

	GESTIÓN DE RECURSOS Y SERVICIOS BIBLIOTECARIOS	Código	FO-SB-12/v0
	ESQUEMA HOJA DE RESUMEN	Página	1/155

## RESUMEN TRABAJO DE GRADO

AUTOR(ES):

NOMBRE(S): EDENSON ARMANDO APELLIDOS: PALLARES PRADA

NOMBRE(S): \_\_\_\_\_ APELLIDOS: \_\_\_\_\_

FACULTAD: CIENCIAS EMPRESARIALES

PLAN DE ESTUDIOS: ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

DIRECTOR:

NOMBRE(S): JHON ANTUNY APELLIDOS: PABÓN LEÓN

TÍTULO DEL TRABAJO: IMPACTO DE LA LEY 1537 DE 2012 EN LA ADJUDICACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIOS EN LA CIUDAD DE CÚCUTA

RESUMEN

La crisis de vivienda en Colombia ha sido uno de los problemas económicos más agobiantes en los últimos años, muchas familias quedaron sin techo luego de acogerse a los requerimientos de los créditos hipotecarios por UVR, por lo tanto el presente proyecto tiene como objeto estudiar el impacto de la Ley 1537 de 2012 en la adjudicación de crédito hipotecarios en la ciudad de Cúcuta y cuales han sido las posibles consecuencias en cuanto al desarrollo económico de la región nortesantandereana.

PALABRAS CLAVE: Crédito hipotecario, financiación, vivienda VIP, vivienda VIS.

CARACTERÍSTICAS:

PÁGINAS: 155 PLANOS: \_\_\_ ILUSTRACIONES: \_\_\_ CD ROOM: \_\_\_

IMPACTO DE LA LEY 1537 DE 2012 EN LA ADJUDICACIÓN DE CRÉDITO  
HIPOTECARIOS EN LA CIUDAD DE CÚCUTA

EDENSON ARMANDO PALLARES PRADA

UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER  
FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES  
PLAN DE ESTUDIOS DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS  
CÚCUTA

2016

IMPACTO DE LA LEY 1537 DE 2012 EN LA ADJUDICACIÓN DE CRÉDITO  
HIPOTECARIOS EN LA CIUDAD DE CÚCUTA

EDENSON ARMANDO PALLARES PRADA

Tesis de grado presentada como requisito para optar al título de

Administrador de Empresas

Director

JHON ANTUNY PABÓN LEÓN

Administrador de Empresas

UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES

PLAN DE ESTUDIOS DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

CÚCUTA

2016

ACTA DE SUSTENTACIÓN TRABAJO DE GRADO

San José de Cúcuta, 9 de septiembre de 2016

LUGAR: LABORATORIO EMPRESARIAL

PLAN DE ESTUDIOS: ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

TITULO DEL PROYECTO: "IMPACTO DE LA LEY 1537 DE 2012, EN LA ADJUDICACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN LA CIUDAD DE CÚCUTA".

MODALIDAD: PROYECTO

JURADOS:

OMAR OSWALDO BERNAL CIFUENTES

ENTIDAD: U.F.P.S.

JOSÉ ÁNGEL CORONEL DUARTE

ENTIDAD: U.F.P.S.

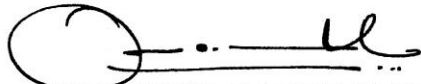
NAYDÚ JUDITH JÁCOME CASTILLA

ENTIDAD: U.F.P.S.

DIRECTOR: JHON ANTUNY PABÓN LEÓN

NOMBRE ESTUDIANTE

	CÓDIGO	NÚMERO	CALIFICACIÓN LETRAS	A - M - L
EDENSON ARMANDO PALLARES PRADA	0251101	4,1	Cuatro Uno	X



OMAR OSWALDO BERNAL CIFUENTES  
Jurado




JOSÉ ÁNGEL CORONEL DUARTE  
Jurado



NAYDÚ JUDITH JÁCOME CASTILLA  
Jurado

V° B°



LUZ STELLA ARENAS PÉREZ  
Coordinadora Comité Curricular  
Administración de Empresas

Lola P.

