

Acceso Territorial al Crédito Hipotecario: Práctica Empresarial en Asociación
Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia (Asobancaria)

Pedro Alexander Mendez León

Trabajo de Grado para Optar el Título de Economista

Director

Jorge Luis Navarro España
Mgtr. en Gestión y Políticas Públicas

Universidad Industrial de Santander

Facultad de Ciencias Humanas

Escuela de Economía

Bucaramanga

2025

Agradecimientos

A mis padres, por ser mi punto de partida y mi razón constante. Mamá, gracias por tu apoyo incondicional y por enseñarme que la constancia y la calma también son una forma de fuerza. Papá, gracias por tus consejos, tu paciencia y por recordarme siempre que el esfuerzo vale la pena. A mis hermanos, por ser ese soporte silencioso pero firme.

A la universidad, por abrirme las puertas no solo al conocimiento, sino también a la comprensión del mundo y de mí mismo. A mis amigos y colegas, por acompañarme con su apoyo.

A mi director Jorge Luis Navarro, por su guía, su tiempo y su disposición para acompañar este proceso. Su orientación fue clave para darle forma y sentido a cada parte de este proyecto.

A Asobancaria, por brindarme el espacio para desarrollar mi práctica profesional y permitirme aprender desde la experiencia real. Gracias por la confianza, por los retos y por el acompañamiento de un equipo que me motivó a superarme y a entender mejor el impacto de lo que hacemos.

Y finalmente, a Dios, por ser la fuerza en los días de duda. Y, por supuesto, a mí mismo: por no rendirme, y por recordarme que, al final del día, siempre me tengo a mí.

Tabla de Contenido

Introducción	8
1. Objetivos	10
1.1. Objetivo General	10
1.2. Objetivos Específicos.....	10
2. Descripción de la Situación Empresarial Problema.....	11
2.1. Situación del Departamento o Área de Desempeño	11
2.2. Descripción del Sector o Mercado Nacional e Internacional.....	12
2.2.1. <i>Situación del Mercado de Vivienda en Colombia</i>	12
2.2.2. <i>Tendencias Internacionales Comparables</i>	15
2.3. Aspectos Macroeconómicos (Coyuntura) del País	17
2.4. Diagnóstico Situación Empresarial y/o Posicionamiento en el Mercado o Sector	22
2.5. Análisis de Factores Causantes	23
3. Proyección de la Situación Con y Sin Intervención.....	25
3.1. Sin Intervención	25
3.2. Con Intervención (Base de Datos Regional Consolidada).....	27
4. Solución Propuesta.....	36
4.1. Consolidación Metodológica	37
4.2. Informes Organizacionales	38
4.3. Recomendaciones Para su Uso Organizacional.....	38

5. Conclusiones y Enseñanzas 39

Referencias Bibliográficas 41

Lista de Figuras

Figura 1 Desagregación del Número de Desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) por Tipo – Anual 12 meses (2008 – 2024)	13
Figura 2 Ventas de Vivienda Nueva por Segmento – Anual 12 meses (2008 – 2024)	14
Figura 3 Evolución de las Tasas de Interés de Política Monetaria e Hipotecarias por Tipo de Vivienda – VIS y No VIS (2008 – 2024)	18
Figura 4 Evolución de la Participación del Programa Mi Casa Ya en los Desembolsos de Vivienda Social Nueva en Colombia (2015-2024).....	19
Figura 5 Evolución de la Cartera de Vivienda en billones de pesos y Profundización Hipotecaria en Colombia (2010-2024).....	21
Figura 6 Profundización de la Cartera Hipotecaria como Porcentaje del PIB Departamental en Colombia, 2024.....	28
Figura 7 Tasa de Desembolsos de Crédito Hipotecario por cada 10.000 Habitantes por Departamento en Colombia, 2024	30
Figura 8 Composición de los Desembolsos Hipotecarios por Modalidad en los 6 Departamentos con Mayor Volumen en Colombia, 2024.....	31
Figura 9 Participación de las Ciudades Capitales en el Total de Desembolsos de los 5 Departamentos con Mayor Dinamismo Crediticio en Colombia, 2024.....	32
Figura 10 Composición de los Desembolsos Hipotecarios por Modalidad de Crédito en los 6 Departamentos con Menor Volumen en Colombia, 2024	33
Figura 11 Desembolsos de Crédito Constructor para Proyectos de Vivienda por Departamento en Colombia, 2024.....	35

Resumen

Título: Acceso Territorial al Crédito Hipotecario: Práctica Empresarial en Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia (Asobancaria)*

Autor: Pedro Alexander Mendez León**

Palabras Clave: Inclusión financiera, crédito hipotecario, desigualdad territorial, vivienda digna, asimetría de información.

Descripción: La presente práctica empresarial se desarrolló en la Dirección de Vivienda y Leasing de Asobancaria, con el objetivo de fortalecer las capacidades analíticas del gremio mediante la construcción de una base de datos territorial de desembolsos de vivienda. Esta herramienta permite identificar brechas regionales en el acceso al crédito hipotecario, evidenciando patrones de exclusión financiera que afectan principalmente a municipios periféricos o con alta informalidad laboral. El análisis abarcó el período 2015-2024 y se estructuró por modalidad de producto, entidad financiera, departamento y municipio, incorporando también indicadores demográficos y saldos de cartera hipotecaria.

Desde un enfoque de economía aplicada, el trabajo reconoce la vivienda como un componente esencial del bienestar humano, en línea con el enfoque de capacidades de Amartya Sen y la teoría de las necesidades humanas de Doyal y Gough. Asimismo, se incorporan perspectivas institucionales sobre las asimetrías de información (Stiglitz y Weiss; Mishkin) que explican la exclusión de hogares solventes del sistema financiero formal.

El resultado de la práctica consolida a Asobancaria como referente técnico en el sector vivienda, al demostrar su capacidad para generar evidencia robusta que fortalece la competitividad y sostenibilidad del sistema financiero colombiano. La base de datos construida se convierte en un activo estratégico para la toma de decisiones informada por parte de las entidades agremiadas y para el cumplimiento de los objetivos misionales del gremio. En términos formativos, la experiencia permitió aplicar herramientas cuantitativas, trabajar con información real del sistema financiero y desarrollar una comprensión crítica sobre los desafíos estructurales del acceso a la vivienda en Colombia.

* Trabajo de Grado

** Facultad de Ciencias Humanas. Escuela de Economía y Administración. Director: Jorge Luis Navarro España. Mgtr. en Gestión y Políticas Públicas.

Abstract

Title: Territorial Access to Mortgage Credit: Business Internship at the Colombian Banking and Financial Institutions Association (Asobancaria)*

Author: Pedro Alexander Mendez León **

Key Words: Financial inclusion, mortgage credit, territorial inequality, decent housing, information asymmetry.

Description: This business internship was developed in the Housing and Leasing Department of Asobancaria, with the aim of strengthening the analytical capabilities of the association by building a territorial database of housing disbursements. This tool allows for the identification of regional gaps in access to mortgage credit, highlighting patterns of financial exclusion that mainly affect peripheral municipalities or those with high levels of informal employment. The analysis covered the period 2015-2024 and was structured by product type, financial institution, department, and municipality, also incorporating demographic indicators and mortgage portfolio balances.

From an applied economics perspective, the study recognizes housing as an essential component of human well-being, in line with Amartya Sen's capabilities approach and Doyal and Gough's theory of human needs. It also incorporates institutional perspectives on information asymmetries (Stiglitz and Weiss; Mishkin) that explain the exclusion of solvent households from the formal financial system.

The result of the practice consolidates Asobancaria as a technical benchmark in the housing sector, demonstrating its ability to generate robust evidence that strengthens the competitiveness and sustainability of the Colombian financial system. The database built becomes a strategic asset for informed decision-making by member entities and for the fulfillment of the association's mission objectives. In terms of training, the experience allowed for the application of quantitative tools, working with real information from the financial system, and developing a critical understanding of the structural challenges of access to housing in Colombia.

* Degree Work

** Faculty of Human Sciences. School of Economics and Administration. Advisor: Jorge Luis Navarro España. Master's Degree in Management and Public Policy.

Introducción

La vivienda ha sido reconocida a nivel nacional e internacional como un derecho fundamental, indispensable para garantizar condiciones de vida dignas y promover el bienestar integral de la población. En Colombia, la Constitución Política de 1991 establece que “todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna” (Art. 51), y compromete al Estado a fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, mediante planes de vivienda, sistemas de financiación a largo plazo y mecanismos asociativos. A su vez, este compromiso encuentra eco en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, donde el Objetivo 11 propone la transformación de los entornos urbanos en espacios más equitativos, seguros y sostenibles, y promueve entre sus metas el acceso generalizado a soluciones habitacionales adecuadas, con servicios básicos y a un costo razonable, especialmente para las poblaciones más vulnerables (Naciones Unidas).

Más allá de su dimensión social, la vivienda tiene un impacto económico profundo. El sector de la construcción de vivienda —tanto nueva como mejorada— actúa como uno de los grandes dinamizadores de la economía nacional por su capacidad de arrastre sobre otros sectores productivos. Según el estudio del Departamento Nacional de Planeación (Cepedes & Piraquive, 2024), el multiplicador del sector de construcción de vivienda nueva es de 1,80; mientras que el del mejoramiento de vivienda alcanza 1,92; lo que implica que, por cada peso invertido en estos sectores, se generan entre 1,8 y 1,92 pesos adicionales en la economía. Asimismo, estas actividades se destacan por su alto impacto en la generación de empleo, más de 17.000 trabajos creados en cada caso y su efecto positivo sobre sectores industriales conexos, como los materiales de construcción, la madera, y los servicios especializados de ingeniería y arquitectura.

En consonancia con el enfoque de capacidades de Amartya Sen (2004), el acceso efectivo a una vivienda adecuada debe entenderse no solo como una meta material, sino como una condición

fundamental para expandir las libertades reales de las personas y sus oportunidades de desarrollo humano. Desde esta perspectiva, la vivienda no es únicamente un activo físico, sino un factor clave para el ejercicio de la ciudadanía y la superación de desigualdades estructurales. Esta perspectiva se complementa con la teoría de las necesidades humanas propuesta por Doyal y Gough (1999), quienes sostienen que el bienestar no puede limitarse al ingreso, sino que depende del cumplimiento de necesidades básicas universales como la vivienda, que habilitan el desarrollo humano en condiciones de autonomía y participación plena.

