

**EL EFECTO DE LA TASA DE INTERES EN EL SECTOR INMOBILIARIO  
DE VALLEDUPAR, DEPARTAMENTO DEL CESAR (2014 – 2024)**



**YEIKER ANDRES PINTO VILLAZON**

**UNIVERSIDAD POPULAR DEL CESAR  
FACULTAD CIENCIAS ADMINISTRATIVAS CONTABLES Y ECONÓMICAS  
PROGRAMA ECONOMÍA  
VALLEDUPAR  
2025**

**EL EFECTO DE LA TASA DE INTERES EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE  
VALLEDUPAR, DEPARTAMENTO DEL CESAR (2014 – 2024)**

**YEIKER ANDRES PINTO VILLAZON**

**PROYECTO DE GRADO**

**TUTOR TEMÁTICO:**

**JUDITH ZAMIRA REY MERLO**

**TUTOR METODOLÓGICO:**

**HAIRLEN GARCIA LOPEZ**

**UNIVERSIDAD POPULAR DEL CESAR  
FACULTAD CIENCIAS ADMINISTRATIVAS CONTABLES Y ECONÓMICAS  
PROGRAMA ECONOMÍA  
VALLEDUPAR  
2025**

## Índice General

1	EL PROBLEMA .....	2
1.1	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	2
1.2	FORMULACIÓN DEL PROBLEMA .....	5
1.3	SISTEMATIZACIÓN DEL PROBLEMA .....	5
2	OBJETIVOS.....	6
2.1	OBJETIVO GENERAL .....	6
2.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	6
3	JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN .....	6
4	DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN .....	8
4.1	ESPACIAL.....	8
4.2	TEMPORAL .....	8
4.3	TEMÁTICA DE ESTUDIO .....	8
5	MARCO TEÓRICO .....	9
5.1	ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN.....	11
5.2	MARCO CONCEPTUAL .....	22
5.3	MARCO LEGAL .....	28
6	HIPÓTESIS.....	31
6.1	OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLES.....	31
7	MARCO METODOLÓGICO .....	33
7.1	ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN .....	33
7.2	TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	34
7.3	DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN .....	35
7.4	POBLACIÓN Y MUESTRA .....	36

7.5	FUENTES Y TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	37
7.6	INSTRUMENTO .....	38
7.7	VALIDEZ .....	40
7.8	CONFIABILIDAD.....	41
8	RESULTADOS .....	45
8.1	DESARROLLO DE OBJETIVOS.....	45
9	CONCLUSIONES .....	76
10	RECOMENDACIONES.....	78
11	BIBLIOGRAFÍA.....	80
12	ANEXOS.....	88

## Resumen

El objetivo de este trabajo fue analizar el efecto de los cambios en la tasa de interés sobre el sector inmobiliario en Valledupar durante el periodo 2014–2024. Para este fin se analizaron múltiples variables del sector inmobiliario a nivel local, departamental y nacional, así como las tasas de interés más significativas que impactan el mercado de la vivienda.

La metodología aplicada fue de enfoque cuantitativo, documental, descriptivo, no experimental y longitudinal. La base de datos utilizada está compuesta por niveles y tasas por 44 observaciones trimestrales correspondientes al periodo antes mencionado.

Se empleó un modelo econométrico tipo VAR y análisis gráfico, encontrándose que el mercado inmobiliario no presentó una sensibilidad significativa frente a las variaciones de las tasas de interés. En contraste, se identificó que los programas enmarcados en política fiscal tuvieron un mayor impacto, especialmente en los hogares de menores ingresos.

Se concluye que las variaciones en tipos de interés no constituyen un factor determinante en la compra de vivienda en Valledupar; en su lugar, las políticas públicas y las condiciones estructurales locales tienen mayor relevancia. Se recomienda fortalecer los programas de subsidio y complementarlos con medidas de planeación urbana adaptadas a la realidad de la ciudad.

**Palabras clave:** Sector inmobiliario, tasas de interés, segmento VIS y No VIS, UVR modelo VAR.

## Abstract

The objective of this study was to analyze the effect of interest rate changes on the real estate sector in Valledupar during the period 2014–2024. To this end, multiple variables of the real estate sector at the local, departmental, and national levels were analyzed, as well as the most significant interest rates impacting the housing market.

The methodology applied was quantitative, documentary, descriptive, non-experimental, and longitudinal. The database used is composed of levels and rates from 44 quarterly observations corresponding to the aforementioned period.

A VAR-type econometric model and graphical analysis were used, finding that the real estate market did not show significant sensitivity to interest rate variations. In contrast, it was found that fiscal policy programs had a greater impact, especially on lower-income households.

It is concluded that interest rate variations are not a determining factor in home purchases in Valledupar; Instead, public policies and local structural conditions are more relevant. It is recommended to strengthen subsidy programs and complement them with urban planning measures adapted to the city's reality.

Key words: Real estate sector, interest rates, VIS and Non-VIS segment, UVR, VAR model.

## INTRODUCCIÓN

Durante la última década, el mercado de vivienda en Valledupar ha estado marcado por cambios significativos en su dinámica, influenciados por distintos factores económicos como la evolución de las tasas de interés, los niveles de ingreso de los hogares y la disponibilidad de subsidios, entre otros. Estos han sido variables centrales para comprender el comportamiento de los segmentos de vivienda de interés social (VIS) y no VIS, así como sus respuestas frente a las del ciclo económico.

El propósito de esta investigación fue analizar, en qué medida las tasas de interés impactan en el sector inmobiliario de Valledupar, teniendo en cuenta diferentes puntos de vista y considerando la influencia de factores complementarios como los estratos económicos, influencia de la política del gobierno y programas gubernamentales para la vivienda. A partir de este análisis, se buscó identificar cuáles elementos resultan más determinantes para explicar el acceso y la sostenibilidad del mercado inmobiliario en Valledupar.

El principal aporte del estudio fue en demostrar que las tasas de interés, aunque relevantes, no constituyen el factor decisivo en la adquisición de vivienda en la ciudad de Valledupar, especialmente en el segmento VIS, donde los apoyos gubernamentales tienen un peso mayor. Esto permite comprender mejor las particularidades estructurales del mercado local y resalta que las políticas monetarias tienen que estar complementadas con estrategias fiscales para que sean efectivas.

