al identificar las causas del aumento de las tasas de interés, se pueden desarrollar recomendaciones específicas para mitigar sus efectos negativos en los deudores y en el sector de la vivienda, estos resultados son fundamentales para orientar decisiones informadas y estrategias que beneficien tanto a los ciudadanos como al sector financiero.

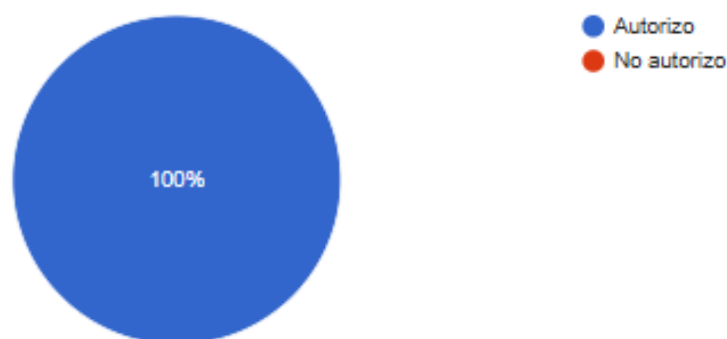
**5.2. Describir los efectos del aumento de las tasas de interés en créditos de vivienda en los consumidores y en la economía en general, a través de la aplicación de encuestas, para la identificación de la afectación financiera en los ciudadanos de Bucaramanga.**

Los resultados de un estudio que analiza los efectos del aumento de las tasas de interés en créditos de vivienda sobre los consumidores y la economía son cruciales, ya que permiten entender las implicaciones financieras que enfrentan los ciudadanos en Bucaramanga.

**5.2.1. Análisis de la identificación de la afectación financiera en los ciudadanos de Bucaramanga.**

Mediante encuestas, es posible identificar cómo estas variaciones impactan el presupuesto familiar, la capacidad de pago de los hogares y las decisiones de inversión. Además, los hallazgos aportan información valiosa sobre las dinámicas económicas locales, como la disminución en la adquisición de bienes inmuebles o la contracción del sector de la construcción.

**Figura 5.** Autorización de datos



Fuente: Autores a partir de los resultados de la encuesta

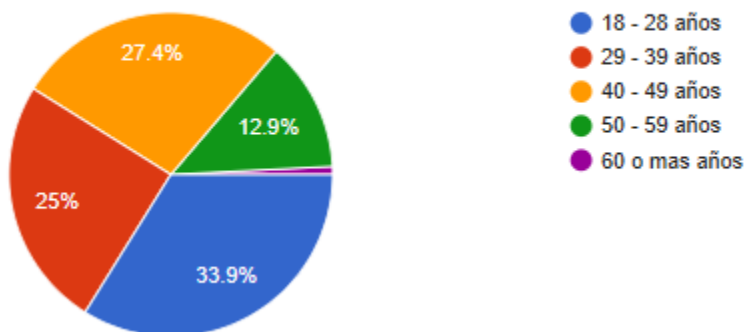
De acuerdo a la aplicación de la encuesta se logro preguntar a las personas si autorizan el tratamiento de datos acorde a la información suministrada a través de la encuesta, donde el 100% de los encuestados autorizaron.

### 5.2.2. Datos demográficos

Los datos demográficos son esenciales para comprender los efectos del incremento en las tasas de interés de los créditos de vivienda, ya que permiten analizar cómo diferentes grupos poblacionales se ven afectados de manera específica. Variables como edad, género, nivel de ingresos y composición familiar proporcionan un panorama detallado sobre las vulnerabilidades financieras de los ciudadanos de Bucaramanga frente a este fenómeno.

**Figura 6.** Edad de los encuestados

124 respuestas



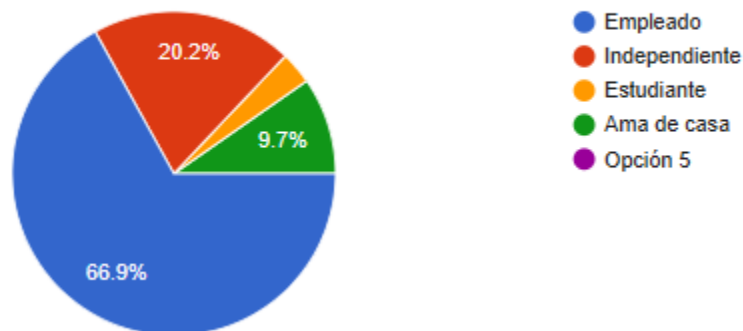
Fuente: Autores a partir de los resultados de la encuesta

Los resultados de la Figura 6 destaca que el 33.9% de las personas encuestadas tiene entre 28-28 años de edad, mientras que el 25% de las personas encuestadas tienen entre 29 – 39 años de edad, en cuanto al 27,4% de las personas encuestadas tienen entre 40-49 años de edad, en cuanto al 12.9% de los ciudadanos encuestados tienen entre 50-59 años de edad, finalmente el 0,8% de las personas encuestadas tienen entre 60 0 más años de edad.



**Figura 7.** Ocupación actual

124 respuestas



Fuente: Autores a partir de los resultados de la encuesta

La Figura 7 contiene los resultados sobre la ocupación actual de las personas encuestadas, donde el 66,9% son empleados, mientras que el 20,2 % son personas independientes, en cuanto al 3,2% de las personas encuestadas son estudiantes, finalmente el 9,7% de las personas encuestadas son ama de casa.

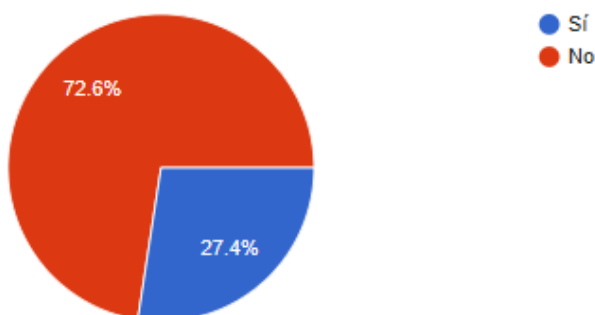
Conocer la ocupación actual de las personas encuestadas es crucial para entender cómo los efectos económicos, como el aumento de las tasas de interés en los créditos de vivienda, impactan de manera diferenciada a distintos sectores laborales. Esta información permite identificar grupos más vulnerables, como aquellos con ingresos inestables o empleos informales, y diseñar estrategias específicas que respondan a sus necesidades.

### **5.2.3. Identificación de la afectación financiera en los ciudadanos de Bucaramanga.**

Los datos demográficos son esenciales para comprender los efectos del incremento en las tasas de interés de los créditos de vivienda, ya que permiten analizar cómo diferentes grupos poblacionales se ven afectados de manera específica. Variables como edad, género, proporcionan un panorama detallado

sobre las vulnerabilidades financieras de los ciudadanos de Bucaramanga frente a este fenómeno.