En este contexto, y reconociendo la importancia del crédito hipotecario como principal instrumento para viabilizar el acceso a la vivienda, la presente práctica empresarial en la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia (Asobancaria) se enfocó en la construcción de una base de datos nacional de desembolsos (crédito hipotecario, leasing habitacional, proyectos de constructor) y cartera de vivienda, con cobertura entre 2015 y 2024 y desagregación a nivel municipal y departamental.

Este ejercicio permitió sistematizar y organizar una vasta cantidad de información proveniente de las entidades financieras agremiadas, con el fin de facilitar el análisis de las dinámicas territoriales del financiamiento habitacional, identificar brechas regionales en el acceso al crédito y generar insumos técnicos clave para la toma de posición y las propuestas del gremio ante las autoridades públicas, lo cual redundará en una mayor equidad territorial.

El valor agregado de este trabajo reside en su capacidad de fortalecer la inteligencia organizacional de Asobancaria como articulador técnico entre el sector financiero y el público. Al proporcionar una visión territorialmente informada del comportamiento del crédito de vivienda, se generan herramientas útiles para la toma de decisiones tanto por parte de las entidades agremiadas como para el sustento de las propuestas gremiales en los debates de política pública.

1. Objetivos

1.1. Objetivo General

Diseñar una base de datos desagregada por municipio y departamento sobre los desembolsos de crédito para vivienda en Colombia entre 2015 y 2024, que consolide la información de las entidades financieras agremiadas y permita analizar las dinámicas territoriales del financiamiento habitacional.

1.2. Objetivos Específicos

Integrar y sistematizar la información proveniente de las distintas modalidades de crédito para vivienda (crédito hipotecario, proyectos constructor, leasing habitacional y subrogaciones) reportadas por las entidades financieras agremiadas.

Analizar las tendencias y brechas regionales en el acceso al financiamiento habitacional a partir de la base de datos consolidada.

2. Descripción de la Situación Empresarial Problema

2.1. Situación del Departamento o Área de Desempeño

La práctica empresarial se desarrolló en la Dirección de Vivienda y Leasing de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia (Asobancaria), una de las áreas estratégicas dentro del gremio, encargada de liderar los temas técnicos y regulatorios relacionados con el financiamiento habitacional. Esta dirección cumple un rol clave en la articulación entre el sector financiero, las autoridades públicas y los actores del mercado de la vivienda, a través del análisis de datos, la formulación de propuestas normativas y la participación en discusiones sectoriales. Su labor permite orientar de manera más eficiente las decisiones de inversión de las entidades afiliadas y aprovechar, en favor gremial, el diseño e implementación de políticas públicas, fortaleciendo así la competitividad y el posicionamiento del sector en el ámbito nacional.

Entre sus funciones principales se destacan la generación de información técnica, la elaboración de informes periódicos sobre el comportamiento del sector vivienda, la asistencia técnica a las entidades agremiadas, y la participación en mesas de trabajo interinstitucionales sobre regulación y política de vivienda. Igualmente, la dirección consolida y analiza información relevante para sustentar el posicionamiento gremial frente a entidades como el Ministerio de Vivienda, el Banco de la República, el DNP y la Superintendencia Financiera.

Durante la práctica, el rol desempeñado incluyó el apoyo en la consolidación y depuración de bases de datos de desembolsos de vivienda, el análisis sectorial con enfoque territorial, la elaboración de insumos técnicos para comités especializados y la producción de reportes periódicos como el Informe Trimestral de Vivienda. Estas actividades permitieron contribuir a una lectura más precisa y territorializada del comportamiento del crédito hipotecario y del mercado de vivienda en general.

2.2. Descripción del Sector o Mercado Nacional e Internacional

2.2.1. Situación del Mercado de Vivienda en Colombia

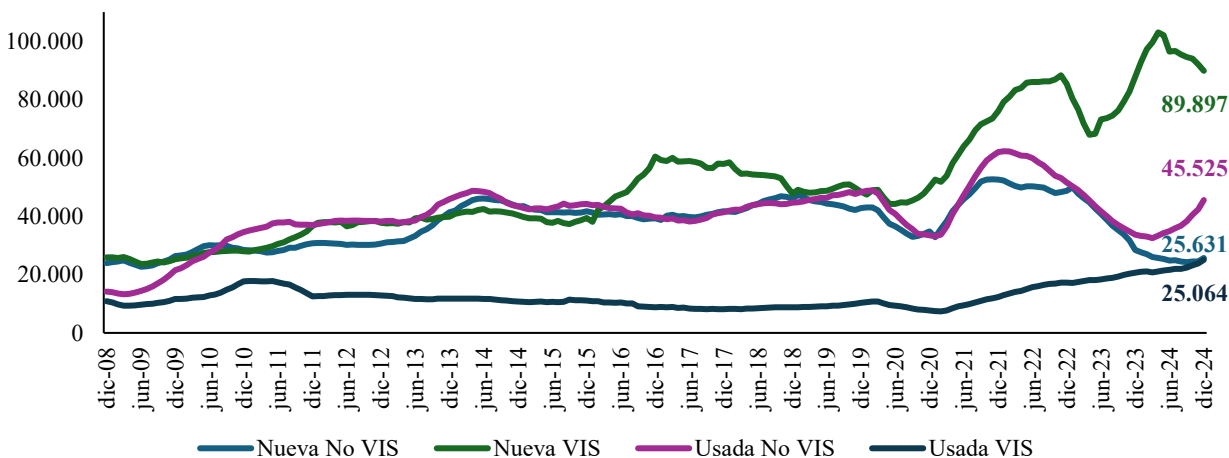
En los últimos años, el mercado de vivienda en Colombia ha mostrado un comportamiento dinámico, especialmente en términos de ventas de unidades nuevas y acceso al crédito. En 2024, los desembolsos de crédito hipotecario, leasing habitacional y subrogaciones¹ representaron más del 74% del total de ventas de vivienda nueva en el país (Asobancaria, 2025), consolidando al financiamiento bancario como el principal mecanismo de acceso a la propiedad. Este comportamiento evidencia una fuerte dependencia de los hogares respecto a los instrumentos financieros para materializar el derecho a la vivienda.

Para comprender la evolución de este fenómeno, la Figura 1 desglosa el número total de desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) registrados en un periodo móvil de doce meses. Los valores específicos que acompañan la línea de tendencia corresponden a la cantidad anualizada de operaciones de crédito desembolsadas a diciembre de 2024, lo que permite cuantificar con precisión el volumen de acceso al financiamiento en el último año.

¹ La subrogación es la transmisión de los derechos del acreedor a un tercero, que le paga.

Figura 1

Desagregación del Número de Desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV)² por Tipo – Anual 12 meses (2008 – 2024)



Nota: Asobancaria. Elaboración propia.

La Figura 1 revela una tendencia general de fuerte crecimiento en el número de desembolsos. Partiendo de un nivel base de 74.940 operaciones anualizadas – incluyendo nueva y usada –, el mercado experimentó una expansión significativa y sostenida, alcanzando 186.117 operaciones en 2024. Esto representa un incremento superior al 148% durante el periodo analizado, lo que evidencia una fase de notable dinamismo y mayor acceso al crédito hipotecario.

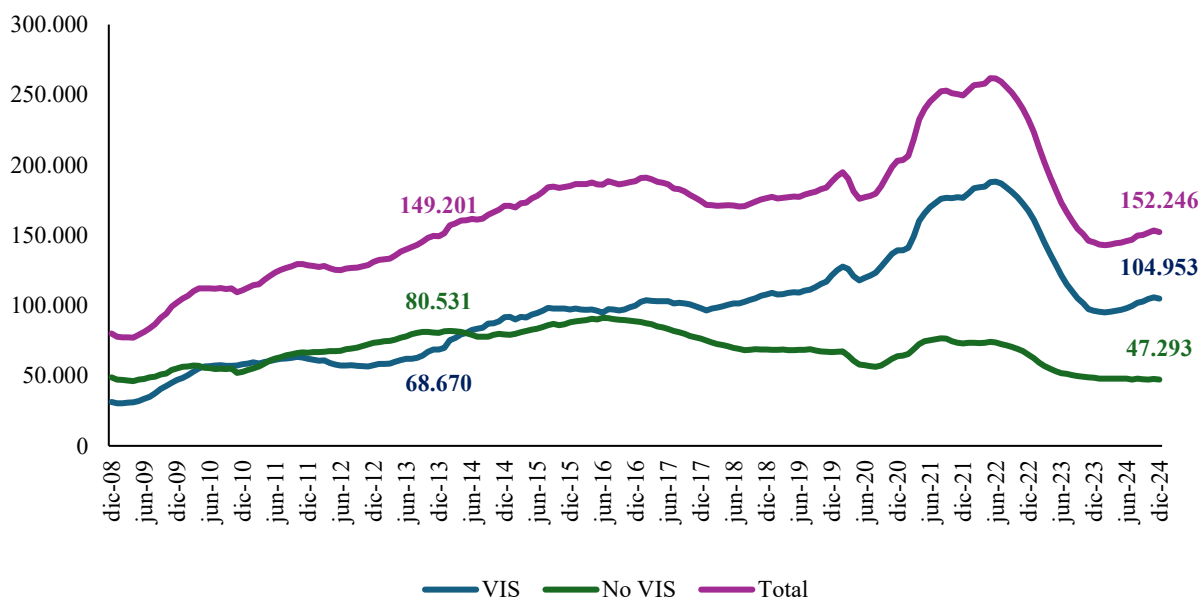
En cuanto a la segmentación del mercado, persisten diferencias importantes entre la vivienda de interés social (VIS) y la No VIS. La VIS ha sido más dinámica debido a la existencia de subsidios públicos (como Mi Casa Ya), mientras que la No VIS, si bien tiene menor participación, representa una mayor porción del valor total desembolsado y enfrenta mayores desafíos relacionados con la capacidad de pago y las condiciones de crédito.