## CAPÍTULO IV

### 8 RESULTADOS

#### 8.1 DESARROLLO DE OBJETIVOS

##### 1) CARACTERIZACIÓN DE LA DINÁMICA INMOBILIARIA EN VALLEDUPAR EN EL PERIODO 2014 – 2024

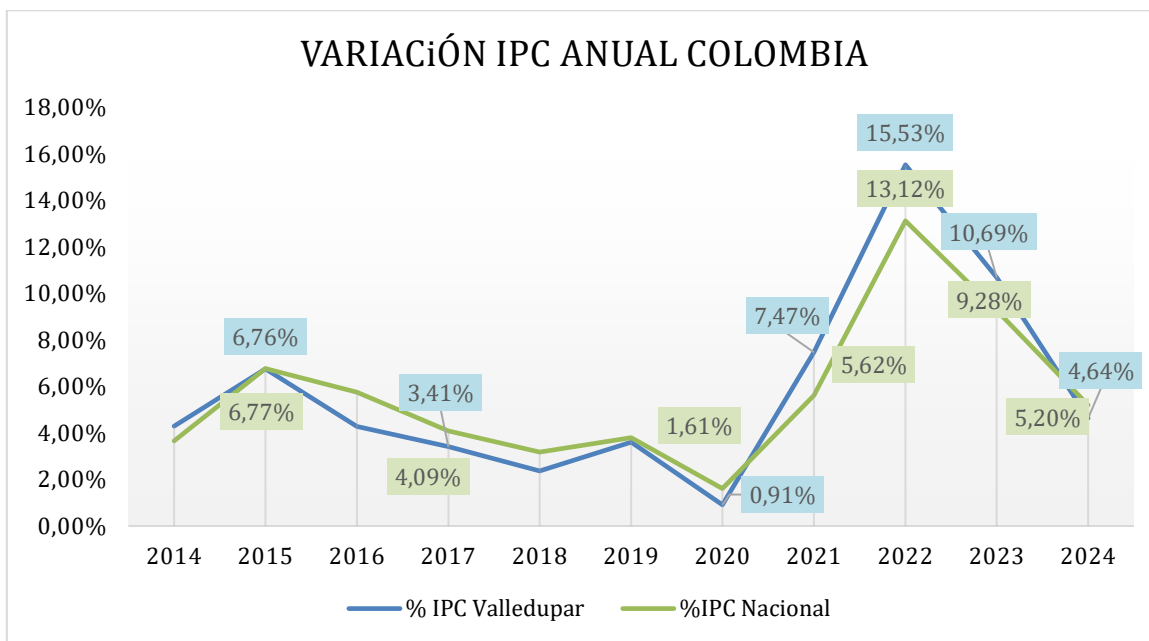
###### 1. Índice de precios de vivienda nueva (IPVN):

Entre los años 2014 y 2024, la vivienda enfrentó múltiples afectaciones relevantes que determinaron su comportamiento cíclico durante este periodo, también mantuvo una importante volatilidad en las dinámicas del sector, como factores macroeconómicos, decisiones de política monetaria y entre otros. Esto termino impactando manera directa e indirecta en los precios de la vivienda nueva.

En los años como 2014 y 2018, correspondientes al gobierno de **Juan Manuel Santos**, se observa un comportamiento un poco inusual del IPVN, con tasas sostenidas en promedio en 9,69% y con un máximo del 16,85% y un mínimo de 5,93% (Ver Gráfico 2). Dicho periodo de gobierno estuvo marcado por la caída del precio internacional del petróleo, la devaluación del peso y ajustes en la política monetaria, que finalmente impactaron a los costos asociados a la importación de materia prima relevantes para el sector de la construcción que son finalmente trasladados a los precios de la vivienda al consumidor final, por cual aumenta el IPVN.

A su vez, este periodo mantuvo como inflación unas de las más bajas a la fecha del 2018 comprendidas en un mínimo de 3,68% y 7,45% y una media de 5,10%. (ver grafica 1).

Gráfico 1: Variación de IPC



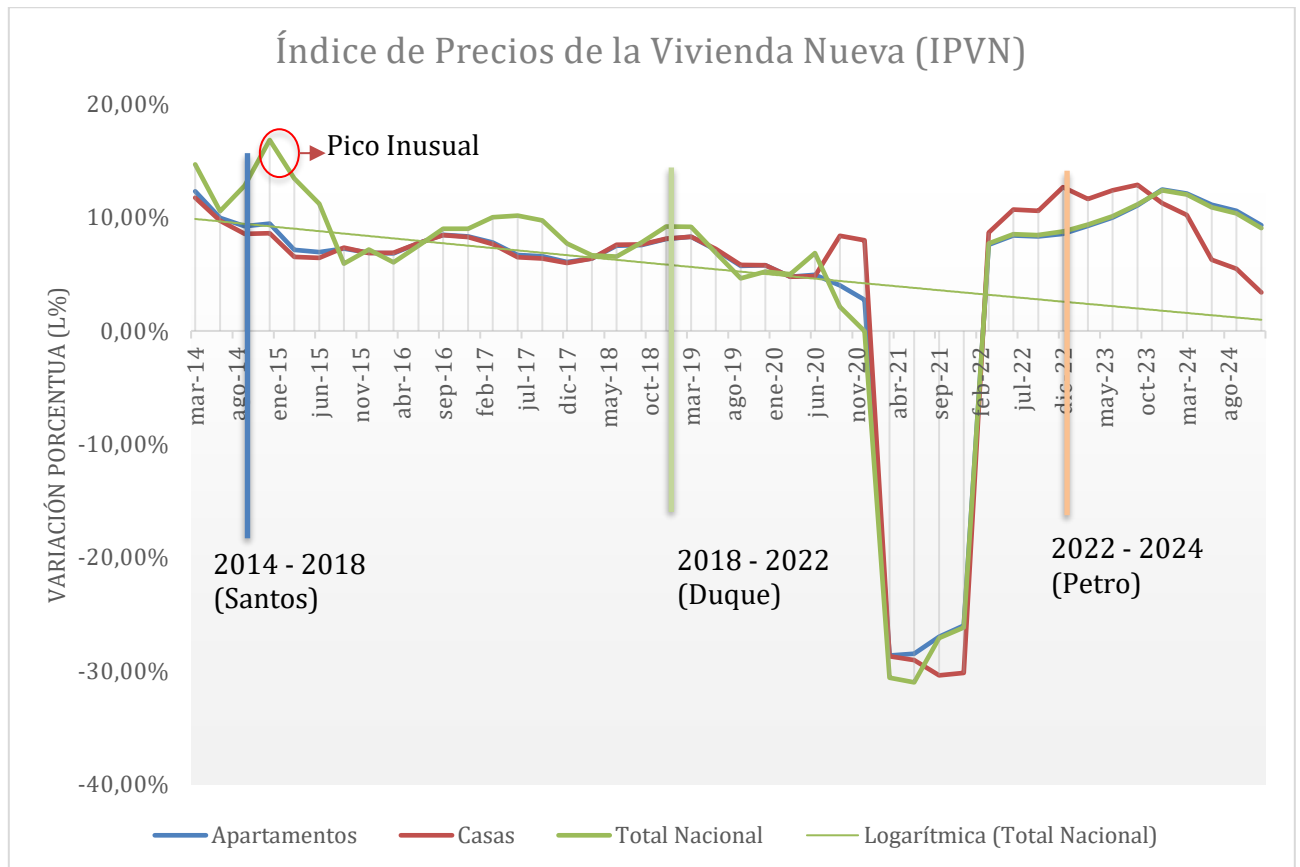
Fuente: Elaboración propia. (Datos obtenidos del DANE)

Posteriormente, durante el lapso presidencial de **Iván Duque Márquez** (2018-2022), el índice mantuvo esta tendencia alcista hasta inicios del año 2020, momento en el que se presentó una caída abrupta en la variación del IPVN, alcanzando valores negativos cercanos al -35%. Este fenómeno coincide con la crisis sanitaria derivada del COVID-19, que afectó de manera significativa la construcción, la demanda de vivienda y la confianza del consumidor en el país. Este comportamiento nacional también tuvo repercusiones visibles en el mercado inmobiliario de Valledupar, donde se evidenció una ralentización en los proyectos de vivienda nueva y una mayor cautela por parte de los hogares en la toma de decisiones de compra.