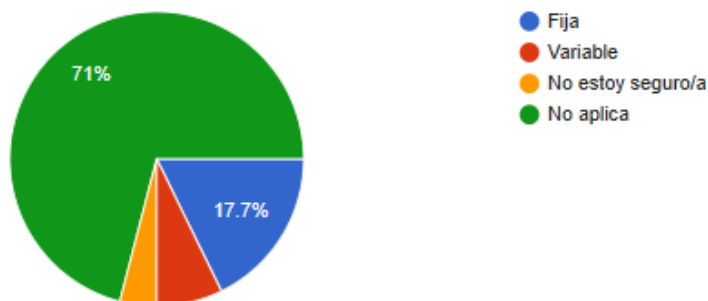
**Figura 8.** ¿Tiene actualmente un crédito de vivienda?  
124 respuestas



Fuente: Autores a partir de los resultados de la encuesta

La Figura 8, contiene los resultados sobre si tiene actualmente un crédito de vivienda, donde el 27,4% de las personas encuestadas señalaron que, si tiene actualmente un crédito de vivienda, mientras que el 72,6% de los encuestados no tienen actualmente un crédito de vivienda; los resultados sobre si los ciudadanos tienen actualmente un crédito de vivienda son importantes porque permiten entender el nivel de endeudamiento asociado a la adquisición de bienes inmuebles y su impacto en la estabilidad financiera.

**Figura 9.** Si tiene un crédito de vivienda, ¿Qué tipo de tasa de interés tiene?  
124 respuestas

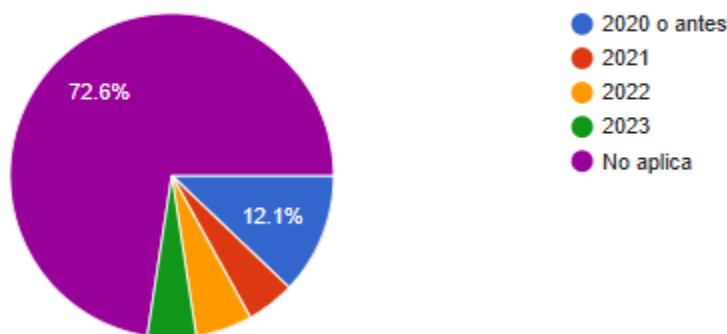


Fuente: Autores a partir de los resultados de la encuesta

Los resultados de la Figura 9, destaca qué tipo de tasa de interés tiene, donde el 17.7% de las personas encuestadas señalo que tiene una tasa de interés fija, mientras que el 7.3% de los encuestados señalo que la tasa de interés es variable, el 4% de las personas encuestadas señalo no estar seguro, finalmente el 71% señalo que no aplica. Analizar si cuentan con una tasa fija o variable permite evaluar cómo estas opciones afectan la estabilidad de los pagos mensuales y el nivel de riesgo financiero al que están expuestos, especialmente frente a cambios en las condiciones económicas.

**Figura 10.** ¿En qué año adquirió su crédito de vivienda?

124 respuestas

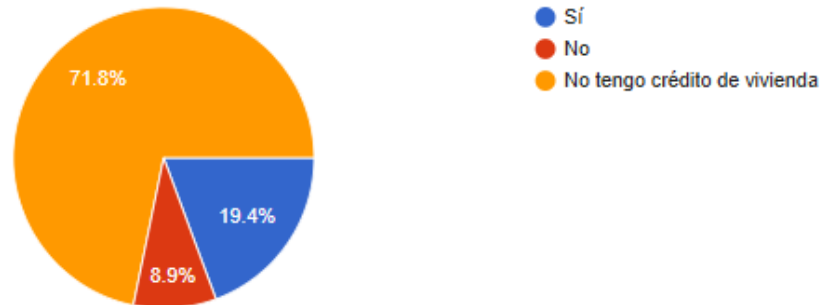


Fuente: Autores a partir de los resultados de la encuesta

La Figura 10 contiene los resultados sobre en qué año adquirió su crédito de vivienda, donde el 12,1% señalo que entre 2020 o antes, mientras que el 4.8% señalo que adquirió crédito el 2021, mientras que el 5.6% de los encuestados señalo que adquirió crédito de vivienda en el año 2022, de igual forma el 4.8% de las personas encuestadas adquirió crédito de vivienda en el año 2023, finalmente el 72.6% de las personas encuestadas no aplica. Este dato permitió analizar los periodos históricos en los que hubo mayor acceso a créditos, así como los momentos en que las tasas de interés o políticas de financiamiento pudieron haber sido más favorables o restrictivas.

**Figura 11.** ¿Ha notado un aumento en el valor de su cuota mensual debido al incremento de las tasas de interés?

124 respuestas

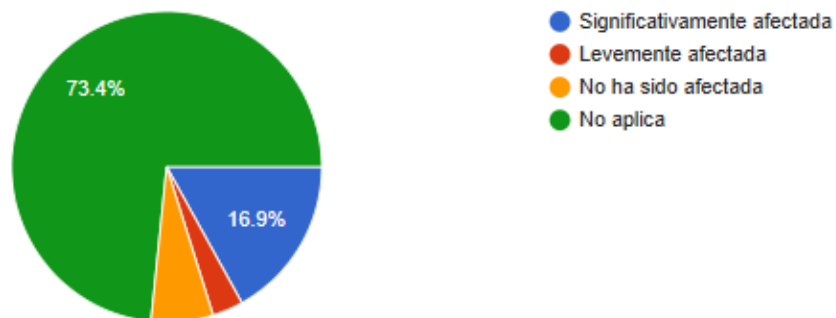


Fuente: Autores a partir de los resultados de la encuesta

Los resultados de la Figura 11 presenta los resultados obtenidos de la pregunta: ¿Ha notado un aumento en el valor de su cuota mensual debido al incremento de las tasas de interés? Según los datos, el 19,4% de los encuestados indicó que sí ha notado un aumento en su cuota mensual, mientras que un 8,9% señaló que no ha percibido cambios. Por otro lado, el 71,8% de los encuestados respondió que no aplica, ya que no poseen un crédito de vivienda. Estos resultados permitieron identificar que una minoría significativa de quienes tienen créditos de vivienda han sentido el impacto del incremento en las tasas de interés, lo que evidencia la afectación directa en sus finanzas.

**Figura 12.** ¿Cómo ha impactado su capacidad para cumplir con otras obligaciones financieras?

124 respuestas

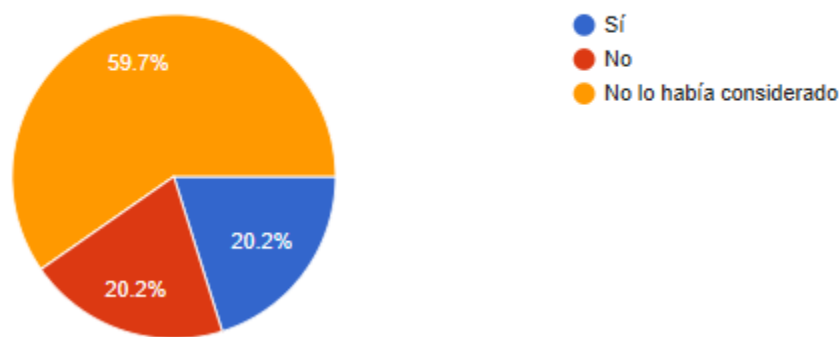


Fuente: Autores a partir de los resultados de la encuesta

La Figura 12 muestra los resultados de la pregunta: Si su cuota mensual ha aumentado, ¿cómo ha impactado su capacidad para cumplir con otras obligaciones financieras? Según los datos, el 16,9% de los encuestados indicó que su capacidad financiera se ha visto significativamente afectada, mientras que un 3,2% señaló una afectación leve. Por otro lado, el 6,5% mencionó que no ha experimentado ninguna afectación, y el 73,4% respondió que esta pregunta no aplica, ya que no tienen un crédito de vivienda o no han percibido aumentos en su cuota mensual. Estos resultados destacan que, aunque la mayoría de los encuestados no enfrenta esta situación, un porcentaje considerable de quienes han experimentado un aumento en sus cuotas mensuales reportan un impacto importante en su capacidad para cumplir con otras obligaciones financieras.