² La información corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente.

Con el fin de complementar esta visión del mercado, es fundamental analizar el comportamiento de las ventas de vivienda nueva, que se presenta en la Figura 2. Esta gráfica muestra la evolución anualizada (12 meses móviles) de las transacciones de vivienda nueva, permitiendo contrastar la dinámica del financiamiento con los resultados finales del mercado. Los valores anotados en las líneas de tendencia representan las ventas anualizadas a diciembre de 2013 y 2024, lo que posibilita un análisis comparativo de la evolución del mercado en un intervalo de una década.

Figura 2

Ventas de Vivienda Nueva por Segmento – Anual 12 meses (2008 – 2024)



Nota: Coordinada Urbana – Camacol (2025). Elaboración propia.

El análisis de la Figura 2 revela una tendencia creciente en las ventas de vivienda nueva desde 2008, sin embargo, el mercado experimentó una pronunciada caída desde mitad de 2022 que refleja posibles ajustes en la demanda o condiciones económicas menos favorables. No obstante, esta fase contractiva fue seguida por una leve recuperación que ubica al mercado actual en valores similares a los registrados en 2013 y 2014. Lo anterior, refleja que a pesar del aumento de los

desembolsos de OFV las ventas (específicamente de vivienda nueva) reflejan signos de un mercado plano. Por ello, es fundamental analizar el acceso a crédito a nivel regional para entender mejor el problema del acceso a la vivienda en el país.

2.2.2. Tendencias Internacionales Comparables

En la región, los diagnósticos sobre déficit habitacional provienen principalmente de organismos multilaterales y asociaciones especializadas en vivienda, cuyos reportes consolidan información de fuentes nacionales y estudios sectoriales. Una de las entidades más reconocidas es la Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi), que desde hace más de 60 años reúne a gremios, organizaciones financieras y desarrolladores inmobiliarios de América Latina y el Caribe. Sus reportes son considerados una referencia confiable, pues recopilan datos de censos oficiales, estadísticas gubernamentales y estudios técnicos del sector, lo que permite aproximarse de manera consistente a la magnitud del déficit habitacional regional.

América Latina y el Caribe enfrentan un desafío estructural en el acceso a la vivienda, tanto por déficit cuantitativo como por condiciones de habitabilidad. Según la Unión Interamericana para la Vivienda – Uniapravi (Sánchez, 2024), más de 69 millones de viviendas se encuentran en déficit habitacional en la región (40%), de los cuales aproximadamente 55 millones corresponden a déficit cualitativo (32%) y 14 millones a déficit cuantitativo (8%). En el caso de Colombia, de acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE, 2025), en 2024 más de 4,9 millones de hogares se encontraban en déficit habitacional (26,8%) y a su vez, 1,2 millones de hogares presentaba déficit cuantitativo (6,8%) y 3,7 millones de hogares déficit cualitativo (20%).

Uno de los principales obstáculos identificados es el escaso desarrollo del crédito hipotecario, que en promedio equivale al 8 % del PIB regional de acuerdo con el CAF – Banco de

Desarrollo de América Latina y el Caribe (López, 2023), muy por debajo del nivel observado en regiones como Europa (37 %) o Estados Unidos (70 %). Esto refleja una débil inclusión financiera en amplios sectores de la población, especialmente en zonas periféricas, comunidades étnicas y liderazgos femeninos. Por ejemplo, la CAF señala que más del 57 % de las personas afrodescendientes e indígenas en áreas urbanas vive en asentamientos informales, mientras que solo el 25 % de las viviendas están a nombre de mujeres. Estas desigualdades estructurales se agravan por el alza sostenida en los costos del suelo y los materiales de construcción, que se encarecen a ritmos muy superiores al ingreso medio de los hogares.

Como lo destaca Gonzales (2005), el acceso al crédito hipotecario en América Latina ha estado históricamente restringido para los hogares de menores ingresos, lo que ha ampliado las desigualdades urbanas. Esto refuerza la necesidad de avanzar en políticas diferenciadas que integren tanto la dimensión financiera como la social del hábitat.

Por su parte, el Banco Interamericano de Desarrollo – BID (2024), estima que el 45 % de los hogares en América Latina y el Caribe no cuenta con una vivienda adecuada y propuso seis reformas estructurales para enfrentar el déficit habitacional. Entre ellas destaca la necesidad de mejorar el acceso al financiamiento, desarrollar productos financieros inclusivos y reforzar la inteligencia de datos para una planificación territorial más eficiente. El BID subraya que los recursos públicos no son suficientes para cerrar esta brecha, por lo que resulta clave atraer inversión privada a través de esquemas de crédito innovadores, sostenibles y adaptados a los perfiles reales de los hogares.

Ambos organismos coinciden en que el fortalecimiento de la información territorial es esencial para diseñar políticas de vivienda más equitativas, identificar brechas por región y orientar recursos a donde más se necesitan. Estos planteamientos se alinean con la intervención realizada

en Asobancaria, orientada precisamente a construir una base de datos territorial sobre desembolsos de vivienda en Colombia como insumo estratégico para cerrar las brechas en inclusión financiera habitacional.

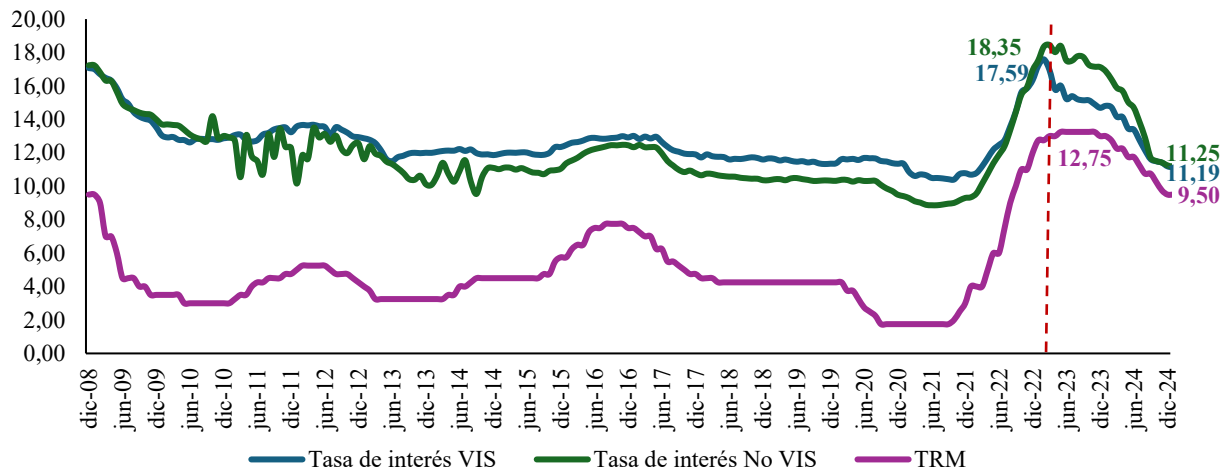
2.3. Aspectos Macroeconómicos (Coyuntura) del País

El contexto macroeconómico de 2023 y 2024 ha estado marcado por una combinación de altas tasas de interés, presiones inflacionarias y una política monetaria contractiva por parte del Banco de la República. Como respuesta a los niveles elevados de inflación observados en 2022 y 2023, la autoridad monetaria mantuvo tasas de intervención en niveles históricamente altos, lo que encareció el crédito para consumo e inversión, incluyendo el crédito hipotecario, afectando directamente su demanda.

En este sentido, resulta clave observar la evolución de las tasas de interés de política monetaria y su transmisión hacia las tasas hipotecarias. El siguiente gráfico ilustra la dinámica entre 2008 y 2024, destacando el fuerte incremento en los últimos 2 años producto de la política contractiva del Banco de la República y el posterior inicio del ciclo de reducciones en 2024.

Figura 3

Evolución de las Tasas de Interés de Política Monetaria e Hipotecarias por Tipo de Vivienda – VIS y No VIS (2008 – 2024)



Nota: Superintendencia Financiera de Colombia (2025). Elaboración propia.

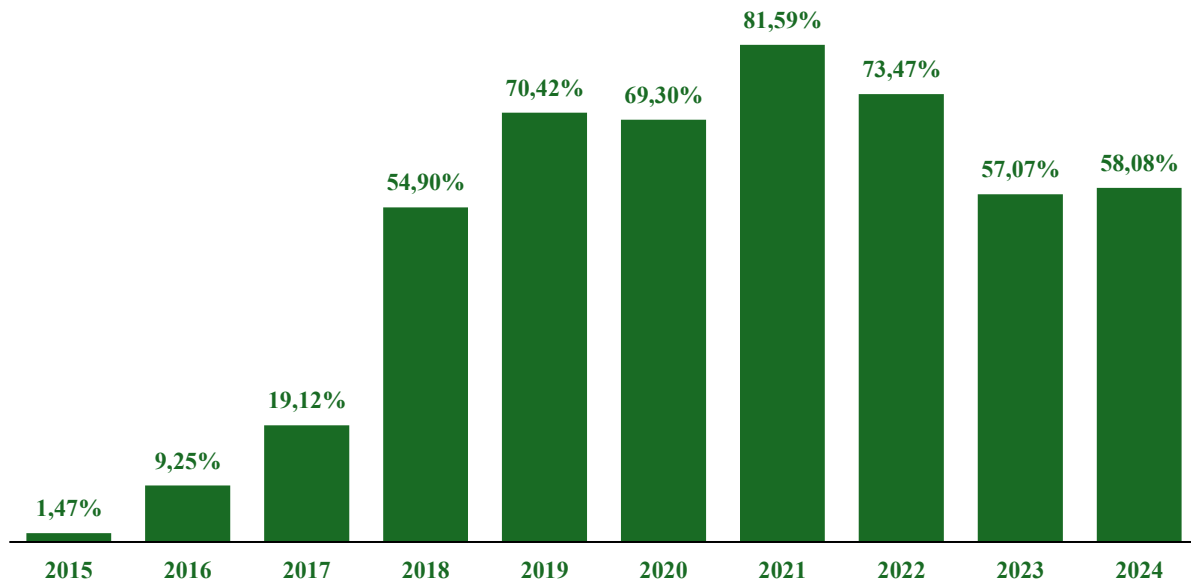
La figura 3 muestra cómo el ciclo contractivo de política monetaria elevó las tasas de interés en Colombia, este aumento se trasladó al sistema financiero, encareciendo las tasas de interés hipotecarias y de consumo, que alcanzaron niveles superiores al 17%. Posteriormente, a partir de 2024, se observa una tendencia descendente en línea con el inicio del ciclo de reducciones del emisor.