A partir de los primeros años del gobierno de **Gustavo Petro** (desde 2022) el índice registra una acelerada recuperación producto de la reactivación económica, manteniendo a la fecha de diciembre del 2024 un promedio anual del 10,11% con

rangos que oscilan entre 8,46% y 12,39%. Sin embargo, la tendencia logarítmica del total nacional, representada en línea punteada roja, sugiere una desaceleración estructural en el crecimiento de los precios a largo plazo para el país y por ende a Valledupar, pues indica que, si bien el mercado se recupera, lo hace en un entorno donde el crecimiento de precios podría ser más moderado en los próximos años.

Gráfico 2: IPNV Nacional.



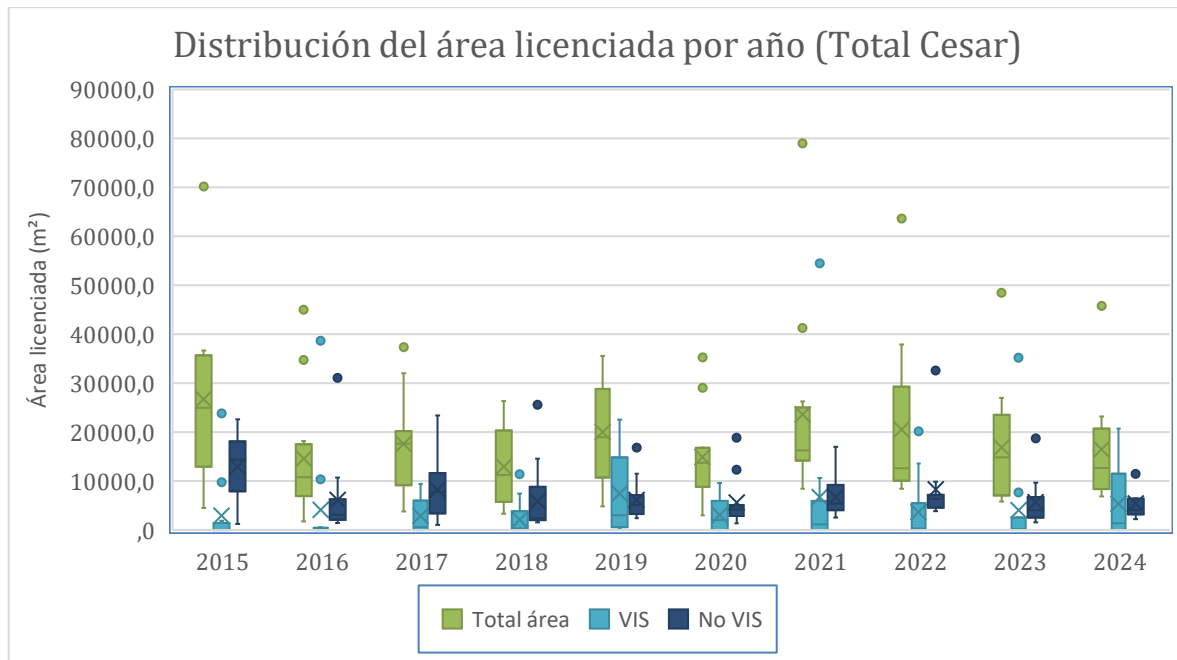
Fuente: Elaboración propia. (Datos obtenidos del CAMACOL)

## 2. Licencias de construcción Cesar por m<sup>2</sup>.

Durante el periodo 2015–2024, la actividad edificadora en el departamento del Cesar y concentrada en su mayoría en Valledupar, presentó una mediana anual de área licenciada entre 10.000 m<sup>2</sup> y 20.000 m<sup>2</sup>, reflejando un comportamiento

moderado y estable. No obstante, en 2016, 2018 y 2021 se identifican valores atípicos positivos (ver gráfico 3), que indican la aprobación de proyectos de mayor tamaño respecto al comportamiento típico, producto de programas como “Mi Casa Ya”, que facilitaron el acceso a subsidios y dinamizaron la oferta de VIS (Ministerio de Vivienda, 2018).

Gráfico 3: Área licenciada en el departamento del Cesar



Fuente: Elaboración propia (datos obtenidos de CAMACOL)

Tabla 3: Resumen estadístico del área licenciada por segmento.

AÑO	TOTAL				VIS			NO VIS			
	Media	Min	Max	Desv.	Min	Max	Desv.	Media	Min	Max	Desv.
2015	26.762	4.531	70.167	17.606	0	23.818	7.140	12.982	1.231	22.647	6.866

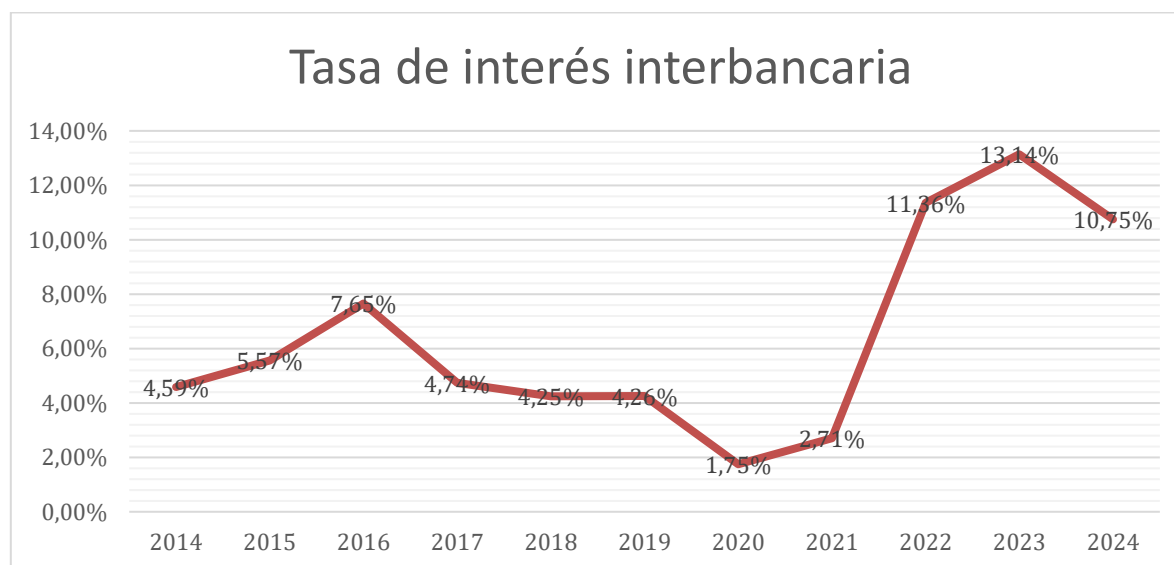
2016	14.612	1.791	45.035	12.895	4 . 1 0	38.695	11.281	6.170	1.454	31.104	8.274
2017	17.567	3.811	37.388	9.643	4 4 2 . 9 0	9.425	3.575	8.268	1.033	23.383	5.996
2018	13.521	3.330	26.365	7.411	1 7 2 . 0 0	11.385	3.616	5.680	1.610	25.618	7.196
2019	20.032	4.860	35.592	9.786	4 8 7 . 4 114	22.555	8.221	6.169	2.448	16.825	4.159
2020	14.916	3.019	35.254	9.215	4 8 3 . 0 0	9.611	3.369	5.655	1.408	18.855	4.973
2021	23.586	8.422	79.014	19.385	9 8 6 . 7 0	54.487	15.400	6.724	2.577	16.973	4.152
2022	20.516	8.460	63.651	16.506	3 7 3 . 6 0	20.149	6.598	8.330	3.893	32.606	7.817
2023	16.889	5.861	48.475	12.174	6 1 4 . 0 0	35.178	10.041	5.679	1.554	18.737	4.748
2024	16.499	6.881	45.800	10.977	8 6 5 . 3 0	20.745	7.021	5.408	2.227	12.809	3.417
					8 1						