## Contenido

	<b>pág.</b>
Introducción	14
1. Título	17
1.1 Planteamiento del problema	17
1.2 Formulación del problema	24
1.3 Objetivos de la investigación	25
1.3.1 Objetivo General	25
1.3.2 Objetivos Específicos	25
1.4 Justificación	26
1.5 Alcance y Limitaciones	27
1.5.1 Alcances	27
1.5.2 Delimitaciones	28
2. Marco Referencial	29
2.1 Marco Contextual	29
2.2 Antecedentes	30
2.3 Bases Teóricas	36
2.3.1 Banca	35
2.3.2 Banca Hipotecaria	38

2.3.3 El Crédito Hipotecario	39
2.3.4 Efectividad y Procesos	42
2.3.5 Origen de Sistema Upac y el mecanismo de indexación	43
2.3.6 El UVR y los mecanismos de financiamiento a través del mercado de capitales	46
2.4 Marco Conceptual	48
2.5 Marco Legal	50
3. Diseño Metodológico	52
3.1 Tipo De Estudio	52
3.2 Diseño de la Investigación	53
3.3 Nivel de la Investigación	53
3.4 Población y Muestra	54
3.4.1 Población	54
3.4.2 Muestra	54
3.5 Fuentes de Información	55
3.6 Técnicas y procedimiento para la recolección de información	56
3.7 Análisis de la Información	58
4. Análisis de Resultados	59
4.1 Caracterización del sector vivienda en colombia	59
4.1.1Entorno Legal	59
4.1.2Estructura actual del mercado inmobiliario en colombia caracterización del sector	60
4.1.3Determinantes de oferta y demanda de viviendas	62

4.1.4 Comportamiento de la oferta y la demanda de vivienda nacional	66
4.1.5 El Mercado Hipotecario	77
4.1.6 Características y variables de la ley para la adjudicación de créditos hipotecarios en Colombia	77
4.1.7 Limitaciones del modelo de cierre financiero frente al acceso a la vip	77
4.1.8 Hogares con acceso a crédito y subsidio	78
4.1.9 Subsidio a la tasa de interés	79
4.1.10 Hogares sin posibilidad de cierre financiero	80
4.1.11 Características y variables de la ley para la adjudicación de créditos hipotecarios	81
4.1.12 El Programa de las viviendas 100% subsidiadas	81
4.1.13 Programa de casa ahorro (Vipa)	82
4.1.14 Programa Mi Casa Ya	84
4.1.15 Programa subsidio a la tasa de interés	84
4.1.16 Tacs (tasa al ahorro construyendo sociedad)	85
4.2 Analizar la colocación de vivienda y crédito hipotecario en Cúcuta a raíz de la ley 1537 de 2012	86
4.2.1 Colocación de vivienda tipo Vip, VIS Y No VIS en Cúcuta	86
4.2.2 Colocación de crédito hipotecario en Cúcuta	90
4.2.3 Participación de la banca en la colocación de crédito hipotecario en Cúcuta	94
4.3 Impacto de la ley 1537 en la cartera total de créditos hipotecarios en millones de pesos en Cúcuta antes y después de la aplicación de la ley 1537 de 2012	102
4.4 Análisis de la eficacia de la ley 1537 de 2012 de acuerdo a los estratos socio económicos de la ciudad de Cúcuta	108

4.4.1 Venta de viviendas VIS estratos 1 y 2 en Cúcuta	108
4.4.2 Unidades de vivienda licenciadas según rango de precios, área metropolitana de Cúcuta , antes y después de la ley 1537 de 2012	111
4.4.3 Unidades iniciadas por tipo vip, VIS, no VIS, en Cúcuta antes y después de la ley 1537 de 2012	113
4.4.4 Cúcuta venta de viviendas Vip-VIS-No VIS por estrato	116
4.5 Análisis del impacto de la ley 1537 de 2012 según la opinión tomada de actores relacionados con el sector	120
5. Conclusiones	126
6. Recomendaciones	128
7. Referencias Bibliográficas	130
Anexos	143