



UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER  
BIBLIOTECA EDUARDO COTE LAMUS



RESUMEN TESIS DE GRADO

**AUTOR (ES):**

**NOMBRE (S):** KELLY KATERINE

**APELLIDOS:** SIERRA SILVA

**NOMBRE (S):** PAULINA ANDREA

**APELLIDOS:** ILLERA GALLARDO

**FACULTAD:** CIENCIAS EMPRESARIALES

**PLAN DE ESTUDIOS:** CONTADURÍA PÚBLICA

**DIRECTOR:**

**NOMBRE (S):** GLORIA NURY

**APELLIDOS:** CHACON

**TITULO DE LA TESIS:** DIAGNOSTICO DE LOS SISTEMAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA PARA LAS PERSONAS DE ESTRATO 3 DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

**RESUMEN:**

En el presente proyecto se utilizó una investigación mixta de tipo correlativo. Se tomó una muestra de 270 personas de estrato 3 pertenecientes al municipio San José de Cúcuta para diagnosticar los sistemas de financiación y adquisición de vivienda en Colombia. Se lograron identificar las variables que afrontan los usuarios del sistema financiero para la adquisición de vivienda con sus características y tendencias. Igualmente, se analizó la evolución del sistema hipotecario y el leasing como impulsores de la economía real a través de sus escenarios en la diversificación para acceder a la vivienda. Por último, se compararon los modelos de financiación en términos de costos financieros para conocer los escenarios de acceso de vivienda de las personas de estrato 3.

Palabras claves: Sistema de financiación, vivienda, leasing, crédito hipotecario.

**CARACTERÍSTICAS:**

**PAGINAS:** 245

**PLANOS:**

**ILUSTRACIONES:**

**CD-ROM:** 1

DIAGNOSTICO DE LOS SISTEMAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA  
PARA LAS PERSONAS DE ESTRATO 3 DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

KELLY KATERINE SIERRA SILVA  
PAULINA ANDREA ILLERA GALLARDO

UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER  
FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES  
PLAN DE ESTUDIOS DE CONTADURÍA PÚBLICA  
SAN JOSE DE CUCUTA

2015

DIAGNOSTICO DE LOS SISTEMAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA  
PARA LAS PERSONAS DE ESTRATO 3 DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

KELLY KATERINE SIERRA SILVA  
PAULINA ANDREA ILLERA GALLARDO

Trabajo de grado presentado como requisito para optar al título de  
Contador publico

Directora  
GLORIA NURY CHACON  
Contadora Pública

UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER  
FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES  
PLAN DE ESTUDIOS DE CONTADURÍA PÚBLICA  
SAN JOSE DE CUCUTA

2015



FECHA: Cúcuta, 05 de Junio de 2015  
LUGAR: "UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER"  
PLAN DE ESTUDIOS: "CONTADURIA PUBLICA"

TITULO DEL TRABAJO: "DIAGNOSTICO DE LOS SISTEMAS DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA PARA LAS PERSONAS DE ESTRATO 3 DE SAN JOSE DE CUCUTA"

JURADOS:

GERMAN OSPINA HERNANDEZ  
GLORIA NURY CHACON  
EDUARDO SOLANO BECERRA

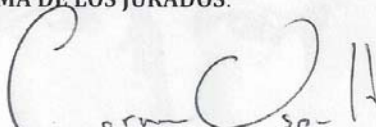
ENTIDAD:

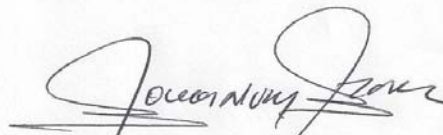
U.F.P.S  
U.F.P.S.  
U.F.P.S.