Fuente: Elaboración propia (Datos de CAMACOL)

En el año 2020, es marcado por una reducción en la expedición de licencias, el cual cayó un 21% debido a las restricciones operativas de ese periodo, la incertidumbre económica y la suspensión de inversiones (Camacol, 2021). El repunte observado en 2021, que supera los 80.000 m<sup>2</sup> licenciados, responde a un efecto rebote post-pandemia, como lo documenta Camacol (2022), al resaltar la reactivación de proyectos detenidos y el rezago acumulado en el sector.

Desde 2022, se observa una tendencia descendente tanto en volumen como en dispersión, lo que sugiere una desaceleración gradual de la actividad constructiva. Inducidos por el aumento sostenido de la tasa de interés interbancaria, que, desde la reactivación económica, llegó a alcanzar su pico más alto en el año 2023 de 13,14% (ver gráfico 4). Por otro lado, la inflación de insumos y el deterioro en la confianza de los consumidores e inversionistas del sector vivienda han incidido negativamente (Banco de la República, 2023).

*Gráfico 4: Tasa de interés interbancaria.*



Fuente: Elaboración propia (datos obtenidos del Banco de la República)

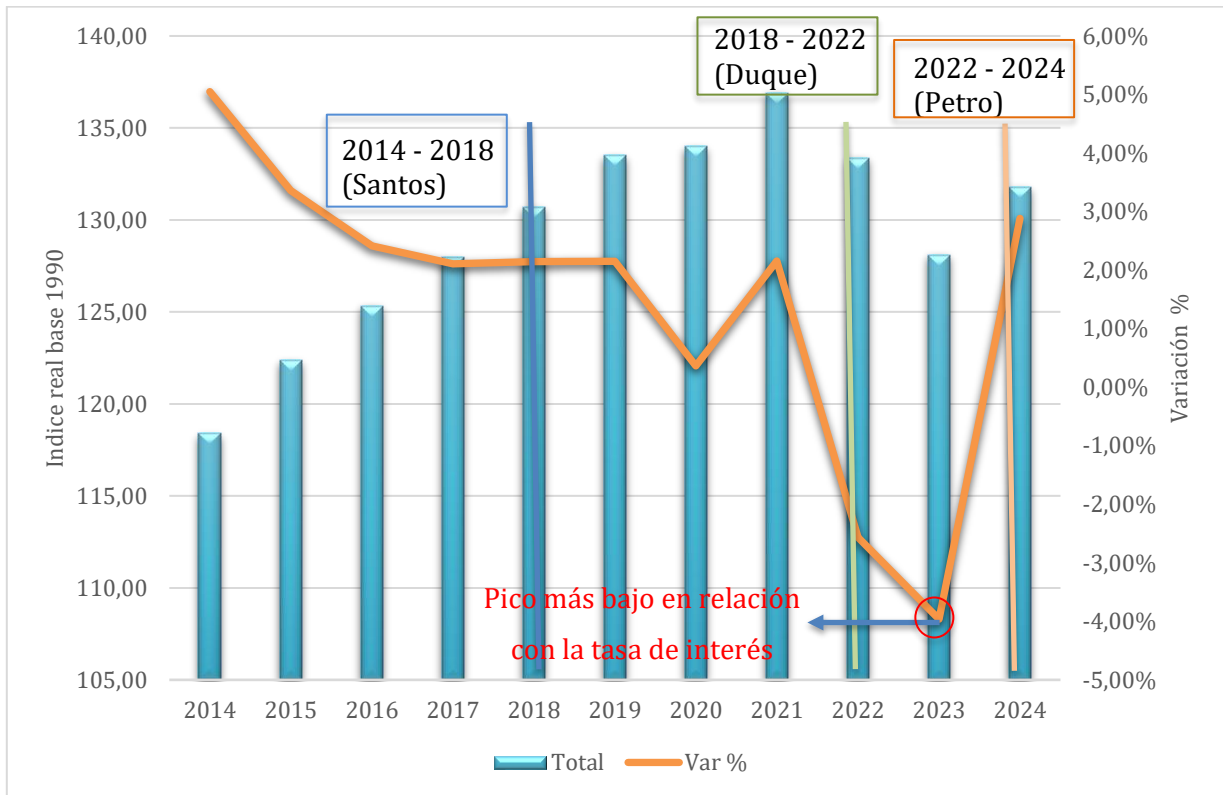
### 3. Índice de precios de vivienda usada (IPVU).

Esta presenta una trayectoria ascendente en términos reales, con variaciones significativas en su tasa de crecimiento. Entre 2014 y 2018, se mantuvo una valorización sostenida, aunque con una desaceleración progresiva, lo que refleja una reducción en el ritmo de apreciación de los inmuebles usados.

Entre 2022 y 2023, el índice mostró caídas reales cercanas al -4%, en un contexto de alta inflación y aumento en las tasas de interés llegando alcanzar niveles de 13,25% (ver gráfico 3), que encareció el crédito hipotecario y redujo la demanda (Banco de la República, 2023). Estos factores también afectaron mercados regionales como Valledupar, donde la compraventa de vivienda usada perdió dinamismo, al tiempo que se observó una menor rotación del inventario disponible, especialmente fuera del segmento VIS (Camacol, 2022).

En 2024, el índice presenta una recuperación parcial con variaciones positivas cercanas al 3%, en la ciudad de Valledupar, este efecto suele presentarse con rezago, y dependerá de la evolución local del crédito y los niveles socioeconómicos de su población, así como la oferta y la capacidad de compra de los hogares.