**Figura 13.** ¿Ha considerado renegociar su crédito de vivienda o cambiar de entidad financiera debido al aumento de las tasas de interés?

124 respuestas



Fuente: Autores a partir de los resultados de la encuesta

Los resultados de la Figura 13 presenta los resultados de la pregunta: Si su cuota mensual ha aumentado, ¿ha considerado renegociar su crédito de vivienda o cambiar de entidad financiera debido al aumento de las tasas de interés? Según los datos, el 20,2% de los encuestados indicó que sí ha considerado renegociar su crédito o cambiar de entidad financiera, mientras que un 20,2% señaló que no lo ha hecho. Por otro lado, un 59,7% expresó que no había considerado esta posibilidad.

Estos resultados reflejan que, aunque una quinta parte de los encuestados está dispuesta a buscar alternativas frente al impacto de las tasas de interés, la mayoría aún no ha evaluado esta opción, lo que podría deberse a falta de información o a la percepción de complejidad en el proceso de renegociación.

**Figura 14.** ¿Cree que el aumento de las tasas de interés ha influido en su decisión de adquirir nuevas deudas (como crédito personal, tarjeta de crédito, etc.)?

124 respuestas



Fuente: Autores a partir de los resultados de la encuesta

La Figura 14 presenta los resultados de la pregunta: Si su cuota mensual ha aumentado, ¿cree que el aumento de las tasas de interés ha influido en su decisión de adquirir nuevas deudas (como crédito personal, tarjeta de crédito, etc.)? Los datos muestran que el 28,2% de los encuestados señaló que el aumento de las tasas de interés ha evitado que adquieran nuevas deudas, mientras que un 25,8% indicó que este factor los ha hecho ser más cautelosos. Por otro lado, el 46% afirmó que el incremento de las tasas de interés no ha influido en su decisión de adquirir nuevas deudas. Estos resultados evidencian que, aunque casi la mitad de los encuestados no ha cambiado su comportamiento financiero, una proporción significativa ha adoptado una postura más conservadora frente a nuevas obligaciones financieras, reflejando la percepción del impacto que las tasas de interés tienen en la economía personal y la toma de decisiones relacionadas con el endeudamiento.

**Figura 15.** ¿Cómo ha afectado el aumento de las tasas de interés en su ahorro?  
124 respuestas

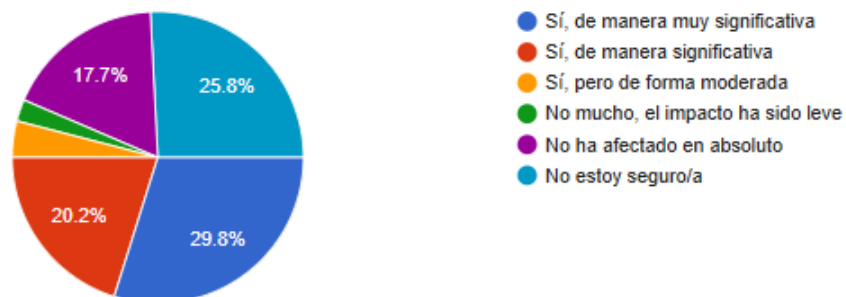


Fuente: Autores a partir de los resultados de la encuesta

Los resultados de la Figura 15 presenta los resultados de la pregunta: Si su cuota mensual ha aumentado, ¿cómo ha afectado el aumento de las tasas de interés su capacidad de ahorro? Según los datos, el 38,7% de los encuestados indicó que ha tenido que reducir significativamente sus ahorros, mientras que un 17,7% mencionó que los ha reducido en menor medida. Por otro lado, el 30,6% afirmó que el aumento de las tasas de interés no ha afectado su capacidad de ahorro, y un 12,9% señaló que incluso ha podido aumentarlos. Estos resultados reflejan que, para una parte importante de los encuestados, el incremento en las tasas de interés ha tenido un impacto negativo en su capacidad de ahorro, lo que evidencia una presión financiera significativa.

**Figura 16.** ¿Cree que el aumento de las tasas de interés en créditos de vivienda ha afectado la economía local en Bucaramanga?

124 respuestas

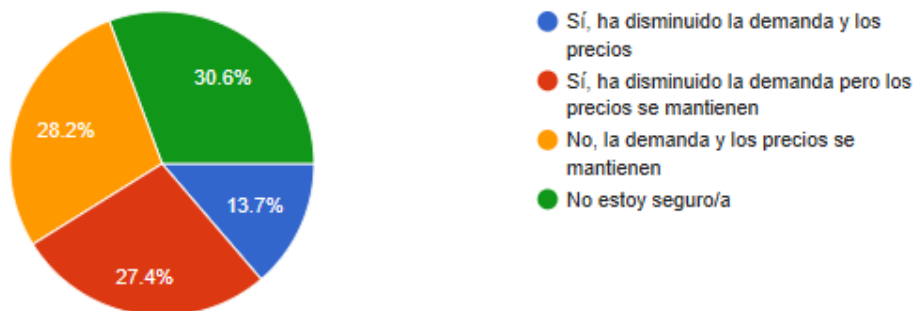


Fuente: Autores a partir de los resultados de la encuesta

La Figura 16 presenta los resultados de la pregunta: Si su cuota mensual ha aumentado, ¿cree que el aumento de las tasas de interés en créditos de vivienda ha afectado la economía local en Bucaramanga? Los datos muestran que el 29,8% de los encuestados considera que las tasas de interés han afectado la economía local de manera muy significativa, mientras que un 20,2% cree que el impacto ha sido significativo. Por otro lado, el 4% opina que la afectación ha sido moderada, y un 2,4% percibe que el impacto ha sido leve. Además, un 17,7% señala que no ha habido afectación en absoluto, y el 25,8% manifiesta no estar seguro sobre el tema. Estos resultados evidencian una percepción mayoritaria de que el aumento de las tasas de interés ha tenido un impacto considerable en la economía local, aunque también existe un segmento de la población que no percibe una influencia directa o no tiene claridad al respecto.

**Figura 17.** ¿Ha notado un cambio en la demanda o los precios de las viviendas en Bucaramanga debido al aumento de las tasas de interés?