Esta coyuntura económica adversa contribuyó a agudizar las fallas estructurales del mercado de crédito, especialmente para hogares de ingresos medios y bajos. Como advirtieron Stiglitz y Weiss (1981), en entornos de alta incertidumbre e información asimétrica, los bancos tienden a restringir la oferta de crédito incluso a prestatarios solventes, generando exclusión financiera que perpetúa las desigualdades. A la vez, programas como Mi Casa Ya (Ruiz, Alarcón, Tovar, & Junco, 2023), el cual ha desempeñado un papel dinámico en las ventas de viviendas se vieron presionados fiscalmente, generando incertidumbre en los hogares y el sector constructor.

En este marco, es relevante analizar el papel del programa Mi Casa Ya en el financiamiento de vivienda social nueva. La siguiente figura muestra su participación en los desembolsos totales de este segmento entre 2015 y 2024, lo que permite dimensionar tanto su importancia estructural como la volatilidad reciente asociada a factores fiscales y de política pública.

Figura 4

Evolución de la Participación del Programa Mi Casa Ya en los Desembolsos de Vivienda Social Nueva en Colombia (2015-2024)



Nota: Asobancaria con datos de TransUnion.

El gráfico evidencia un crecimiento sostenido de la participación del programa desde 2015, alcanzando un punto máximo en 2021, cuando Mi Casa Ya explicó más del 80% de los desembolsos de vivienda social nueva. Sin embargo, a partir de 2023 se observa una reducción significativa de su participación, situándose en torno al 57%. Esta tendencia refleja tanto las restricciones fiscales que limitaron la continuidad del programa como los retos de sostenibilidad

en su financiamiento, lo que incidió en la incertidumbre para los hogares de menores ingresos y pone de relieve la alta dependencia del sector de vivienda social respecto a esta política pública.

De igual modo, el mercado de vivienda está estrechamente ligado a los mercados financieros, ya que tanto los compradores como los desarrolladores requieren altos niveles de apalancamiento financiero de largo plazo. En este sentido, el fortalecimiento del crédito hipotecario se convierte en un factor clave para el desarrollo urbano y habitacional, al facilitar que un mayor número de hogares acceda a soluciones habitacionales formales. La profundización del mercado hipotecario, medida comúnmente como la razón Cartera Hipotecaria/PIB, permite evaluar la magnitud relativa del crédito para vivienda en relación con el tamaño de la economía y, por ende, el alcance potencial de la oferta de financiamiento hacia los hogares.

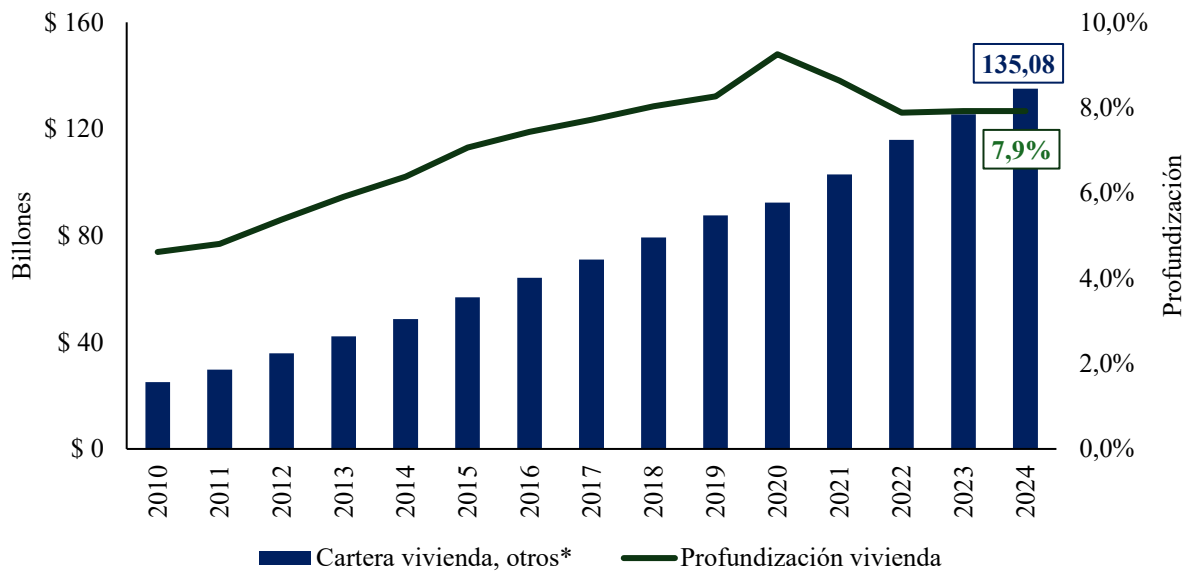
En Colombia, la profundización de la cartera hipotecaria en Colombia históricamente ha sido baja, registrando un 7,9% para 2024, lo cual, comparado con economías consolidadas como Países Bajos (80%), Canadá (74%) y Estados Unidos (47%), evidencia los grandes retos del sector en materia de inclusión financiera (OECD, 2025). Esta insuficiencia de oferta de crédito no solo restringe la demanda efectiva de vivienda, sino que también contribuye al déficit habitacional y fomenta la aparición de asentamientos informales en las ciudades. Por ello, aunque se han registrado avances en el mercado de deuda hipotecaria, persisten retos significativos en materia de inclusión financiera y en la capacidad del sistema para satisfacer las necesidades de vivienda de la población.

Bajo esta premisa, es crucial examinar la dinámica de este indicador a lo largo del tiempo. La siguiente figura ilustra la evolución tanto de los saldos de la cartera de vivienda como de su profundización entre 2010 y 2024, lo que permite dimensionar el crecimiento nominal del crédito

hipotecario y, simultáneamente, la baja penetración relativa que este segmento mantiene dentro de la economía colombiana.

Figura 5

Evolución de la Cartera de Vivienda en billones de pesos y Profundización Hipotecaria en Colombia (2010-2024)



Nota: Superintendencia Financiera de Colombia (2025) y DANE (2025).³

La Figura 5 muestra una expansión constante de la cartera de vivienda, pasando de aproximadamente \$25,11 billones de pesos en 2010 a \$135,08 billones de pesos en 2024. Pese a este crecimiento en el volumen de crédito, el indicador de profundización de vivienda alcanzó su punto máximo cerca del 9,3% en 2020 y posteriormente experimentó un retroceso, cerrando en 7,9% para 2024. Este comportamiento dual subraya el desafío persistente de aumentar la participación del crédito hipotecario en el PIB, a pesar del significativo incremento en los montos desembolsados.

³ * Cartera vivienda, otros: Total Sistema sin IOE (sin Cooperativas) + Titularizada + Leasing Habitacional + Cooperativas, Fondo de Empleados y Fondos de Vivienda + Otros Colectores de Cartera - CISA + Cajas de Compensación Familiar.

Sin embargo, se han promovido medidas estructurales como el aumento del LTI (Loan-to-Income) del 30% al 40% para vivienda VIS (Decreto 0257 de 2021) y No VIS (Decreto 0583 de 2025), con el objetivo de ampliar el margen de acceso para hogares y fomentar el crédito hipotecario. Estas medidas, buscan dinamizar el mercado formal y ofrecer mayor flexibilidad a los hogares solventes excluidos del sistema financiero tradicional.

2.4. Diagnóstico Situación Empresarial y/o Posicionamiento en el Mercado o Sector

Desde el punto de vista organizacional, Asobancaria tiene la ventaja de contar con información detallada del comportamiento del crédito de vivienda gracias a sus entidades agremiadas. Sin embargo, esa información nunca se ha consolidado en una base de datos sistemática, completa y con desagregación territorial – lo cual constituye una debilidad estructural para su inteligencia organizacional. Esta carencia impide al gremio monitorear con precisión las brechas regionales en el acceso al crédito hipotecario, y ello constituye un costo estratégico significativo frente a su misión de representar con solvencia a las entidades financieras en el país. Al no contar con un respaldo técnico granular, Asobancaria debilita su capacidad para proponer medidas focalizadas ante autoridades reguladoras y gubernamentales en materia de vivienda, crédito y desarrollo territorial.

Este déficit informacional afecta dos dimensiones críticas para el gremio: la eficacia de su representación y la eficiencia del mercado crediticio. En cuanto a la representación gremial, la falta de datos desagregados diluye su proposición técnica al negociar o incidir en políticas públicas (subsidios, ajustes regulatorios, instrumentos de vivienda) y favorece una visión centralista que invisibiliza realidades locales. En ese sentido, el gremio no puede sustentar argumentos claros de intervención diferencial por región, debilitando su poder de incidencia ante entidades como el Ministerio de Vivienda o la Superintendencia Financiera.

Respecto a la eficiencia del sector, la asimetría informativa se intensifica: las entidades financieras no pueden calibrar el riesgo crediticio en municipios específicos ni diseñar productos hipotecarios adaptados a realidades locales (por ejemplo, condiciones de pago, garantías locales o plazos regionales). El resultado es un racionamiento de crédito excesivo, menor profundización financiera y una oferta homogénea diseñada para grandes mercados urbanos, lo cual limita la expansión sostenible del crédito hipotecario en zonas intermedias o rurales.

Para un gremio cuya misión y objetivos misionales se basan en promover la confianza, sostenibilidad y competitividad del sistema financiero colombiano – y entre sus metas está precisamente aumentar la profundización del crédito, fortalecer la inclusión financiera y articular propuestas con impacto territorial –, estas brechas informativas representan una barrera estructural. Por ello Asobancaria en busca de consolidarse como referente técnico, su estrategia buscó priorizar la construcción de una base de datos nacional, territorialmente granular y actualizada: con el fin de orientar a sus miembros en estrategias de expansión territorial, robustecer su voz técnica ante el Estado y coadyuvar a una oferta crediticia más inclusiva, equilibrada y eficiente en todo el país.