Gráfico 5: Índice de precios de vivienda usada (IPVU)

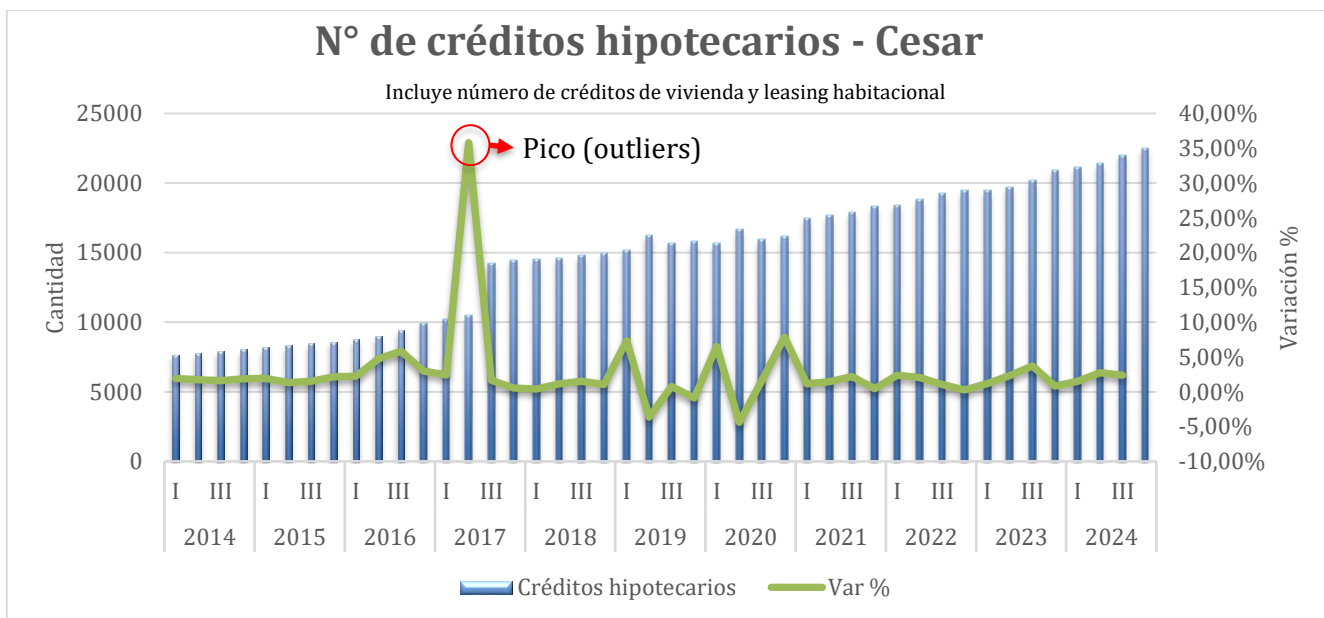


Fuente: Elaboración propia (Datos obtenidos de CAMACOL)

#### 4. Número de créditos hipotecarios en el departamento del Cesar.

En el departamento del Cesar, se observa un comportamiento estable y tendiendo a crecer dentro de los primeros tres años desde el 2014, posteriormente con eventos que se asocian a programas de vivienda como “Mi Casa Ya” impulsados en el 2016, se destaca un valor atípico positivo en el año 2017, donde los créditos superan los 14.000, acompañado de una variación del 35% respecto al trimestre anterior, muy superior al promedio del 2.68%, cerrando el año con un crecimiento del 45,59%.

Gráfico 6: Número de créditos hipotecarios en el Cesar



Fuente: Elaboración propia (datos obtenidos de CAMACOL)

Por otro lado, sucesos post-pandemia en donde políticas de reactivación económicas aún estaban presentes en el país, permitieron un aumento significativo en la cantidad de créditos, finalizando el año en un aumento del 13,11% (Ver tabla 1), incentivados por una tasa de interés del 1,75%, el cual se encontraba en mínimos históricos. De acuerdo con Camacol (2022), las tasas históricamente bajas impulsaron la colocación de crédito hipotecario en regiones intermedias tales como el Valledupar.

Tabla 4: N° de créditos hipotecarios por año.

Año	Créd. Hip	Var %
2014	8039	-
2015	8584	6.78%
2016	9937	15.76%
2017	14467	45.59%
2018	14992	3.63%
2019	15800	5.39%
2020	16203	2.55%
2021	18327	13.11%

<b>2022</b>	19435	6.05%
<b>2023</b>	20932	7.70%
<b>2024</b>	22527	7.62%

Fuente: Elaboración propia (datos obtenidos de CAMACOL)

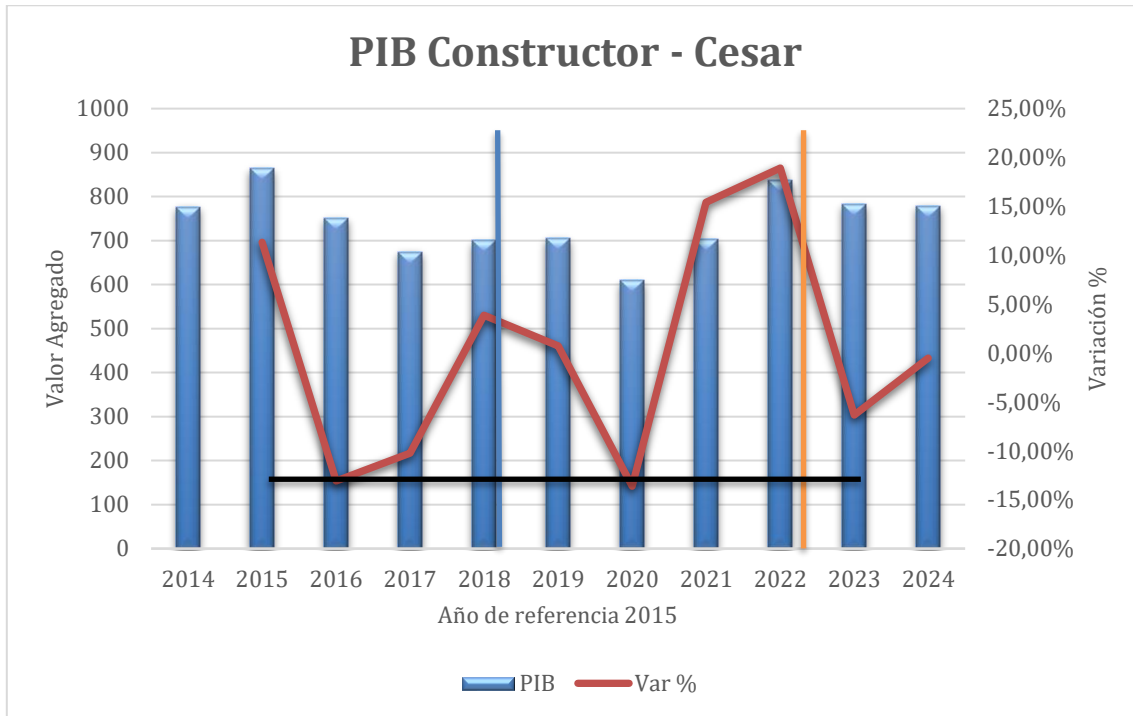
Entre 2022 y 2023 se presenta una caída en la variación porcentual, coincidiendo con el periodo de mayor aumento en las tasas de interés, lo que refleja una reducción en la demanda de financiamiento hipotecario.