124 respuestas



Fuente: Autores a partir de los resultados de la encuesta

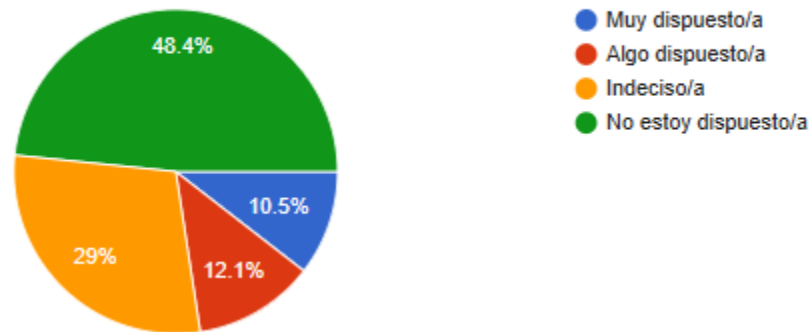
Los resultados de la Figura 17 presenta los resultados de la pregunta: ¿Ha notado un cambio en la demanda o los precios de las viviendas en Bucaramanga debido al aumento de las tasas de interés? Según los datos, el 13,7% de los encuestados indicó que la demanda y los precios han disminuido, mientras que un 27,4% señaló que la demanda ha disminuido, pero los precios se han mantenido. Por su parte, el



28,2% afirmó que tanto la demanda como los precios se han mantenido estables, y un 30,6% mencionó no estar seguro sobre el tema, estos resultados reflejan una diversidad de percepciones en la población respecto al impacto de las tasas de interés en el mercado inmobiliario.

**Figura 18.** ¿Cómo describiría su disposición a adquirir un crédito de vivienda en el futuro cercano, dadas las actuales tasas de interés?

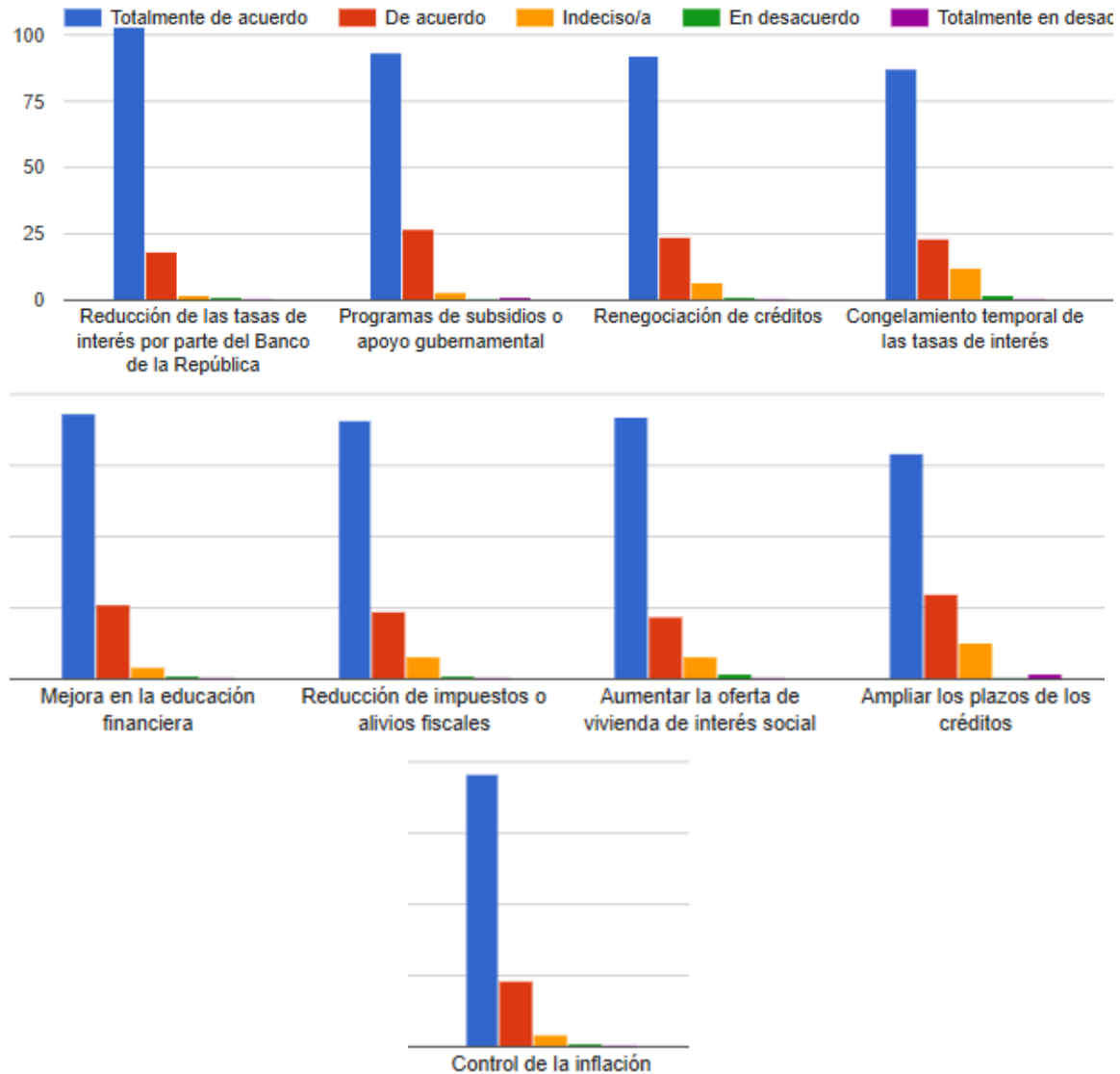
124 respuestas



Fuente: Autores a partir de los resultados de la encuesta

La Figura 18 presenta los resultados de la pregunta: ¿Cómo describiría su disposición a adquirir un crédito de vivienda en el futuro cercano, dadas las actuales tasas de interés? Los datos indican que el 10,5% de los encuestados se considera muy dispuesto a adquirir un crédito de vivienda, mientras que el 12,1% se siente algo dispuesto. Un 29% se declaró indeciso, y el 48,4% manifestó no estar dispuesto a adquirir un crédito bajo las condiciones actuales de tasas de interés. Estos resultados reflejan una notable cautela entre los ciudadanos de Bucaramanga frente a la posibilidad de endeudarse para vivienda, siendo casi la mitad de los encuestados los que descartan esta opción. La combinación de indecisión y rechazo resalta la influencia negativa de las tasas de interés actuales en la disposición de la población para acceder a financiamiento, lo que podría tener implicaciones en la dinámica del mercado inmobiliario local.

**Figura 19.** ¿Cree que las medidas del gobierno o del Banco de la República deberían enfocarse en controlar las tasas de interés para apoyar a los propietarios de vivienda?



Fuente: Autores a partir de los resultados de la encuesta

Los resultados de la Figura 19 presenta los resultados de la pregunta: ¿Cree que las medidas del gobierno o del Banco de la República deberían enfocarse en controlar las tasas de interés para apoyar a los propietarios de vivienda? Según los datos, las respuestas más destacadas fueron las siguientes: un total de 103 encuestados apoyó la reducción de las tasas de interés por parte del Banco de la

República, mientras que 93 encuestados abogaron por programas de subsidios o apoyo gubernamental, y el mismo número consideró importante la mejora en la educación financiera. Además, 92 encuestados sugirieron la renegociación de créditos y la necesidad de aumentar la oferta de vivienda de interés social. Otras propuestas incluyeron el congelamiento temporal de las tasas de interés, respaldado por 87 encuestados, y la reducción de impuestos o alivios fiscales, con el apoyo de 91 encuestados. Finalmente, 79 encuestados propusieron ampliar los plazos de los créditos, mientras que 96 encuestados indicaron que el control de la inflación también debería ser una medida relevante. Estos resultados reflejan una amplia gama de propuestas que buscan aliviar la presión financiera sobre los propietarios de vivienda, con un enfoque predominante en el control de las tasas de interés y el apoyo gubernamental directo, lo que evidencia una preocupación generalizada por las condiciones actuales del mercado hipotecario.