2.5. Análisis de Factores Causantes

Las desigualdades territoriales en el acceso al financiamiento habitacional en Colombia responden a una combinación de factores estructurales, institucionales y de mercado que han sido ampliamente documentados en la literatura especializada y en estudios recientes. En primer lugar, la baja cobertura del sistema financiero en zonas rurales y en municipios intermedios constituye un obstáculo central. De acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE, 2025), más del 60% de los desembolsos hipotecarios se concentran en los 4 departamentos donde se encuentran las principales ciudades del país (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla), lo que evidencia una marcada centralización del crédito. Esta concentración incide

en la reproducción de patrones de exclusión financiera en regiones apartadas donde la presencia física de oficinas bancarias es reducida y las infraestructuras digitales aún presentan limitaciones (BID, 2024).

En segundo lugar, factores socioeconómicos como la informalidad laboral y los bajos niveles de ingreso en gran parte de la población limitan la capacidad de los hogares para cumplir con los requisitos de acceso al crédito. Según cifras del DANE (2025), la informalidad supera el 55%, lo que restringe la posibilidad de demostrar ingresos estables bajo los parámetros exigidos por las entidades financieras. Esta condición, unida a los altos costos de transacción para la formalización de vivienda, genera un círculo vicioso de exclusión que incrementa la dependencia de los hogares hacia programas estatales como Mi Casa Ya.

Desde la perspectiva teórica, la literatura en economía financiera ha subrayado que las imperfecciones de información constituyen uno de los factores que pueden originar fallas estructurales en los mercados de crédito. Stiglitz y Weiss (1981) advierten que, bajo estas condiciones, las entidades financieras tienden a privilegiar criterios de estandarización y aversión al riesgo, lo cual puede contribuir a restringir el acceso a segmentos no tradicionales de la población. Más allá del simple racionamiento de crédito, este sesgo puede reforzar patrones de exclusión que afectan de forma desproporcionada a los hogares de ingresos bajos y medios. Mishkin (2011) complementa este enfoque al señalar que tales distorsiones tienden a limitar la capacidad de los sistemas financieros para profundizarse de manera equitativa, fenómeno que se evidencia, entre otros indicadores, en la baja relación crédito hipotecario/PIB en Colombia (7,9 % en 2024), muy inferior a la observada en economías desarrolladas (DANE, 2025).

A nivel regional, estudios comparativos de la CAF (López, 2023) y el BID (2024) confirman que la debilidad estructural de los mercados hipotecarios en América Latina se explica

no solo por la baja oferta de crédito, sino también por la falta de productos financieros adaptados a las condiciones socioeconómicas locales. En este sentido, Gonzales (2005) sostiene que el acceso al crédito hipotecario históricamente ha estado restringido para los hogares de ingresos bajos y medios, profundizando la desigualdad urbana y territorial.

En síntesis, las desigualdades territoriales en el acceso al financiamiento habitacional pueden entenderse como el resultado de la interacción entre factores estructurales, institucionales y de mercado, cuya incidencia ha sido ampliamente documentada en la literatura. En los apartados siguientes se examinarán los comportamientos recientes del crédito hipotecario en Colombia, con el fin de identificar si estos patrones teóricos se reflejan en la dinámica territorial observada durante el periodo de análisis.

3. Proyección de la Situación Con y Sin Intervención

3.1. Sin Intervención

En ausencia de una intervención orientada a consolidar y sistematizar la información territorial sobre los desembolsos de vivienda, probablemente habrían persistido vacíos críticos que limitarían la capacidad estratégica de Asobancaria y de sus entidades afiliadas. Aunque los datos existían en origen, su fragmentación en múltiples archivos por producto, entidad y tipo de indicador limitaba la posibilidad de construir una visión integrada del comportamiento del crédito hipotecario en el territorio nacional. Para el gremio, esta carencia representa más que un problema operativo: constituye uno de los factores que obstaculizan el cumplimiento de su misión de promover la inclusión financiera, defender los intereses de sus miembros y aportar en la formulación de un sistema financiero más eficiente y competitivo.

En primer lugar, la falta de datos territorializados tiende a generar ineficiencias en la expansión de mercado. Sin evidencia desagregada por región, los bancos afiliados carecen de herramientas técnicas para identificar nichos de negocio rentables en municipios intermedios o en regiones periféricas con demanda potencial. Estas limitaciones pueden reducir la capacidad de profundización de la cartera hipotecaria, dificultar la diversificación geográfica del negocio y contribuir a mantener la concentración del crédito en los grandes centros urbanos, desaprovechando oportunidades estratégicas para el sector financiero.

En segundo lugar, la ausencia de una base de datos consolidada debilita tanto la incidencia técnica de Asobancaria frente a las autoridades como su liderazgo interno hacia los agremiados. Uno de los pilares de su labor gremial es representar a las entidades ante instancias como el Ministerio de Vivienda, el Banco de la República y la Superintendencia Financiera, defendiendo los intereses de sus afiliados a partir de análisis rigurosos. Sin información robusta a nivel regional, el gremio se ve limitado para sustentar con evidencia propuestas de flexibilización regulatoria o ajustes en subsidios, lo que reduce su capacidad de negociación pública. Al mismo tiempo, esta carencia restringe su margen para orientar a las entidades financieras en la identificación de oportunidades de mercado y en el diseño de productos adaptados a realidades locales, afectando tanto la competitividad sectorial como la capacidad gremial de guiar estratégicamente a sus miembros.

En tercer lugar, la carencia de indicadores regionales genera un riesgo reputacional y de posicionamiento organizacional. El sesgo centralista del análisis sectorial invisibiliza las dificultades de los hogares en zonas no metropolitanas, perpetuando la percepción de un sistema financiero excluyente. Como muestra el estudio de Chan y Thakor (1987), en entornos de información asimétrica y riesgo moral – característicos de mercados crediticios regionales poco

estudiados – puede surgir racionamiento de crédito incluso para prestatarios solventes, en particular bajo condiciones de competencia bancaria por depósitos, donde la falta de datos locales impide diseñar contratos que segmenten eficientemente a los demandantes. Para Asobancaria, no contar con insumos que visibilicen estas dinámicas reduce su legitimidad como vocero técnico del sector y le resta capacidad de responder a cuestionamientos públicos sobre el centralismo del crédito.

En conjunto, la falta de sistematización perpetuaría los desequilibrios territoriales en el desarrollo habitacional, limitaría la eficiencia en la asignación de recursos privados y restringiría la capacidad del gremio de orientar a sus agremiados hacia estrategias de expansión rentables y sostenibles. De esta manera, la ausencia de esta intervención técnica no solo afecta la capacidad de Asobancaria de cumplir con su misión gremial, sino que compromete la competitividad y la inclusión financiera que sus entidades afiliadas buscan alcanzar.

3.2. Con Intervención (Base de Datos Regional Consolidada)

La construcción de una base de datos única sobre desembolsos y cartera hipotecaria, organizada por municipio, departamento, entidad financiera, tipo de producto y año, constituye un activo estratégico para el gremio financiero. Esta herramienta permite, por primera vez, realizar un análisis granular del comportamiento del crédito hipotecario en el territorio nacional, identificando oportunidades de negocio para las entidades afiliadas y fortaleciendo la capacidad de Asobancaria para sustentar sus posiciones técnicas con evidencia concreta. Esta base de datos consolida información privada del sector financiero agremiado, potenciando su inteligencia de mercado y capacidad de incidencia regulatoria en defensa de los intereses de sus miembros.

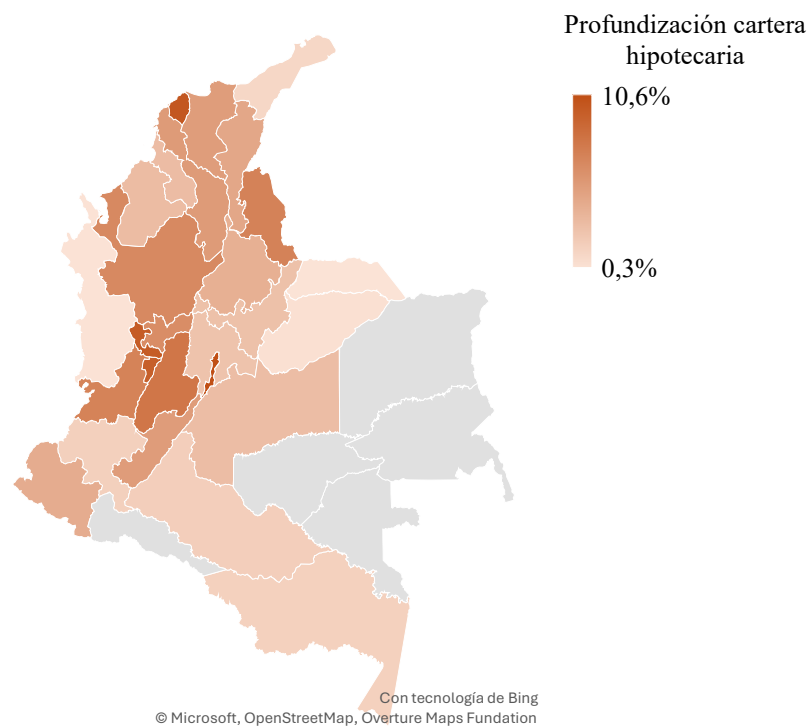
A continuación, se presentan los principales hallazgos obtenidos a partir del análisis de la base de datos construida durante la práctica empresarial, la cual permitió integrar información territorial

sobre los desembolsos de vivienda y sirvió como insumo para el diagnóstico y la formulación de estrategias gremiales.

Para dimensionar la penetración del crédito hipotecario en las diferentes regiones del país, la Figura 6 presenta el indicador de profundización de la cartera hipotecaria como porcentaje del PIB departamental para el año 2024. Este indicador permite identificar la madurez relativa del mercado crediticio de vivienda en cada territorio.