### **5. PIB del sector de la construcción departamento del Cesar.**

La dinámica constructiva y su crecimiento a lo largo del periodo de estudio, refleja la sensibilidad del sector a factores exógenos, como políticas públicas, tasas de interés y choques macroeconómicos. Lo cual se ve reflejado en años como 2016 y 2020, registrando caídas del -13,08% y -13,62% en el Cesar respectivamente, por tanto, se correlacionan con caídas significativas del valor agregado, coincidiendo con periodos de desaceleración nacional y restricciones de inversión. Según el Banco de la República (2023), la actividad constructora en Colombia es especialmente vulnerable a variaciones en el entorno macroeconómico, dado su fuerte vínculo con el crédito hipotecario, la inversión pública y la percepción de riesgo en los hogares y empresas.

Asimismo, se observa el efecto contrario en años como 2021 y 2022 de política monetaria expansiva dentro de las cuales, llega a tener un crecimiento significativo del 15,44% y 18,92% en el Cesar respectivamente. No obstante, este crecimiento no supera por mucho niveles que se encuentran dentro del promedio general de 743 mil millones de los últimos 10 años (desde el 2024), esto indica que existe una recuperación acotada dentro de un patrón cíclico.

Gráfico 7: PIB Constructor, Cesar.



Fuente: Elaboración propia (datos obtenidos del DANE, valor agregado del pib)

## 2) LAS TASAS DE INTERÉS EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR ENTRE EL 2014 – 2024.

### 1) Tasa interés de política monetaria (en promedio anual).

En el primer periodo pre-pandemia (2014 y 2019), la tasa de política monetaria (TPM) se mantuvo en un rango moderado, oscilando entre el 4 % y el 7 % anual, lo que permitió condiciones crediticias relativamente estables para la adquisición de vivienda. Esto facilitó el acceso al crédito hipotecario, en un contexto nacional de expansión moderada del sector (Banco de la República, 2024).

## 9 CONCLUSIONES

De acuerdo con los resultados, la dinámica del sector inmobiliario en la ciudad de Valledupar durante el periodo de estudio se identifica que los precios de vivienda nueva en el departamento del Cesar son más reactivos que la vivienda usada ante la tasa de interés, no obstante ambas son igualmente sensibles ante los ciclos económicos. A su vez, el número de licencias de construcción por año refleja indiferencia ante shock externos, manteniéndose constantes y con lanzamientos en determinados meses del año, respondiendo más a la dinámica de las necesidades habitacionales que por influencia de tasas de interés. Asimismo, en el PIB constructor en el Cesar mantiene poca relación con la TIR.

Sin embargo, hay que tener en cuenta las limitaciones que anteriormente se plantearon, y que los resultados en ciertos indicadores están compuestos por datos a nivel Cesar o nacional, que pueden reflejar a nivel general el comportamiento del sector inmobiliario en Valledupar.

Por otro lado, dentro del modelo VAR se encuentra que no existe una fuerte correlación con las tasas de interés, que se aplican a los distintos segmentos analizados. Esto indica que existen factores de mayor peso para la toma de decisiones para la adquisición de vivienda, como se evidenció en el año 2017 con un incremento al acceso al crédito del 45% respecto al año anterior con el lanzamiento del programa “Mi casa ya”.

Es decir, que los programas gubernamentales que subsidia la compra de vivienda tienen una mayor relevancia para los grupos poblacionales de menores ingresos que encuentran un incentivo más determinante en el acceso a recursos complementarios que les facilitan la compra, aún cuando las condiciones crediticias pudieran resultar menos favorables, esto da a entender que las tasas de interés no son un obstáculo para los adquirientes de este segmento, dado a que el costo de

oportunidad resulta positivo aunque las tasas sean elevadas o tengan que tomarlas en UVR o tasa variable.

Por otro lado, el segmento No VIS demostró ser más sensible a cambios en la tasa interés que se le aplica al momento de desembolso siendo los estratos clasificados como medio y alto, los que más tienden aprovechar la disminución de tasas en pesos, debido a que se permiten pagar cuotas más altas pero fijas durante la vigencia del crédito, es decir, que estas no tienen cambios en el tiempo que aumenten sus costos financieros. Sin embargo, las tasas de interés y su relación con el sector inmobiliario, en términos generales, estas no resultaron ser significativas para nuestro modelo, por tanto, se asume que puede deberse a factores estructurales de la ciudad de Valledupar que determinan la compra de vivienda.

Finalmente, estos hallazgos indican que las políticas públicas y las condiciones socioeconómicas locales tienen un peso significativo en la dinámica del sector inmobiliario, sugiriendo la necesidad de diseñar estrategias que combinen incentivos financieros con medidas que aborden las particularidades estructurales de la ciudad. Futuros estudios podrían explorar en mayor detalle estos factores estructurales y su interacción con las políticas de vivienda para optimizar el acceso y la sostenibilidad del mercado inmobiliario en Valledupar.

## 10 RECOMENDACIONES

A partir de los resultados obtenidos, se recomienda que las políticas públicas orientadas al sector inmobiliario en Valledupar se enfoquen en el fortalecimiento de programas de vivienda dirigidos a los hogares de menores ingresos, dado que este segmento no presenta una alta sensibilidad frente a las tasas de interés. En este sentido, resulta de mucha importancia mantener y ampliar programas como “Mi Casa Ya”, pero con criterios de acceso que permitan la permanencia y vigencia en el tiempo de estos programas, ya que la población más vulnerable encuentra en estos subsidios un incentivo decisivo para la adquisición de vivienda. Asimismo, se sugiere complementar dichas iniciativas con estrategias de ordenamiento territorial e inversión en infraestructura urbana, de manera que se reduzcan las barreras estructurales.

En cuanto al sector financiero, se recomienda la creación de productos crediticios diferenciados según el segmento de vivienda. De igual forma, es importante que las entidades financieras promuevan programas de educación financiera que permitan a los hogares comprender mejor los riesgos asociados al endeudamiento en UVR o bajo esquemas de tasa variable en un entorno de alta inflación, con el fin de tomar decisiones de crédito más informadas.

Finalmente, para futuras investigaciones se recomienda profundizar en el estudio de los factores estructurales que inciden en la compra de vivienda en la ciudad de Valledupar, tales como las condiciones del mercado laboral, los niveles de ingreso, la informalidad y el acceso a suelo urbanizable. De igual forma, sería valioso examinar la interacción entre las políticas de subsidio a la vivienda y las variables macroeconómicas, como la inflación y el crecimiento económico, con el propósito de evaluar de manera más integral la sostenibilidad del mercado inmobiliario en el mediano y largo plazo. A su vez, a las instituciones y organismo de control estadístico de la ciudad de Valledupar, se recomienda llevar una información precisa

y personalizada de los registros de las variaciones de precios en la vivienda y otros indicadores relevantes.

## 11 BIBLIOGRAFÍA

Alcaldía de Valledupar. (2020). *Valledupar En Orden 2020 – 2023” Plan De Desarrollo Municipio de Valledupar*. Valledupar.