#### **5.2.4. Descripción de los efectos del aumento de las tasas de interés en créditos de vivienda en los consumidores.**

De acuerdo a los resultados bibliográficos y de la encuesta se logra describir los efectos del aumento de las tasas de interés en créditos de vivienda para con las personas de la ciudad de Bucaramanga.

**Tabla 6.** Efectos del aumento de las tasas de interés en créditos de vivienda en los consumidores.

<b>Aspecto Impactado</b>	<b>Descripción del Efecto</b>
Aumento en los pagos mensuales	Incrementa el costo de las cuotas de los créditos, afectando el flujo de efectivo de los hogares.
Disminución de la capacidad de endeudamiento	Los consumidores enfrentan mayores restricciones para acceder a nuevos préstamos debido al incremento de costos financieros.
Reducción en el poder adquisitivo	El incremento de las cuotas reduce la cantidad de ingresos disponibles para otros gastos o inversiones.
Riesgo de mora o incumplimiento	Aumenta la posibilidad de que los consumidores no puedan cumplir con sus obligaciones financieras.

Limitación en la compra de vivienda	Desincentiva la adquisición de viviendas debido a los altos costos asociados al financiamiento.
Impacto psicológico y emocional	Genera estrés financiero en los consumidores debido a la presión económica y las dificultades de pago.

Nota: Tabla elaborada por el autor a partir de los resultados de la encuesta

### **5.2.5. Descripción de los efectos del aumento de las tasas de interés en créditos de vivienda en la economía en general**

Un incremento en las tasas puede desacelerar la demanda de vivienda, lo que afecta negativamente a las empresas constructoras, reduce la generación de empleo y disminuye la inversión en proyectos inmobiliarios.

**Tabla 7.** Efectos del aumento de las tasas de interés en créditos de vivienda en los consumidores.

<b>Aspecto Impactado</b>	<b>Descripción del Efecto</b>
Disminución en la demanda de vivienda	Menor interés en adquirir inmuebles debido al encarecimiento del financiamiento.
Reducción de la actividad en el sector construcción	Afecta la inversión en proyectos inmobiliarios y genera una desaceleración en la creación de empleo.
Impacto en el mercado inmobiliario	Disminuye la compra y venta de inmuebles, lo que puede generar estancamiento en el sector.
Menor consumo en la economía	La subida de las cuotas reduce el ingreso disponible de las familias, disminuyendo el gasto en otros bienes y servicios.
Aumento de la inflación	Puede generar un efecto indirecto en los precios de productos y servicios, agravando la presión inflacionaria.
Reducción en la inversión privada	Las empresas y particulares limitan sus inversiones debido al aumento de los costos financieros.

Nota: Tabla elaborada por el autor a partir de los resultados de la encuesta

Además, el encarecimiento del crédito limita la capacidad de consumo de los hogares, lo que repercute en una menor circulación de dinero en la economía.

**5.3. Proponer estrategias para enfrentar los efectos negativos del aumento de las tasas de interés de créditos de vivienda, basado en el análisis de datos recopilados, para las soluciones viables que puedan ser implementadas por los ciudadanos de Bucaramanga.**

Los resultados obtenidos al proponer estrategias para mitigar los efectos negativos del aumento de las tasas de interés en créditos de vivienda son fundamentales, ya que permiten desarrollar soluciones adaptadas a las necesidades y realidades económicas de los ciudadanos de Bucaramanga. A través del análisis de datos recopilados, se pueden identificar patrones y áreas de mayor vulnerabilidad financiera, lo que facilita la formulación de medidas prácticas y viables.

**5.3.1. Estrategias para enfrentar los efectos negativos del aumento de las tasas de interés de créditos de vivienda,**

Estas estrategias no solo buscan aliviar el impacto económico en las familias, sino también promover una planificación financiera más eficiente, fomentar alternativas de financiamiento accesibles y fortalecer la resiliencia económica de la comunidad; además, los resultados brindan insumos valiosos para que las autoridades y las instituciones financieras diseñen políticas más inclusivas y sostenibles.

**Tabla 8.** Estrategias para el sector constructor sobre cómo enfrentar los efectos negativos del aumento de las tasas de interés de créditos de vivienda.

Estrategia	Descripción
Fomentar alianzas público-privadas	Colaborar con gobiernos locales para desarrollar programas de subsidios o incentivos fiscales que impulsen la compra de vivienda.

Diversificación de proyectos inmobiliarios	Ampliar la oferta hacia viviendas de interés social o proyectos de bajo costo para atraer a nuevos segmentos del mercado.
Promoción de financiamiento alternativo	Ofrecer planes de financiamiento directo por parte de las constructoras con tasas más competitivas o condiciones flexibles.
Implementación de tecnología en procesos	Reducir costos operativos mediante la adopción de herramientas tecnológicas que optimicen la planificación y construcción.
Desarrollo de estrategias de marketing	Diseñar campañas que destaquen los beneficios a largo plazo de invertir en vivienda, incluso con tasas más altas.
Optimización de recursos y materiales	Utilizar técnicas y materiales de construcción más eficientes para reducir los costos y mantener precios competitivos.
Explorar mercados internacionales	Buscar inversionistas o compradores extranjeros interesados en adquirir propiedades en la región.

Nota: Tabla elaborada por el autor a partir de los resultados de la encuesta

Estas estrategias no solo buscan aliviar el impacto económico en las familias, sino también promover una planificación financiera más eficiente, fomentar alternativas de financiamiento accesibles y fortalecer la resiliencia económica de la comunidad.

### **5.3.2. Soluciones viables que puedan ser implementadas por los ciudadanos de Bucaramanga.**

Proponer soluciones viables para que los ciudadanos de Bucaramanga enfrenten los efectos del aumento de las tasas de interés en créditos de vivienda radica en su capacidad para ofrecer herramientas prácticas que les permitan adaptarse a la nueva realidad financiera.

**Tabla 9.** Soluciones viables que puedan ser implementadas por los ciudadanos de Bucaramanga.

<b>Solución</b>	<b>Descripción</b>
Refinanciación de créditos existentes	Buscar opciones de refinanciamiento con instituciones que ofrezcan tasas más bajas o condiciones más favorables.
Presupuestación y control financiero	Establecer presupuestos familiares para priorizar el pago de créditos y reducir gastos no esenciales.
Educación financiera	Participar en talleres o cursos para mejorar el conocimiento sobre manejo de deudas y alternativas de financiamiento.
Diversificación de ingresos	Generar ingresos adicionales a través de actividades secundarias o emprendimientos para aliviar la carga financiera.
Aprovechamiento de subsidios	Informarse y aplicar a programas de apoyo gubernamental o municipal que puedan reducir el costo del crédito.
Pagos anticipados parciales	Realizar abonos adicionales a capital para reducir el monto total del crédito y los intereses a largo plazo.
Revisión de opciones de alquiler	Considerar el alquiler como una alternativa temporal mientras las tasas de interés disminuyen.