DIRECTOR (A): GLORIA NURY CHACON

NOMBRE DEL ESTUDIANTE	CODIGO	CALIFICACION	LETRAS	A	M	L
KELLY KATERINE SIERRA SILVA	1221896	4.2	Cuatro dos	X		
PAULINA ANDREA ILLERA GALLARDO	1221973	4.2	Cuatro dos	X		

FIRMA DE LOS JURADOS:

  
GERMAN OSPINA HERNANDEZ  
Jurado

  
GLORIA NURY CHACON  
Jurado

  
EDUARDO SOLANO BECERRA  
Jurado

Vo.Bo. COORDINADOR COMITÉ CURRICULAR PLAN DE ESTUDIOS

Claudia O



## Contenido

	<b>pág.</b>
Introducción	18
1. El Problema	21
1.1 Título	21
1.2 Planteamiento del Problema	21
1.3 Objetivos	27
1.3.1 Objetivo general	27
1.3.2 Objetivos específicos	27
1.4 Justificación	27
1.4.1 Justificación personal	28
1.4.2 Justificación institucional	28
1.4.3 Justificación a nivel de la carrera	28
1.5 Limitaciones	29
1.5.1 Técnica	29
1.5.2 Académica	29
1.5.3 Tecnológicos	29
1.5.4 Económico	29
1.6 Alcances	29
2. Marco Teórico	30
2.1 Antecedentes de la Investigación	30
2.2 Bases Teóricas	39
2.2.1 Teoría del Valor	39

2.2.2 El efecto riqueza de la vivienda en Colombia	40
2.3 Marco Legal	45
2.3.1 Bases legales	45
2.4 Marco conceptual	45
2.5 Sistema de Hipótesis	51
2.6 Sistema de Variables	51
2.6.1 Variables dependientes	51
2.6.2 Variables independientes	51
2.7 Matriz de Operalización de las Variables	52
3. Marco Metodológico	55
3.1 Tipo de investigación	55
3.2 Diseño Investigativo	56
3.3 Población	57
3.4 Muestra	58
3.5 Instrumentos de Recolección de Datos	59
3.6 Técnica de Recolección de Datos	60
3.6.1 Fuentes primaria	60
3.6.2 Fuentes secundarias	60
3.7 Técnica de Análisis de Información	61
3.7.1 Análisis Documental.	61
3.7.2 Análisis Estadístico	61
3.8 Validación y confidencialidad de los instrumentos	61
3.9 Estudio piloto	62
3.9.1 Conclusiones del estudio piloto	62

4. Dimensión Histórica	63
4.1 Normatividad	63
4.2 Origen, Evolución y Caída del Sistema UPAC	71
4.3 Nacimiento del Nuevo Sistema de Financiación de vivienda	76
5. Indicadores Relacionados con la Financiación de Vivienda	80
5.1 Variación del Salario Mínimo	86
5.2 Tasa de Intervención	88
5.3 Producto interno bruto (PIB) y construcción de vivienda	92
5.4 Inflación	96
5.5 Cartera por tipo de crédito	98
5.6 Establecimientos de crédito	101
5.7 Tasa de desempleo en Colombia	103
5.8 Índices Financieros en Norte de Santander	105
6. Sistemas de Financiación de Vivienda	114
6.1 Leasing	114
6.2 Crédito hipotecario	119
6.3 Fondo Nacional del Ahorro	123
6.4 titularización	138
6.5 Matrices Comparativas de los Sistemas de Financiación de Colombia	145
6.6 Sistema de Amortización	155
6.7.1 Simulador del crédito hipotecario	160
6.7.2 Simulador del Leasing	167
6.7.3 Simulador de Titularización	172
6.7.4 Simulador del Fondo Nacional del ahorro	175

6.7.5 Caracterización del diagnóstico	197
7. Análisis e Interpretación de Datos	202
7.1 Análisis e Interpretación Descriptiva	202
7.2 Análisis e Interpretación de las Correlaciones	212
8. Conclusiones	220
9. Recomendaciones	223
10. Referencias Bibliográficas	224
Anexos	230