Banco de la República (2024). *Tasas de interés de política monetaria*. Recuperado el 21 de 08 de 2024. Obtenido de <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/tasas-interes-politica-monetaria>

Brito Arregocés, H. E., & Badillo Jiménez, W. (2020). Dinámicas constructivas de los grandes equipamientos en Valledupar (2002-2016): Luces y sombras en el desarrollo urbano local. *MODULO ARQUITECTURA CUC*, 127-150. doi: <http://doi.org/10.17981/mod.arq.cuc.25.1.2020.06>.

Bustamante Tejada, M. M., & Sandoval Espinoza, Á. C. (2021). La influencia de la reducción de las tasas de interés y las medidas de estímulo gubernamentales en el comportamiento del sector inmobiliario durante la pandemia. *Revista Lidera*, 7.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2024). Recuperado el 10 de 08 de 2024, de Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN). <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-de-la-vivienda-nueva-ipvn>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2024). Recuperado el 10 de 08 de 2024, de Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN).

Lee, C., & Parque, J. (2022). El efecto variable en el tiempo de las tasas de interés sobre los precios de la vivienda. (M. Locurcio, F. Tajani, & D. Anelli, Edits.) *Land*, 16. Obtenido de <https://doi.org/10.3390/land11122296>

Pacific Credit Rating. (2020). *Perú: Sector construcción e inmobiliario*. Pacific Credit Rating. Recuperado de <https://ratingspcr.com.mx/ww2/peru-sector-constuccion-e-inmobiliario/>

Meneses, M. F., & Martinez, C. E. (2023). *Análisis de la cartera y del mercado inmobiliario en Colombia*. Bogotá, D.C: Banco de la Republica.

Hernández-Sampieri, R. & Mendoza, C (2018). Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta, Ciudad de México, México: Editorial Mc Graw Hill Education, Año de edición: 2018, ISBN: 978-1-4562-6096-5, 714 p.

Vargas Herrera, H., Ospina Tejeiro, J. J., Huertas Campos, C., Cobo Serna, A., Caicedo García, É., Cote Barón, J., . . . Grajales Olarte, A. (2024). *Informe de política monetaria*. Bogotá, D. C: Banco de la República.

Quinto Poder. (2024). 40% de déficit habitacional en Valledupar, un reto por afrontar. <https://quintopoder.com.co/40-de-deficit-habitacional-en-valledupar-un-reto-para-el-nuevo-plan-de-desarrollo/>

Chen, C., Zhai, Haoyu, Wang, Z., Ma, S., Sun, J., Wu, C., & Zhang, Y. (17 de 03 de 2022). Experimental Research on the Impact of Interest Rate on Real Estate Market Transactions. (F. Tramontana, Ed.) *Discrete Dynamics in Nature and Society*, 14. Obtenido de <https://doi.org/10.1155/2022/9946703>

Garcia-Rendon, J., Cadavid Arcila, N., & Aristizábal Zuluaga, E. (2018). *Center for Research in Economics and Finance (CIEF), Working Papers*. Obtenido de <https://ssrn.com/abstract=3297098>

- Miralva Garcia, N. A. (2024). El crédito hipotecario al sector privado y su incidencia sobre el precio de los inmuebles en el Perú 2010 - 2022. (L. L. Céspedes Aguirre, Ed.) Huánuco, PERÚ. Obtenido de [https://repositorio.unheval.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13080/10557/T023\\_40728359\\_T.pdf?sequence=5](https://repositorio.unheval.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13080/10557/T023_40728359_T.pdf?sequence=5)
- Mora Cuartas, A. M. (2010). *El UPAC y la UVR: aspectos generales sobre el origen y desarrollo del crédito hipotecario en Colombia*. Universidad EAFIT. <https://repository.eafit.edu.co/server/api/core/bitstreams/47d226a5-fd36-4a7b-a55b-5c8a23e48447/conten>
- Cueva Lopez, E y Tello Cordova, R. (2020). Efectos del crédito hipotecario en las decisiones de compra inmobiliaria en el Perú 2013 – 2017. Universidad San Ignacio de Loyola. Obtenido de <https://repositorio.usil.edu.pe/entities/publication/fc8380fe-d802-44b9-bd78-4d8176c470c5>
- Drift, R. van der, de Haan, J., & Boelhouwer, P. (2023). Mortgage credit and house prices: The housing market equilibrium revisited. *Economic Modelling*, 120, 106136. Obtenido de <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S026499932200373X>
- Fondo Nacional del Ahorro. (n.d.). Normatividad sobre vivienda. Obtenido de <https://www.fna.gov.co/sobre-el-fna/normatividad/vivienda>
- Sampieri, R. H., Fernández, C., & Baptista, P. (2019). Metodología de la investigación (6.ª ed.). McGraw-Hill Education. México D.F.
- Banco de la República. (2024). Tasas de interés de política monetaria. Obtenido de <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/tasas-interes-politica-monetaria>

Minvivienda. (2024). Vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP). Obtenido de <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip>

Creswell, J. W. (2014). Diseño de investigación: Enfoques cualitativo, cuantitativo y de métodos mixtos (4.<sup>a</sup> ed.). Thousand Oaks, CA: SAGE Publications.

Díaz Pinto, G. A. (2019). Determinantes de la tasa de interés activa en Colombia 2000 - 2017 (Tesis de maestría, Pontificia Universidad Javeriana). Director: César A. Ferrari, Ph.D. Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas. Bogotá D.C.

Garcia, John and Cadavid, Natalia and Aristizábal Zuluaga, Erika Tatiana, Efectos del crédito hipotecario sobre el precio de la vivienda nueva NO VIS en Medellín (Effects of the mortgage loan on the price of new housing NO VIS in Medellín) (November 1, 2018). Center for Research in Economics and Finance (CIEF), Working Papers, No. 18-21, Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3297098> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3297098>

Roca, R. (2002). La tasa de interés y sus principales determinantes (Documento de Investigación DI 02-003). Instituto de Investigaciones de Economía, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima, Perú. Recuperado de <http://economia.unmsm.edu.pe/Linea/Investigacion/DI:02-003>

López-Iturriaga, F. J. (2005). "Crédito hipotecario y mercados financieros." Revista Española de Financiación y Contabilidad, 34(126), 109-131.

Minsky, H. P. (1992). "La hipótesis de la inestabilidad financiera." Working Paper No. 74 del Jerome Levy Economics Institute de Bard College.

Friedman, M. (1968). "El papel de la política monetaria." The American Economic Review, 58(1), 1-17.

Stiglitz, J. E., & Weiss, A. (1981). "Racionamiento del crédito en mercados con información imperfecta." The American Economic Review, 71(3), 393-410.

Krugman, P. (2009). "El regreso de la economía de la depresión y la crisis de 2008." W. W. Norton & Company.

Keynes, J. M. (1936). "Teoría general de la ocupación, el interés y el dinero." Palgrave Macmillan.

Banco de la República de Colombia. (2021). "Informe de Estabilidad Financiera.