Nota: Tabla elaborada por el autor a partir de los resultados de la encuesta

Al ser implementables y ajustadas al contexto local, estas estrategias fomentan la estabilidad económica de las familias y, a su vez, fortalecen la economía regional al mantener activa la demanda en sectores clave como el inmobiliario y el de bienes y servicios esenciales.

## 6. CONCLUSIONES

El análisis reveló que el incremento en las tasas de interés de los créditos de vivienda en Colombia entre 2020 y 2023 se debió principalmente a factores como la inflación elevada, las decisiones de política monetaria del Banco de la República, y la inestabilidad económica global y nacional. Estos elementos evidencian cómo las condiciones macroeconómicas y las tensiones políticas inciden en los costos financieros.

Los resultados de las encuestas mostraron que los ciudadanos de Bucaramanga enfrentaron un aumento significativo en sus pagos mensuales, lo que redujo su capacidad de ahorro y gasto en otros bienes. Además, se evidenció un incremento en el estrés financiero, especialmente en hogares con ingresos medios y bajos, lo que subraya la importancia de implementar medidas que mitiguen estas afectaciones.

El aumento de las tasas de interés no solo afectó a los consumidores, sino que también desaceleró la actividad económica en sectores clave como la construcción y el mercado inmobiliario. Esto resultó en una contracción del empleo en la región y una reducción en la inversión privada, impactando negativamente la dinámica económica de Bucaramanga.

Las estrategias propuestas, basadas en datos recopilados, destacan la importancia de ofrecer alternativas adaptadas a las necesidades específicas de los ciudadanos. Estas incluyen opciones de refinanciamiento, educación financiera y programas de apoyo gubernamental, todas diseñadas para aliviar la carga financiera de las familias afectadas. Los hallazgos subrayan que enfrentar el impacto del aumento de las tasas de interés requiere una combinación de esfuerzos entre los consumidores, las instituciones financieras y las autoridades gubernamentales. Solo mediante acciones conjuntas será posible minimizar los efectos negativos y promover una mayor estabilidad económica en la región.



## 7. RECOMENDACIONES

Es fundamental que el sector de la construcción en Bucaramanga amplíe su enfoque hacia viviendas de interés social o proyectos con precios accesibles. Esto puede ayudar a mantener la demanda activa, incluso en contextos de tasas de interés elevadas, y proporcionar alternativas viables para los compradores con menor capacidad económica.

Es crucial brindar a los ciudadanos herramientas para gestionar sus recursos de manera eficiente, especialmente en momentos de incertidumbre económica. Talleres y programas educativos pueden ayudar a los compradores a tomar decisiones más informadas sobre financiamiento y planificación a largo plazo.

Las empresas constructoras deben considerar la incorporación de tecnologías que reduzcan costos y aumenten la eficiencia en sus procesos. Esto puede permitirles mantener precios competitivos en el mercado, incluso en periodos de costos financieros elevados.

La colaboración entre el sector privado y el gobierno es clave para desarrollar proyectos conjuntos que dinamicen la economía y reduzcan los efectos negativos de las tasas de interés altas. Estas alianzas pueden incluir la construcción de viviendas asequibles o la financiación compartida para proyectos estratégicos.

## 8. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Altamar Pérez, N. (2023). Colombianos con deudas en mora aumentaron en 26,65% hasta septiembre de 2023. *Revista La República*. <https://www.larepublica.co/finanzas/colombianos-con-deudas-en-mora-aumentaron-en-26-65-hasta-septiembre-de-2023-3768510>

Anzoátegui-Zapata, J. C., & Galvis-Ciro, J. C. (2022). Efectos de la comunicación del banco central sobre el desacuerdo en las expectativas de la tasa de política monetaria: evidencias para Colombia. *Revista Finanzas y Política Económica*, 14(2), 375-409. [http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S2248-60462022000200375&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S2248-60462022000200375&script=sci_arttext)

Baquero Beltrán, A., & Villamil, J. (2022). Pandemia y política económica: la política monetaria en discusión. *Revista de Economía Institucional*, 24(46), 167-193. <http://www.scielo.org.co/pdf/rei/v24n46/0124-5996-rei-24-46-167.pdf>

Becerra, X. (2023). La cartera de vivienda de entidades de Asobancaria creció 9,9% en primer semestre. *Revista La República*. <https://www.larepublica.co/finanzas/la-cartera-de-vivienda-de-entidades-de-asobancaria-crecio-9-9-en-primer-semester-3718488>

Becerra, X. (2024). Los precios de la vivienda nueva subieron 12,4% en cuatro trimestres del año pasado. *Revista La República*. <https://www.larepublica.co/economia/los-precios-de-la-vivienda-nueva-subieron-12-4-en-cuatro-trimestre-del-ano-pasado-3807986#:~:text=Este%20resultado%20es%20superior%20en,de%20covid%2D19%20en%202020.>

Becerra, X. (28 de junio de 2024). Banco de la República redujo nuevamente las tasas de interés en 50 puntos básicos. *La República*.  
<https://www.larepublica.co/economia/decision-de-tasas-de-interes-de-la-junta-del-banco-de-la-republica-3897301>

Canta Honores, J., & Quesada Llanto, J. (2021). El uso del enfoque del estudio de caso: Una revisión de la literatura. *Horizontes. Revista de Investigación en Ciencias de la Educación*, 5(19), 775-786.  
<https://revistahorizontes.org/index.php/revistahorizontes/article/view/257>

Casas Lugo, R. (08 de enero 2024). Los analistas y el Gobierno esperan que la inflación cierre 2023 entre 9,3% y 9,5%. *La República*.  
<https://www.larepublica.co/economia/los-analistas-y-el-gobierno-esperan-que-la-inflacion-cierre-2023-entre-9-3-y-9-5-3776795>

Castellano Montiel, A., & Gómez Alemán, Y. (2022). Ciclo económico y calidad del crédito de la banca colombiana. *Revista Venezolana de Gerencia: RVG*, 27(99), 973-990.  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8890713>

Clavijo, S. (15 de mayo de 2024). Inflación y política monetaria del BR. *La República*.  
<https://www.larepublica.co/analisis/sergio-clavijo-500041/inflacion-y-politica-monetaria-del-br-3859130>

Cubides, D. (2023). Desembolsos para crédito de vivienda cayeron en los primeros cinco meses del año. *Revista La República*.  
<https://www.larepublica.co/finanzas/desembolsos-para-credito-de-vivienda-cayeron-en-los-primeros-cinco-meses-del-ano-3740843>

DANE (2023). En diciembre de 2023 la variación anual del IPC fue 9,28%. Comunicado de Prensa. <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/cp-IPC-dic2023.pdf>

DANE. (2024). Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN). Boletín Técnico. <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPVN/bol-IPVN-Iltrim2024.pdf>