Figura 6

Profundización de la Cartera Hipotecaria como Porcentaje del PIB Departamental en Colombia⁴, 2024



Nota: Asobancaria. Elaboración propia.

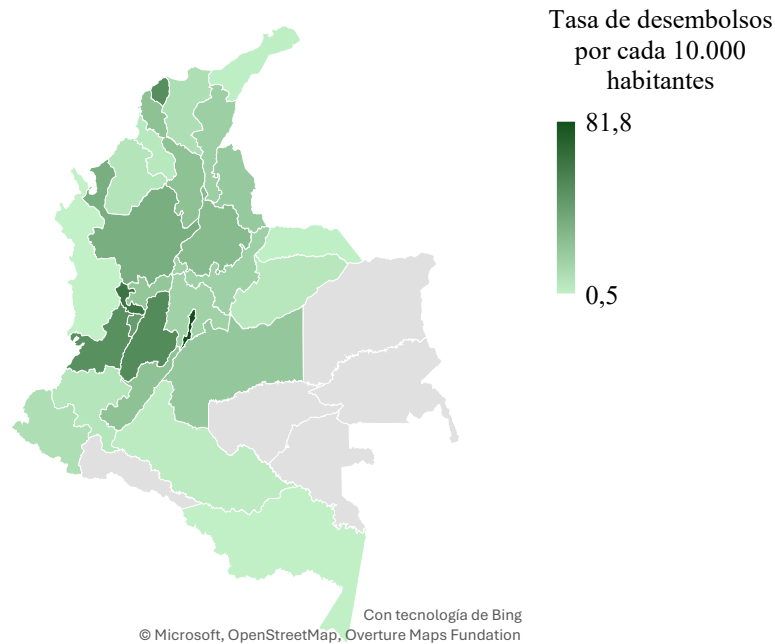
⁴ La información corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria (base de datos desarrollada) según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente.

El gráfico revela una profunda disparidad regional en la penetración del crédito hipotecario. Mientras departamentos como Bogotá D.C. y Atlántico muestran niveles de profundización superiores al promedio nacional, territorios como La Guajira, Chocó y Amazonas presentan indicadores marginales. Esta brecha refleja no solo diferencias en la capacidad de pago, sino también en la presencia institucional del sector financiero y en el desarrollo del mercado de vivienda formal, señalando áreas prioritarias para estrategias de expansión controlada por parte de las entidades agremiadas.

Complementariamente, para analizar el dinamismo reciente del mercado, la Figura 7 muestra la tasa de desembolsos de Operaciones de Financiación de Vivienda (OFV) por cada 10.000 habitantes durante 2024. Este indicador de flujo permite cuantificar el esfuerzo de colocación de crédito en relación con el tamaño de la población de cada departamento.

Figura 7

Tasa de Desembolsos de Crédito Hipotecario por cada 10.000 Habitantes por Departamento en Colombia⁵, 2024



Nota: DANE (2023) y Asobancaria. Elaboración propia.

El análisis de la Figura 7 confirma la concentración de la actividad crediticia en los principales centros urbanos. Se observa que departamentos como Cundinamarca (excluyendo Bogotá), Quindío y Risaralda presentan tasas de desembolso particularmente altas, lo que sugiere mercados dinámicos o procesos de expansión hacia municipios aledaños a las capitales. Por el contrario, departamentos que no se encuentran en la región Andina, ubicados en la periferia del país y que presentan baja densidad poblacional o economías menos diversificadas registran tasas mínimas,

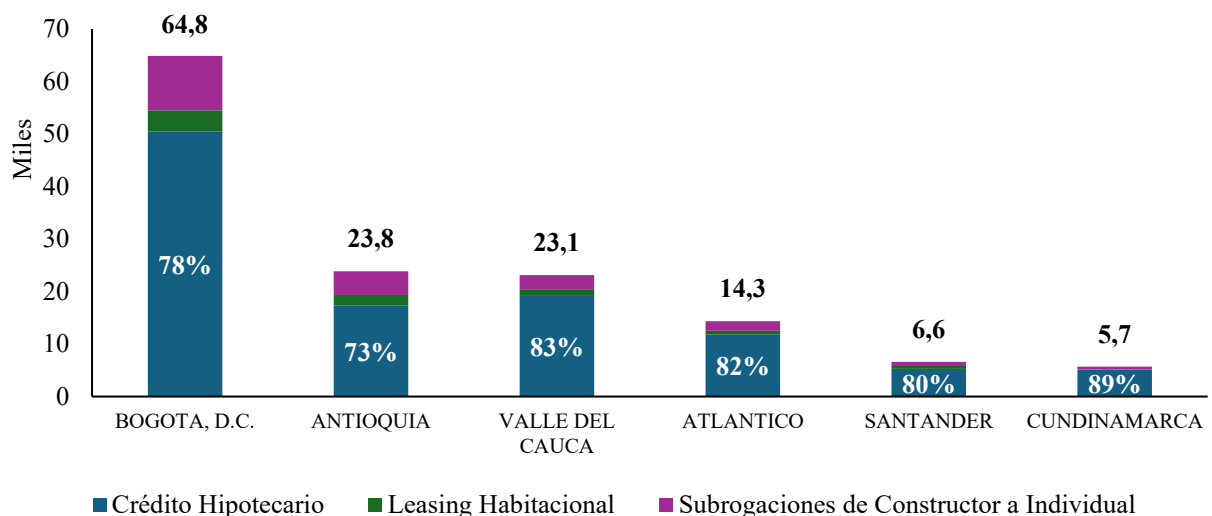
⁵ La información corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria (base de datos desarrollada) según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente.

indicando la necesidad de desarrollar productos financieros adaptados a estas realidades para potenciar la inclusión crediticia.

Para comprender la composición del financiamiento en los mercados más desarrollados, el siguiente análisis desagrega la participación de las diferentes modalidades de crédito. La Figura 8 ilustra la estructura de los desembolsos para los seis departamentos que lideraron el volumen total en 2024, permitiendo identificar los productos financieros predominantes en cada región.

Figura 8

Composición de los Desembolsos Hipotecarios por Modalidad en los 6 Departamentos con Mayor Volumen en Colombia⁶, 2024



Nota: Asobancaria. Elaboración propia.

La Figura 8 evidencia que el crédito hipotecario tradicional es la columna vertebral del financiamiento en los mercados más desarrollados. Sin embargo, el leasing habitacional hace presencia en los 3 mercados principales, lo que refleja la sofisticación y diversificación de

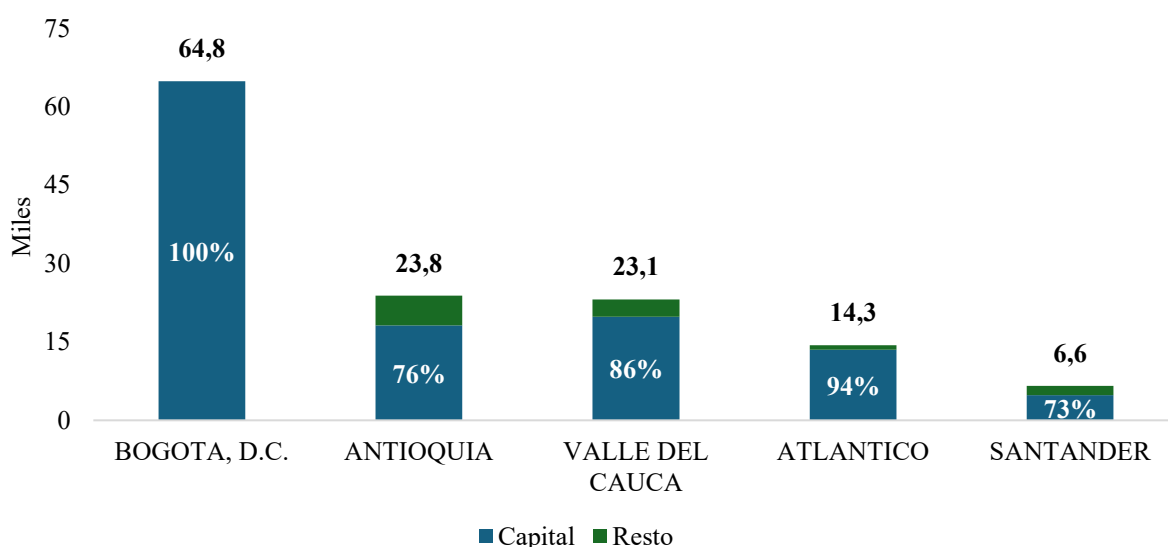
⁶ La información corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria (base de datos desarrollada) según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente.

productos en estas regiones. Este diagnóstico es crucial para que las entidades financieras identifiquen modelos de negocio exitosos y potenciales de réplica en mercados similares, optimizando así su oferta de productos según las preferencias locales.

Un análisis adicional sobre la concentración de la actividad crediticia en las capitales departamentales permite evaluar el grado de centralización dentro de cada región. La Figura 9 presenta la participación de las ciudades capitales en el total de desembolsos de los cinco departamentos con mayor dinamismo crediticio durante 2024.

Figura 9

Participación de las Ciudades Capitales en el Total de Desembolsos de los 5 Departamentos con Mayor Dinamismo Crediticio en Colombia⁷, 2024



Nota: Asobancaria. Elaboración propia.