Banco de la República de Colombia. (2019-2024). Informes anuales. Obtenido de: <https://www.banrep.gov.co>

Superintendencia Financiera de Colombia. (2019-2024). Estadísticas sectoriales. Obtenido de: <https://www.superfinanciera.gov.co>

Arias, F. G. (2012). El proyecto de investigación: Introducción a la metodología científica. Editorial Episteme.

Hurtado, J. (2010). Metodología de la investigación documental. Editorial Panapo.

Banco de la República de Colombia. (2019-2024). Informes anuales de política monetaria. Obtenido de: <https://www.banrep.gov.co>

CAMACOL. (2022). *Informe económico nacional No. 112: Perspectivas del sector edificador en Colombia*. Cámara Colombiana de la Construcción. [https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Informe%20Econ%C3%B3mico%20112%20VF\\_%20Formato.pdf](https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Informe%20Econ%C3%B3mico%20112%20VF_%20Formato.pdf)

DANE. (2023). *Índice de costos de la construcción de obras civiles – ICOCIV*. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/icociv>

Banco de la República. (2023). Unidad de Valor Real (UVR). <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/uvr>

Ministerio de Hacienda y Crédito Público. (2001). Decreto 919 de 2001. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=4300>

Superintendencia Financiera de Colombia. (2022). Guía del consumidor financiero – Créditos de vivienda. <https://www.superfinanciera.gov.co/>

Banco de la República. (2023). Indicadores económicos. <https://www.banrep.gov.co>

Congreso de Colombia. (1999). Ley 546 de 1999. <https://www.funcionpublica.gov.co>

Congreso de Colombia. (2009). Ley 1328 de 2009. <https://www.funcionpublica.gov.co>

Congreso de Colombia. (2021). Ley 2079 de 2021. <https://www.funcionpublica.gov.co>

Ministerio de Hacienda y Crédito Público. (2010). Decreto 2555 de 2010.  
<https://www.funcionpublica.gov.co>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2023). Mi Casa Ya.  
<https://www.minvivienda.gov.co>

Superintendencia Financiera de Colombia. (2023). Tasa de usura vigente.  
<https://www.superfinanciera.gov.co>

Bautista, R. (2012). Economía urbana e inmobiliaria. Editorial Universidad Nacional.

Deaton, A. (1992). Comprendiendo el consumo. Fondo de Cultura Económica.

DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1996). Economía urbana y mercados  
inmobiliarios. Prentice Hall.

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2010). Metodología de la  
investigación (5.ª ed.). McGraw-Hill.

Lütkepohl, H. (2005). Introducción al análisis de series temporales múltiples.  
Springer.

Mishkin, F. S. (2014). Economía monetaria, bancaria y de los mercados financieros  
(9.ª ed.). Pearson.

Sachs, J., & Larraín, F. (2005). Macroeconomía en la economía global (3.ª ed.).  
Pearson Educación.

Banco de la República. (2015). *Informe de Política Monetaria: Primer trimestre de 2015*. Bogotá: Banco de la República. Disponible en: <https://www.banrep.gov.co>

Camacol. (2022). Informe de coyuntura económica sectorial del mercado de vivienda en Colombia. Bogotá, Colombia.

Banco de la República. (s. f.). Tasa de interés de intervención. Banco de la República. Recuperado el 1 de septiembre de 2025, de <https://www.banrep.gov.co/es/banrep-educa/econo-cimientos/tasa-interes-intervencion>

Banco de la República. (s. f.). Tasas de captación. Banco de la República. Recuperado el 1 de septiembre de 2025, de <https://www.banrep.gov.co/es/glosario/tasas-captacion>

Banco de la República Cultural. (s. f.). Tasa de colocación y tasa de captación en el sistema financiero. Enciclopedia Banrepcultural. Recuperado el 1 de septiembre de 2025, de [https://enciclopedia.banrepcultural.org/index.php?title=Tasa\\_de\\_colocaci%C3%B3n\\_y\\_tasa\\_de\\_captaci%C3%B3n\\_en\\_el\\_sistema\\_financiero](https://enciclopedia.banrepcultural.org/index.php?title=Tasa_de_colocaci%C3%B3n_y_tasa_de_captaci%C3%B3n_en_el_sistema_financiero)

Camacol Regional Cesar – La Guajira. (2023) Boletín de dinámica inmobiliaria Valledupar – Segundo semestre 2023.

Stock, J. H., & Watson, M. W. (2001). Vector autoregressions. *Journal of Economic Perspectives*, 15(4), 101–115. <https://doi.org/10.1257/jep.15.4.101>

## 12 ANEXOS

Tabla 9: Transformaciones para el modelo VAR

Variable base	Logaritmo natural	Diferencia log/variación
Saldo vencido	lnsaldovenom	dlnsaldovenom
Tasa Vis Pesos	N/A	dtvispesos
Tasa VIS UVR	N/A	dtvisuvr
TIR	N/A	dTIR
Saldo total	lnsaldotor	dlnsaldotor
Tasa NO VIS	N/A	dTasaNOVIS
Tasa NO VIS UVR	N/A	dTasaNOVISUVR
VIS	lnVIS	dlnVIS

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 10: Resumen estadísticos de las variables.

Variable	Obs	Mean	Std. dev.	Min	Max
trimestre	44	237.5	12.84523	216	259
VIS	44	361.5682	177.3697	154	808
NOVIS	44	128.0909	66.60289	13	316
Saldocapi~M	44	922000	430618.3	291091	1690279
TIR	44	.0611932	.035382	.0175	.1325
TasaVISPesos	44	.1246137	.0194456	.0913	.1744924
TasaVISUVR	44	.0570309	.017555	.0221	.1027
TasaNOVIS~s	44	.1153234	.0257083	.0872	.1817878
TasaNOVISUVR	44	.0581218	.0199049	.0227	.1177
IPVUnacional	44	.0536898	.1134236	-.3102341	.1684973
IPVUnacional	44	.0129671	.0308894	-.0604879	.0803223
Saldocapi~M	44	23913.64	9213.369	12082	41162
lnsaldototal	44	13.60302	.5486792	12.58139	14.3404
lnsaldoven~o	44	10.00477	.4045055	9.399472	10.62527
dtvispesos	43	-.0000893	.0099826	-.0287305	.0294659
dtvisuvr	43	-.0001745	.0109989	-.0204	.054725
dTIR	43	.0014535	.0095312	-.0125	.04
dlnsaldoto~l	43	.0409073	.0537592	.0038815	.3584833
dlnsaldove~o	43	.0273597	.0617841	-.0597801	.263113
dTasaNOVIS~s	43	.0002077	.0105513	-.0338375	.0364061
dTasaNOVIS~R	43	.0002661	.0101592	-.0199	.0401
ratio	44	37.23015	7.039754	22.93319	48.64523
lnratio	44	3.598253	.2004949	3.132585	3.884554
dlnratio	43	.0135476	.0774994	-.1763775	.3584831
lnVIS	44	5.785454	.4534839	5.036952	6.694562
dlnVIS	43	.0215041	.5800174	-1.05529	1.447683
lnNOVIS	44	4.71202	.5773709	2.564949	5.755742
dlnNOVIS	43	-.0133806	.7427562	-2.633548	1.593934

Fuente: Elaboración propia.