Duque Pulido, C. (27 de marzo de 2024). Estos son los bancos con las tasas más cercanas y lejanas a la usura del próximo mes. *La República*. <https://www.larepublica.co/finanzas/tarjetas-de-credito-con-las-tasas-mas-altas-y-mas-bajas-3828940>

Fernández, S., Quintero, M., Orejuela, J., Martínez, L., & Amaya, B. (2021). Consecuencias del sector bancario en Colombia por las altas tasas de interés. *Actualidad contable FACES*, 24(43), 39-56. <https://biblat.unam.mx/es/revista/actualidad-contable-faces/articulo/consecuencias-del-sector-bancario-en-colombia-por-las-altas-tasas-de-interes>

Frasser-Lozano, C., & Pájaro-Gallego, J. C. (2023). Reasignación de liquidez y costo de bienestar de la inflación en Colombia. *Lecturas de Economía*, (98), 67-95. <http://www.scielo.org.co/pdf/le/n98/0120-2596-le-98-67.pdf>

Frasser-Lozano, C., & Pájaro-Gallego, J. C. (2023). Reasignación de liquidez y costo de bienestar de la inflación en Colombia. *Lecturas de Economía*, (98), 67-95. [http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0120-25962023000100067&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0120-25962023000100067&script=sci_arttext)

Función Pública. (2021). Ley 546 de 1999. *Gestor normativo*. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=180>

FDC-125

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

VERSIÓN: 2.0

Función Pública. (2024). Decreto 2555 de 2010. *Gestor normativo*.  
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=40032>

Función Pública. (2024). Ley 1328 de 2009. *Gestor normativo*.  
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=36841>

Función Pública. (2024). Ley 795 de 2003. *Gestor normativo*.  
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=7850>

Función Pública. (2024). Ley 820 de 2003. *Gestor normativo*.  
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=40032>

Galvis-Ciro, J. C., Hincapié-Vélez, G. D., Oliveira de Morales, C., & García-Lopera, J. (2022). El SPREAD de las tasas de interés en Colombia para el período 2010-2020. *Lecturas de economía*, (97), 45-78. <http://www.scielo.org.co/pdf/le/n97/0120-2596-le-97-45.pdf>

Hernández Arias, C., & Peláez Higuera, J. (2024). Comportamiento de los créditos hipotecarios en Colombia durante el 2018-2023: tasas vs. Desembolsos. *Semestre económico*, 27(62), 9. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9764995>

Hernández, G., Barbosa, S., Mejía, Y., & Baena, S. (2021). La pérdida del grado de inversión en Colombia: Un análisis de los impactos macroeconómicos. *2021*, 19. [https://www.researchgate.net/profile/Gustavo-Hernandez/publication/352106327\\_La\\_perdida\\_del\\_grado\\_de\\_inversion\\_en\\_Colombia\\_un\\_analisis\\_de\\_los\\_impactos\\_macroeconomicos/links/60b9360392851cb13d740f58/La-perdida-del-grado-de-inversion-en-Colombia-un-analisis-de-los-impactos-macroeconomicos.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Gustavo-Hernandez/publication/352106327_La_perdida_del_grado_de_inversion_en_Colombia_un_analisis_de_los_impactos_macroeconomicos/links/60b9360392851cb13d740f58/La-perdida-del-grado-de-inversion-en-Colombia-un-analisis-de-los-impactos-macroeconomicos.pdf)

López Rodríguez, C. & Cruz Linares, J. (2021). Propuesta para la disminución del riesgo en el otorgamiento de crédito: Un estudio de caso en el sector salud colombiano. *Cooperativismo & Desarrollo*, 29(121), 57-88. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8355289>

López, E., Vargas, H., & Rodríguez, N. (2023). La estrategia de inflación objetivo en Colombia. Capítulo 11. <https://repositorio.banrep.gov.co/server/api/core/bitstreams/9e212ded-65a3-4b75-b161-94339b39bffa/content>

Malpica Zapata, W. A. (2021). Desempeño financiero de las organizaciones en tiempos de pandemia: evidencia en las pymes del sector construcción colombiano. *Regional and Sectoral Economic Studies*, 21(2), 79-100. [https://ideas.repec.org/a/eea/eere/v21y2021i2\\_5.html](https://ideas.repec.org/a/eea/eere/v21y2021i2_5.html)

Mejía Corredor, J. (2023). Tasas de interés y volatilidad de los mercados: un tema que nos toca a todos. ASOFIDUCIARIAS. <https://unab.edu.co/tasas-de-interes-y-volatilidad-de-los-mercados-un-tema-que-nos-toca-a-todos/#:~:text=%C2%BFC%C3%B3mo%20afecta%20esto%20a%20las,monedas%20entre%20otras%20variables%20econ%C3%B3micas>.

Mora Aguilar, K. (2023). Desembolsos para crédito de vivienda cayeron en los primeros cinco meses del año. *Revista La República*. <https://www.larepublica.co/finanzas/desembolsos-para-credito-de-vivienda-cayeron-en-los-primeros-cinco-meses-del-ano-3740843>

Mora Aguilar, K. (2023). La demanda de crédito en todas sus modalidades ya siente alzas en tasas de interés. *Revista La República*. <https://www.larepublica.co/finanzas/la->

demanda-de-credito-en-todas-sus-modalidades-ya-siente-alzas-en-tasas-de-  
interes-3562829

Mora Aguilar, K. (30 de abril de 2024). El Banco de la República recortó las tasas de interés en 50 puntos básicos a 11,75%. *La República*. <https://www.larepublica.co/economia/banco-de-la-republica-se-reune-para-hacer-el-cuarto-recorte-de-tasas-de-interes-del-ano-3851588>

Mora Montano, H. R., Becerra González, J. A., & Delghans Catica, P. A. (2023). ¿Cómo se ven afectados los consumidores por la variación de las tasas de interés establecidas por el banco de la república de Colombia? (Doctoral dissertation, Universidad Santo Tomás). <https://repository.usta.edu.co/handle/11634/48743>

Morales Arévalo, N. (2022). Las tasas de créditos de vivienda han crecido 6,2 puntos porcentuales durante el año. *Revista La República*. <https://www.larepublica.co/finanzas/las-tasas-de-creditos-de-vivienda-han-crecido-6-2-puntos-porcentuales-durante-el-ano-3386806>

Ochoa-Pachas, J., & Yunkor Romero, Y. (2020). El estudio descriptivo en la investigación científica. *Universidad Autónoma del Perú*. Obtenido de <http://201.234.119.https://core.ac.uk/download/pdf/386791232.pdf>

Olivares Aguayo, H. (2021). Afectaciones financieras en los principales países de América Latina con mayores registros de COVID-19. *Revista Mexicana de Economía y Finanzas (REMEF): nueva época*, 16(3), 8. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8796592>

Pino Montoya, J., Farfán Rodríguez, J., & Cabrera, R. (2020). Aproximación a la percepción social sobre el sistema tributario colombiano a partir de una revisión

FDC-125

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

VERSIÓN: 2.0

teórica. *Económicas* *Cuc*, 41(2), 197-210.  
<https://revistascientificas.cuc.edu.co/economicascuc/article/view/2824>