La Figura 9 confirma el alto grado de concentración intra-departamental del crédito hipotecario. En departamentos como Atlántico y Valle del Cauca, las capitales (Barranquilla y Cali,

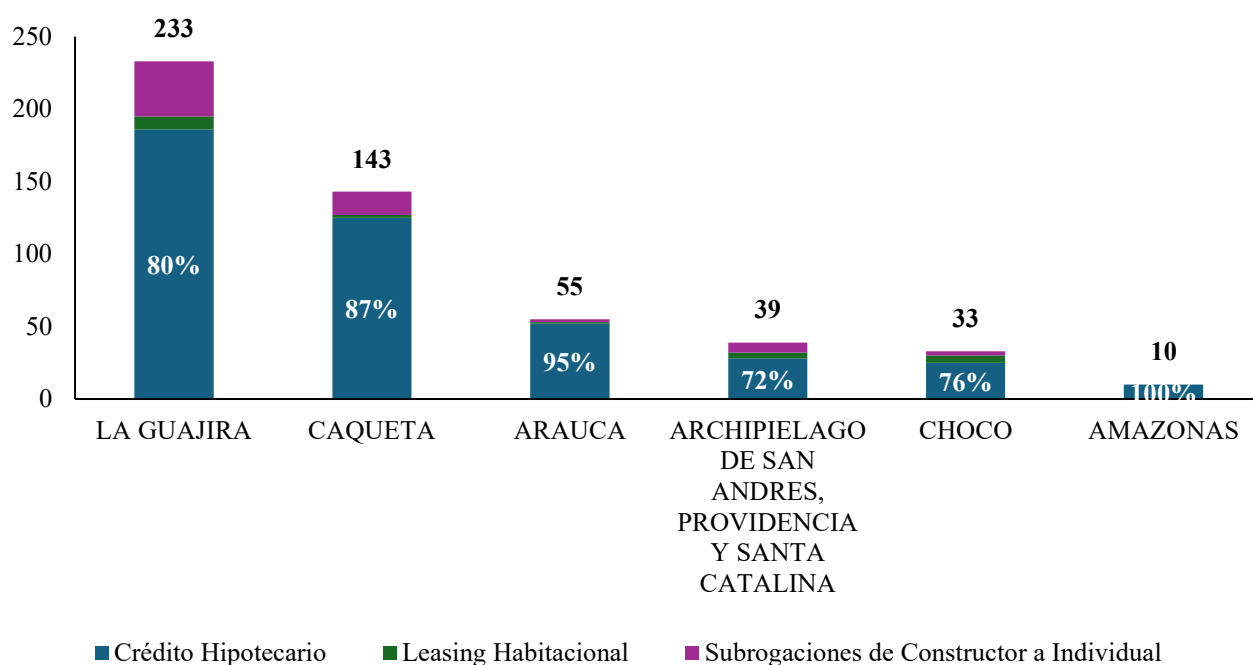
⁷ La información corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria (base de datos desarrollada) según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente.

respectivamente) explican más del 80% de los desembolsos totales de sus departamentos. Este hallazgo refuerza la necesidad de que las entidades financieras desarrollen estrategias específicas para penetrar mercados secundarios dentro de estos departamentos, donde podrían existir oportunidades de crecimiento menos saturadas que en las capitales.

Para contrastar la dinámica anterior, la Figura 10 muestra la estructura de los desembolsos en los seis departamentos con menor volumen crediticio, ofreciendo una perspectiva de los mercados emergentes o de menor desarrollo.

Figura 10

Composición de los Desembolsos Hipotecarios por Modalidad de Crédito en los 6 Departamentos con Menor Volumen en Colombia⁸, 2024



Nota: Asobancaria. Elaboración propia.

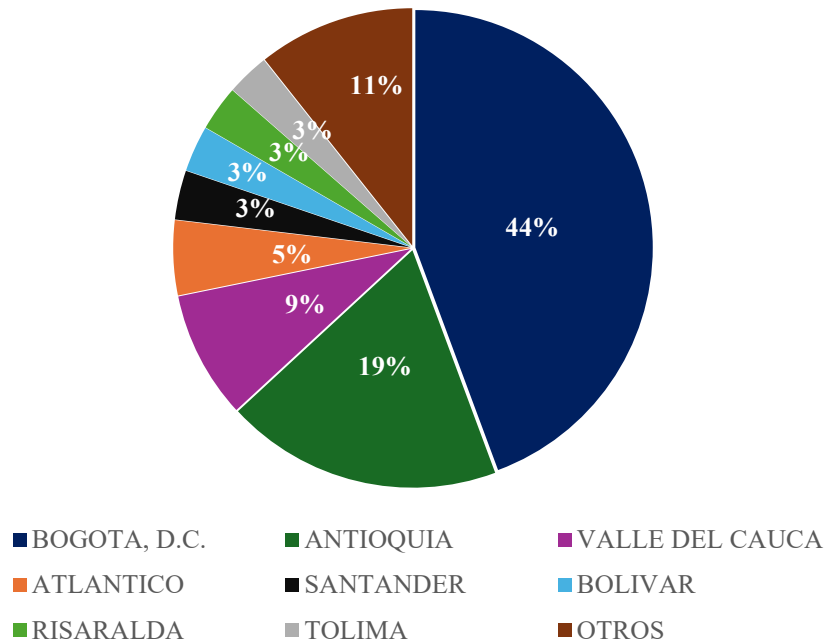
⁸ La información corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria (base de datos desarrollada) según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente.

Al analizar la Figura 10, esta revela la situación crítica de los mercados hipotecarios en los departamentos periféricos. El volumen total de desembolsos es marginal: mientras La Guajira registra 233 operaciones, el Amazonas apenas alcanza 10 operaciones en todo 2024. Estas cifras son particularmente elocuentes si se compara con los más de 189.000 desembolsos a nivel nacional, los 6 departamentos representan menos del 0,3% del total. Esta mínima actividad crediticia evidencia la exclusión financiera estructural que afecta a estos territorios y representa una oportunidad estratégica para el gremio. El bajo nivel actual de penetración constituye un punto de partida para diseñar estrategias de expansión territorial que permitan a las entidades financieras explorar estos mercados sub-atendidos, desarrollando productos adaptados a sus características socioeconómicas particulares.

De igual modo, para comprender el financiamiento desde la perspectiva de la oferta de vivienda nueva, la Figura 11 se centra en los desembolsos de crédito constructor en los principales departamentos receptores durante 2024.

Figura 11

Desembolsos de Crédito Constructor para Proyectos de Vivienda por Departamento en Colombia⁹, 2024



Nota: Asobancaria. Elaboración propia.

En la Figura 11 se destaca la concentración del crédito constructor en un número reducido de departamentos, liderados por Bogotá, Antioquia, Valle del Cauca y Atlántico. Esta distribución está alineada con la dinámica de los grandes desarrolladores de vivienda y los planes de ordenamiento territorial de las principales ciudades. La herramienta desarrollada permite realizar un seguimiento preciso a este indicador, proporcionando a las entidades afiliadas inteligencia sobre la futura oferta de vivienda y la evolución de los riesgos sectoriales en cada región.

⁹ La información corresponde a las cifras consolidadas por Asobancaria (base de datos desarrollada) según lo reportado a la misma por Av Villas, Bancolombia, Banco Caja Social, Banco de Bogotá, Banco Popular, BBVA, Scotiabank Colpatría, Davivienda, Itaú y Banco de Occidente.

En síntesis, la base de datos consolidada trasciende su función de repositorio de información para convertirse en una herramienta técnica de apoyo al análisis y la toma de decisiones. Su valor estratégico radica en fortalecer las capacidades de Asobancaria para el análisis sectorial, la identificación de tendencias territoriales y el sustento técnico de sus posiciones en los debates regulatorios. Esta herramienta se alinea directamente con los objetivos misionales del gremio de promover la competitividad, sostenibilidad y expansión ordenada del sistema financiero colombiano.

La granularidad territorial de la información permite orientar estrategias comerciales diferenciadas, identificando tanto mercados maduros para optimizar la asignación de recursos, como territorios desatendidos con potencial de crecimiento. El análisis de indicadores como la composición de productos por región y la densidad crediticia relativa proporciona a las entidades afiliadas insumos valiosos para calibrar riesgos y diseñar ofertas específicas adaptadas a las particularidades de cada mercado.

Finalmente, este proceso de sistematización fortalece el posicionamiento de Asobancaria como referente técnico en el sector vivienda al demostrar su capacidad para generar evidencia robusta y confiable. Como señala Wilches (2023), la inclusión financiera efectiva requiere no solo de expansión bancaria, sino de inteligencia organizacional basada en evidencia territorial desagregada. La base de datos construida responde precisamente a este imperativo, constituyéndose en un activo estratégico tanto para la gestión gremial como para la toma de decisiones informada por parte de sus entidades afiliadas.

4. Solución Propuesta

La construcción de esta base responde a la necesidad de fortalecer las capacidades de análisis territorial dentro del gremio, aportando insumos técnicos que permitan superar la fragmentación

de datos y avanzar hacia una comprensión más inclusiva del sistema financiero. Siguiendo la lógica propuesta por Sen (2004), el diseño de políticas debe partir de diagnósticos que reconozcan las privaciones reales de las personas y los territorios, más allá de sus ingresos monetarios.

La solución propuesta a la problemática identificada consistió en el diseño, depuración y consolidación de una base de datos de desembolsos de vivienda, con cobertura nacional y desagregación a nivel municipal y departamental, organizada por tipo de producto financiero, entidad financiera y periodo mensual entre 2015 y 2024. Esta herramienta técnica permite superar las limitaciones de fragmentación de la información originalmente reportada por las entidades agremiadas, que se encontraba distribuida en múltiples archivos separados según el tipo de operación, el tipo de indicador (valor o número de desembolsos) y la entidad financiera reportante.

4.1. Consolidación Metodológica

El proceso incluyó los siguientes pasos metodológicos:

- **Depuración de campos:** se estandarizaron nombres de municipios y departamentos, y se ajustaron registros inconsistentes o incompletos.
- **Unificación estructural:** se reorganizó la información en una sola hoja maestra, donde cada fila corresponde a un municipio en un mes determinado, con columnas que contienen el número y valor de desembolsos para cada categoría de producto.
- **Validación cruzada:** se realizaron pruebas de consistencia para asegurar que las cifras consolidadas coincidieran con los totales por producto y por entidad.

Esta base de datos ahora permite realizar análisis robustos sobre el comportamiento regional del financiamiento habitacional en Colombia, y se convierte en una herramienta clave para Asobancaria y sus agremiados.

4.2. Informes Organizacionales

Como parte del valor agregado de esta intervención, se desarrollaron plantillas de informes y tableros dinámicos en Excel que permiten:

- Consultar rápidamente el comportamiento del crédito hipotecario por departamento, municipio o entidad financiera.
- Realizar comparaciones interanuales o entre modalidades de producto.
- Filtrar por tipo de producto, rango de tiempo o zona geográfica.

Estas herramientas están pensadas para alimentar insumos técnicos en los comités especializados del gremio, como la Junta Estratégica de Vivienda llevada a cabo por Asobancaria con sus agremiados, así como para responder de manera ágil y fundamentada a solicitudes de información del Gobierno Nacional, el Congreso o medios de comunicación.

4.3. Recomendaciones Para su Uso Organizacional

Para maximizar el impacto de la base de datos construida, se recomienda:

- Incorporarla dentro de los flujos de trabajo rutinarios de la Dirección de Vivienda y Leasing, como insumo central para la elaboración del Informe Trimestral de Vivienda.
- Integrar esta base con fuentes externas como los datos del DANE (población, déficit habitacional) o información del Ministerio de Vivienda sobre subsidios otorgados.
- Usarla como herramienta de análisis para elaborar propuestas regionales de política pública, especialmente en contextos de reforma o rediseño de programas como *Mi Casa Ya*.

Cabe destacar que la base de datos construida permite consultar el comportamiento de los desembolsos de vivienda según la modalidad del producto (crédito hipotecario, leasing habitacional, subrogaciones de constructor a individuo, subrogaciones entre individuos y crédito constructor para proyectos), desagregados por entidad financiera, año, mes, departamento y

municipio. Además, incluye los saldos de la cartera hipotecaria clasificados por tipo de operación y región, lo que permite analizar no solo la entrada de nuevos créditos, sino también la evolución del stock financiero en el sector. Esta riqueza de variables convierte la herramienta en una fuente integral para el monitoreo sectorial y el diseño de políticas regionales.

5. Conclusiones y Enseñanzas

La práctica empresarial realizada en la Dirección de Vivienda y Leasing de Asobancaria permitió desarrollar una herramienta estratégica que fortalece sustancialmente las capacidades de análisis e incidencia del gremio. A través del diseño y depuración de una base de datos regional de desembolsos para vivienda, se identificaron patrones persistentes de concentración del crédito en áreas urbanas centrales, lo que permitió observar con mayor precisión las desigualdades territoriales en el acceso al financiamiento habitacional.

En línea con el enfoque de capacidades de Amartya Sen (2004), la posibilidad de acceder a una vivienda adecuada no debe entenderse únicamente como un objetivo económico, sino como un componente esencial para que las personas desarrollen su potencial y amplíen su libertad real de elección. El análisis territorial permitió mostrar cómo ciertas regiones – especialmente aquellas con alta informalidad laboral, bajos ingresos o baja presencia bancaria – enfrentan privaciones estructurales que restringen este derecho.

Para Asobancaria, la sistematización de datos representa una ventaja competitiva concreta que fortalece su valor como gremio. La herramienta desarrollada permite sustentar técnicamente sus posiciones en discusiones regulatorias ante entidades como la Superintendencia Financiera y el Banco de la República, identificar oportunidades de negocio para sus entidades agremiadas en mercados ignorados, diseñar propuestas sectoriales basadas en evidencia empírica robusta y optimizar la asignación de recursos crediticios en el territorio nacional.

Estos hallazgos son coherentes con las observaciones teóricas de Stiglitz y Weiss (1981) y Mishkin (2011), quienes advierten sobre las fallas del mercado financiero en contextos de información asimétrica, donde los hogares más vulnerables pueden enfrentar mayores barreras de acceso al crédito pese a su capacidad de pago. La base de datos construida se convierte así en un activo estratégico que posiciona a Asobancaria como un actor con capacidad técnica diferenciada para analizar y proponer soluciones a los desafíos del sector financiero habitacional.

Desde una perspectiva formativa, esta práctica permitió aplicar conocimientos económicos al análisis de un problema social concreto: las desigualdades territoriales en el acceso al financiamiento habitacional. En particular, se integraron saberes relacionados con la economía regional, el análisis cuantitativo y la teoría del desarrollo económico, lo que permitió examinar la interacción entre estructura financiera, territorio y bienestar.

El ejercicio desarrollado reafirma que la economía, más que una ciencia instrumental, constituye un campo de estudio orientado a comprender y transformar las condiciones sociales y productivas del país. Además, se desarrollaron competencias clave como:

- Depuración y análisis de grandes bases de datos, incluyendo la organización territorial de información financiera.
- Identificación de brechas estructurales en el acceso al crédito, con enfoque regional y de inclusión financiera.
- Colaboración interdisciplinaria, trabajando con equipos que integran economistas, juristas y analistas de política pública.

En síntesis, esta experiencia no solo fortaleció habilidades analíticas y técnicas, sino que también reafirmó el compromiso con una economía orientada al bienestar humano, al servicio de una sociedad más equitativa y con mayor justicia territorial.

Referencias Bibliográficas

- BID. (25 de Julio de 2024). *Grupo BID propone seis reformas estructurales para abordar el déficit habitacional en la región*. Obtenido de <https://www.iadb.org/es/noticias/grupo-bid-propone-seis-reformas-estructurales-para-abordar-el-deficit-habitacional-en-la>
- Cepedes, E., & Piraquive, G. (2024). Mejoramiento de Vivienda y Cálculo de Multiplicadores. *Archivos de Economía, DNP*(Documento N° 567), 1-69. Obtenido de <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Estudios%20Economicos/567.pdf>
- Chan, Y.-S., & Thakor, A. (1987). Collateral and Competitive Equilibria with Moral Hazard and Private Information. *The Journal of Finance*, 42(2), 345-363. Obtenido de <https://doi.org/10.2307/2328256>
- Constitución Política de Colombia [Const]. (4 de julio de 1991). *Art. 51*. (Colombia).
- Coordenada Urbana - Camacol. (2025). *Cifras Coordinada Urbana*. Recuperado el 4 de Julio de 2025, de Información económica: <https://camacol.co/informacion-economica>
- DANE. (28 de Agosto de 2023). *Proyecciones De Población Municipal Por Área Y Pertenencia Étnico-Racial*. Obtenido de Proyecciones De Población: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-poblacion>
- DANE. (Agosto de 2025). *Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV)*. Obtenido de Estadísticas por tema: Construcción: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/cartera-hipotecaria-de-vivienda>
- DANE. (Septiembre de 2025). *Empleo informal y seguridad social*. Obtenido de Estadísticas por tema: Mercado laboral: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-informal-y-seguridad-social>

- DANE. (Abril de 2025). *Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) 2024*. Obtenido de Estadísticas por tema: Salud: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/salud/calidad-de-vida-ecv/encuesta-nacional-de-calidad-de-vida-ecv-2024>
- DANE. (Agosto de 2025). *Financiación de Vivienda (FIVI)*. Obtenido de Estadísticas por tema: Construcción: <http://dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/financiacion-de-vivienda>
- Decreto 0257 de 2021. (09 de marzo de 2021). *Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015 en relación con las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo*. Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.
- Decreto 0583 de 2025. (28 de marzo de 2025). *Por el cual se modifica parcialmente el artículo 2.1.11.1 del Título 11, Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el límite para la primera cuota de los créditos de vivienda individual a largo plazo*. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Doyal, L., & Gough, I. (1999). *Teoría de las necesidades humanas*. Madrid: ICARIA.
- Gonzales, G. (2005). El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. *Revista de la CEPAL*(85), 115-129. Obtenido de <https://hdl.handle.net/11362/11003>
- López, P. (1 de Agosto de 2023). *CAF*. Obtenido de Affordable housing in Latin America and the Caribbean: <https://www.caf.com/en/blog/affordable-housing-in-latin-america-and-the-caribbean/>
- Mishkin, F. (2011). *The economics of money, banking and financial markets* (Fourth ed.). Toronto: Pearson Canada Inc.

Naciones Unidas. (s.f.). *ODS*. Recuperado el 28 de Junio de 2025, de Objetivo 11: Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles:

<https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>

OECD. (2025). *Data*. Obtenido de OECD Web Site: <https://www.oecd.org/en/data.html>

Ruiz, C., Alarcón, G., Tovar, A., & Junco, C. (2023). Mi Casa Ya: Un Nuevo Rumbo en la Política de Vivienda en el País. *Banca & Economía*(1377), 1-9. Obtenido de

<https://www.asobancaria.com/2023/05/23/edicion-1377-mi-casa-ya-un-nuevo-rumbo-en-la-politica-de-vivienda-en-el-pais/>

Sánchez, R. (2024). Déficit habitacional en países de América Latina y el Caribe. *Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi)*(280), 1-31. Obtenido de

<https://www.uniapravi.org/deficit-habitacional-en-paises-de-america-latina-y-el-caribe>

Sen, A. (2004). *Desarrollo y libertad*. Bogota: Planeta.

Stiglitz, J., & Weiss, A. (1981). Credit Rationing in Markets with Imperfect Information. *The American Economic Review*, 71(3), 393-410. Obtenido de

<http://www.jstor.org/stable/1802787>

Superintendencia Financiera de Colombia. (2025). *Distribución de cartera por producto*.

Recuperado el 20 de Junio de 2025, de https://www.datos.gov.co/Hacienda-y-Credito-Publico/Distribucion-de-cartera-por-producto/rvii-eis8/about_data

https://www.datos.gov.co/Hacienda-y-Credito-Publico/Distribucion-de-cartera-por-producto/rvii-eis8/about_data

Superintendencia Financiera de Colombia. (2025). *Tasas de interés activas por tipo de crédito –*

Histórico. Recuperado el 20 de Junio de 2025, de https://www.datos.gov.co/Economia-y-Finanzas/Tasas-de-inter-s-activas-por-tipo-de-cr-dito-Hist-/w9zh-vetq/about_data

https://www.datos.gov.co/Economia-y-Finanzas/Tasas-de-inter-s-activas-por-tipo-de-cr-dito-Hist-/w9zh-vetq/about_data

Wilches, W. (2023). Acceso al crédito e inclusión financiera en Colombia. En E. Salamanca, & J.

Serpa (Edits.), *Seguridad humana y construcción de patria en defensa de la vida* (págs.

125-143). Sello Editorial ESDEG. Obtenido de

<https://doi.org/10.25062/9786287602588.05>