Ramírez Virviescas, N., & Guevara Castañeda, D. (2021). Las microfinanzas rurales en Colombia y el proceso de financiación: un estudio de caso. *Apuntes del CENES*, 40(71), 219-251. <http://www.scielo.org.co/pdf/cenes/v40n71/0120-3053-cenes-40-71-219.pdf>

Robles Sandoval, J. & Robles Camargo, J. (2020). Los créditos de vivienda de interés social prioritario, las cuotas de amortización y el IVA a los productos de la canasta familiar: un estudio en Colombia en el periodo 2014-2018. *Gestión y Desarrollo Libre*, 4(7).  
<http://biblos.unilibrecucuta.edu.co/ojs/index.php/gestionyd/article/view/410>

Rodríguez González, D., & Ulloa Villegas, I. M. (2020). Crisis financiera mundial y sus efectos sobre el canal del crédito bancario en la economía colombiana. *Lecturas de Economía*, (93), 261-296. <http://www.scielo.org.co/pdf/le/n93/0120-2596-le-93-261.pdf>

Rodríguez Salcedo, C. (16 de marzo de 2024). Todos esperamos que empiece una senda de reducción más agresiva en las tasas. *La República*.  
<https://www.larepublica.co/finanzas/juan-carlos-mora-presidente-de-bancolombia-habla-sobre-la-caida-en-las-tasas-de-interes-3821887>

Ruiz-Escobar, R. D., & Velásquez-Castañeda, L. S. (2023). Efectos de la política monetaria en las finanzas de las familias. Una revisión desde la inclusión y educación financieras en Colombia (2010-2019). *Revista Científica Profundidad Construyendo* *Futuro*, 18(18), 81-92.  
<https://revistas.ufps.edu.co/index.php/profundidad/article/view/3873>



Sarmiento, M., Cardozo, N., Gamboa, F., Gómez, J., León, C., & Miguélez, J. (2023). Ciclo financiero global, flujos de capital y respuestas de política. *Revista Ensayos Sobre Política Económica*; No. 104, marzo 2023. Pág.: 1-55. <https://repositorio.banrep.gov.co/handle/20.500.12134/10598?locale-attribute=es>

Serrano Serrato, L. (2021). Fortalecimiento de la inclusión financiera en la población rural de Colombia. *Journal of business and entrepreneurial studies*, 5(2), 18-30. <https://www.redalyc.org/journal/5736/573666758003/573666758003.pdf>

Superintendencia Financiera de Colombia. (2024). Reporte de Inclusión Financiera 2023: avances y retos en Colombia. Comunicado de Prensa. <https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/10115193/reporte-de-inclusion-financiera-2023-avances-y-retos-en-colombia/>

Torres, M. (2024). Los precios de la vivienda nueva subieron 12,4% en cuatro trimestres del año pasado. *Revista La República*. <https://www.larepublica.co/economia/los-precios-de-la-vivienda-nueva-subieron-12-4-en-cuatro-trimestre-del-ano-pasado-3807986#:~:text=Este%20resultado%20es%20superior%20en,de%20covid%2D19%20en%202020.>

Tramullas, J. (2020). Temas y métodos de investigación en Ciencia de la Información, 2000-2019. Revisión bibliográfica. *Profesional de la información*, 29(4). <https://revista.profesionaldelainformacion.com/index.php/EPI/article/view/77328>

## 9. ANEXOS

### ANEXO A. ENCUESTA



Análisis sobre los efectos del comportamiento de las tasas de interés en créditos de vivienda y la afectación al sector de la construcción en Bucaramanga en los años 2020 al 2023.

Reciba un cordial saludo, somos estudiantes, nos encontramos realizando una investigación para obtener el título de Administración financiera de las Unidades Tecnológicas de Santander (UTS), las siguientes preguntas tienen como fin académico.

Ley 1581 de 2012, por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos \*

personales. [https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma\\_pdf.php?i=49981](https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma_pdf.php?i=49981)

- Autorizo
- No autorizo

**Datos demográficos**

1. Indique su edad \*

- 18 - 28 años
- 29 - 39 años
- 40 - 49 años
- 50 - 59 años
- 60 o mas años

2. ¿Cuál es su ocupación actual? \*

- Empleado
- Independiente
- Estudiante
- Ama de casa
- Opción 5

3. ¿Tiene actualmente un crédito de vivienda? \*

- Sí
- No

4. Si tiene un crédito de vivienda, ¿Qué tipo de tasa de interés tiene? \*

- Fija
- Variable
- No estoy seguro/a
- No aplica

5. ¿En qué año adquirió su crédito de vivienda? \*

- 2020 o antes
- 2021
- 2022
- 2023
- No aplica

6. ¿Ha notado un aumento en el valor de su cuota mensual debido al incremento \*  
de las tasas de interés?

- Sí
- No
- No tengo crédito de vivienda

7. Si su cuota mensual ha aumentado, ¿Cómo ha impactado su capacidad para \*  
cumplir con otras obligaciones financieras?

- Significativamente afectada
- Levemente afectada
- No ha sido afectada
- No aplica

8. ¿Ha considerado renegociar su crédito de vivienda o cambiar de entidad financiera debido al aumento de las tasas de interés? \*

- Sí
- No
- No lo había considerado

9. ¿Cree que el aumento de las tasas de interés ha influido en su decisión de adquirir nuevas deudas (como crédito personal, tarjeta de crédito, etc.)? \*

- Sí, ha evitado que adquiriera más deudas
- Sí, me ha hecho ser más cauteloso/a
- No ha influido en mi decisión

10. ¿Cómo ha afectado el aumento de las tasas de interés su capacidad de ahorro? \*

- He tenido que reducir significativamente mis ahorros
- He reducido algo mis ahorros
- No ha afectado mis ahorros
- He podido aumentar mis ahorros

11. ¿Cree que el aumento de las tasas de interés en créditos de vivienda ha afectado la economía local en Bucaramanga? \*

- Sí, de manera muy significativa
- Sí, de manera significativa
- Sí, pero de forma moderada
- No mucho, el impacto ha sido leve
- No ha afectado en absoluto
- No estoy seguro/a

12. ¿Ha notado un cambio en la demanda o los precios de las viviendas en Bucaramanga debido al aumento de las tasas de interés? \*

- Sí, ha disminuido la demanda y los precios
- Sí, ha disminuido la demanda pero los precios se mantienen
- No, la demanda y los precios se mantienen
- No estoy seguro/a

13. ¿Cómo describiría su disposición a adquirir un crédito de vivienda en el futuro cercano, dadas las actuales tasas de interés? \*

- Muy dispuesto/a
- Algo dispuesto/a
- Indeciso/a
- No estoy dispuesto/a

14. ¿Cree que las medidas del gobierno o del Banco de la República deberían enfocarse en controlar las tasas de interés para apoyar a los propietarios de vivienda? \*

	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Indeciso/a	En desacuerdo	Totalmente en desacuerdo
Reducción de las tasas de interés por parte del Banco de la República	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Programas de subsidios o apoyo gubernamental	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Renegociación de créditos	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Congelamiento temporal de las tasas de interés	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mejora en la educación financiera	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Reducción de impuestos o alivios fiscales	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Aumentar la oferta de vivienda de interés social	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ampliar los plazos de los créditos	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Control de la inflación	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Gracias por su tiempo.

**Enviar** [Borrar formulario](#)