ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DEL FONDO – CUENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL "CREDIVIVIENDA"

SOFIA LORENA COY GARCÍA
Código 7405508

VIVIANA PATRICIA MARTÍNEZ GÓMEZ
Código 7405521

UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA
FACULTAD DE MINAS
PROGRAMA ESPECIALIZACIÓN EN INGENIERÍA FINANCIERA
Manizales, Mayo de 2006.

ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DEL FONDO – CUENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL "CREDIVIVIENDA"

SOFIA LORENA COY GARCÍA
Código 7405508

VIVIANA PATRICIA MARTÍNEZ GÓMEZ
Código 7405521

Trabajo de Grado para optar al título de:
Especialistas en Ingeniería Financiera

DIRECTOR
Magíster JUAN NICOLÁS MONTOYA MONSALVE
Administrador de Empresas

UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA
FACULTAD DE MINAS
PROGRAMA ESPECIALIZACIÓN EN INGENIERÍA FINANCIERA
Manizales, Mayo de 2006.

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

1. OBJETIVOS 1

1.1 OBJETIVO GENERAL 1

1.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS 1

2. ANTECEDENTES 2

2.1 NORMATIVIDAD 2

2.1.1 CONSTITUCION POLÍTICA DE COLOMBIA 2
2.1.2 LEY 812 DE 2003-2006. PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2
2.1.3 LEY 795 DE 2003. 2
2.1.4 DECRETO 975 DE 2004. 3
2.1.5 RESOLUCION No 1106 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2004 3
2.1.6 ORDENANZA 489 DE 2004. 4
2.1.7 ORDENANZA 519 DE 2005. CREACIÓN “CREDIVIVIENDA” 4

2.2 FONDO - CUENTA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL 5

2.2.1 CLASIFICACION DEL MICROCREDITO 5

3. REGLAMENTO FONDO – CUENTA 7

3.1 FINALIDAD DEL FONDO 7

3.2 OTORGAMIENTO, REQUISITOS, APROBACIÓN Y GARANTIAS 7

3.2.1 REQUISITOS PARA COMPRA DE VIVIENDA NUEVA Y USADA 8
3.2.2 REQUISITOS PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA 9
3.2.3 REQUISITOS PARA MEJORAMIENTO DE VIVIENDA 9
3.2.4 DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA SOLICITUD 9

3.3 ADMINISTRACION 10

4. FUENTES DE FINANCIACION 12

5. EVALUACIÓN 13

5.1 FUENTES DE FINANCIACION 13

5.1.1 RUBRO PRESUPUESTAL POR CIEN MILLONES DE PESOS 13
5.1.2 EXCEDENTES OBTENIDOS POR CONCEPTO DE LA COMERCIALIZACION DEL "CONJUNTO HABITACIONAL CENTENARIO" 13
5.1.2.1 EJECUCION DIRECTA DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA 14
5.1.2.2 VENTA DEL PROYECTO A INFICALDAS 18
5.1.3 ACTUALIZACION DEL INVENTARIO DE LOS PRECIOS DEL DEPARTAMENTO 19
5.1.4 OTROS POSIBLES RECURSOS 19
5.1.4.1 IMPUESTO DE REGISTRO 19
5.1.4.2 IMPUESTO DE VEHÍCULOS 20
5.1.4.3 EXCEDENTES FINANCIEROS DE LA INDUSTRIA LICORERA DE CALDAS 20
5.1.4.4 RENDIMIENTOS POR OPERACIONES FINANCIERAS 21

5.2 LAS CONDICIONES DE MERCADO 21

5.2.1 INFORMACION DEL DANE (FINANCIACION DE VIVIENDA) 21
5.2.2 BANCA HIPOTECARIA 22
5.2.3 FONDO NACIONAL DEL AHORRO – FNA 24

5.3 FONDO – CUENTA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL DEPARTAMENTO DE CALDAS "CREDIVIVIENDA" 24

6. CONCLUSIONES 27

7. RECOMENDACIONES 30

BIBLIOGRAFÍA 32

ANEXOS 33

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Clasificación de los microcréditos 6

Tabla 2. Cálculo costos directos modificados 14

Tabla 3. Cálculo costos indirectos 15

Tabla 4. Cálculo utilidad del proyecto 16

Tabla 5. Inversiones realizadas a la fecha por la Secretaria de Vivienda 16

Tabla 6. Proyecciones Financieras 17

Tabla 7. Características de Entidades Financieras 23

Tabla 8. Rango de precios máximos de vivienda 25

Tabla 9. Valor de Subsidios para vivienda 26

LISTA DE ANEXOS

Anexo 1.	Costos Directos del Proyecto Conjunto Habitacional Centenario de Caldas	34
Anexo 2.	Tabla de amortización, cuota fija en pesos, Microcrédito	35
Anexo 3.	Tabla de amortización, cuota fija en UVR	37
Anexo 4.	Tabla de amortización, cuota fija UVR a Pesos	39
Anexo 5.	Proyecciones Financieras venta proyecto “Conjunto Habitacional Centenario”	42

UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA SEDE MANIZALES

BIBLIOTECA ALFONSO CARVAJAL ESCOBAR

Resumen trabajo de Grado

CARRERA	ESPECIALIZACIÓN EN INGENIERÍA FINANCIERA				
1er Apellido	COY	**2º Apellido**	GARCÍA	**Nombre**	SOFIA LORENA
1er Apellido	MARTÍNEZ	**2º Apellido**	GÓMEZ	**Nombre**	VIVIANA PATRICIA

TITULO DEL TRABAJO: ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DEL FONDO – CUENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL "CREDIVIVIENDA"

NOMBRE DEL DIRECTOR DEL TRABAJO JUAN NICOLÁS MONTOYA MONSALVE

RESUMEN DEL CONTENIDO (ESPAÑOL) Este trabajo estudia las características más relevantes del Fondo – Cuenta de Vivienda de Interés Social en el Departamento de Caldas "CREDIVIVIENDA", desde el enfoque normativo; el proceso de creación; fijación del reglamento para su operación; las fuentes de financiación (establecidas y potenciales), y una revisión a las condiciones actuales del mercado realizada a partir del último informe del DANE en materia de financiación de vivienda, teniendo siempre presente que se direcciona a créditos para adquisición de Vivienda de Interés Social (nueva o usada) o mejoramiento de vivienda.

ABSTRACT

This monography deals with the more relevant features of the "Social Interest Homing Fund – Account of the Department of Caldas", from the legal point of view, its creation Process, the Operation Rules, The financing sources (potential and established), and a review of the current market conditions from the last DANE´s report in Homing Financing, Taking into consideration, that is always addressed to the acquisition of (new or used) Social Interest Homing Solutions, or for Homing improvement.

PALABRAS CLAVES Crédito hipotecario; Vivienda de Interés Social; microcrédito.

INTRODUCCIÓN

El sistema de crédito hipotecario durante los últimos años no se ha constituido en una solución real para las personas que desean adquirir vivienda y cuyos ingresos familiares están por debajo de tres salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Específicamente, para las viviendas de interés social el modelo de financiación se compone de un subsidio otorgado por el Gobierno, un ahorro programado que debe corresponder mínimo al 10% del valor de la vivienda y por último un crédito; es allí donde el Fondo – Cuenta de Vivienda de Interés Social en el Departamento de Caldas "CREDIVIVIENDA" jugará un papel fundamental en la dinamización de este proceso, siendo complementario además, a una política pública con respecto al sector vivienda tanto a nivel regional como nacional.

Es importante resaltar que desde el momento de su creación, a la fecha se han presentado cambios significativos en las estrategias de mercado tanto de la Banca Hipotecaria como del Fondo Nacional del Ahorro y las Cajas y Fondos de Vivienda, es por esto que el Fondo – Cuenta no puede ser ajeno a estos cambios, procurando asegurar su operatividad.

Este trabajo busca realizar un seguimiento al proceso de creación y puesta en funcionamiento del Fondo –Cuenta.

CONTENIDO

1. OBJETIVOS

1.1 OBJETIVO GENERAL

Analizar y evaluar las características primordiales del Fondo – Cuenta de Vivienda de Interés Social “CREDIVIVIENDA”

1.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Estudiar el proceso desde la creación del Fondo – Cuenta (Ordenanza 519 de 2005) hasta su nivel de desarrollo actual
- Analizar sus diferentes fuentes de financiación y asignación de recursos
- Revisar las políticas de financiación de los posibles beneficiarios.
- Presentar sugerencias para mejorar el desempeño y evolución del Fondo – Cuenta

2. ANTECEDENTES

2.1 NORMATIVIDAD

Este proyecto está enmarcado en las políticas públicas nacionales y regionales en materia de vivienda.

2.1.1 Constitución Política de Colombia. Artículo 51: "Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda".

2.1.2 Ley 812 de 2003-2006 - Plan Nacional de Desarrollo "Hacia un Estado Comunitario", en materia de vivienda:

Impulso a la Vivienda y la Construcción: Se centrarán tres estrategias principales por grupos de población:

- "Para los grupos de menores ingresos, se ampliará la cobertura de Subsidios Familiares de Vivienda. En total se buscará financiar 400 mil nuevas unidades de Vivienda de Interés Social (VIS), de las cuales 340 mil unidades corresponderán a programas de vivienda nueva y mejoramiento integral." [1]

- Se desarrollarán políticas de vivienda de interés social, orientadas a la diversificación de instrumentos y mecanismos que consulten las dinámicas de la economía informal.
- Se impulsará el microcrédito inmobiliario con el propósito de brindar a los hogares de bajos ingresos una opción adecuada para financiar la adquisición, construcción y mejoramiento de vivienda.

2.1.3 Ley 795 de 2003. Artículo 95 "Se entiende por microcrédito inmobiliario toda financiación que se otorga para la adquisición, construcción o mejoramiento de inmuebles, cuyo monto no supere los 25 s.m.l.m.v, con un plazo inferior a 5

[1] Ley 812 de 2003-2006.

años y una tasa de interés equivalente a la prevista para la financiación de Vivienda de Interés Social (VIS): El valor del inmueble sobre el cual recae este tipo de financiación no podrá exceder de 135 s.m.l.m.v.

Con el propósito de estimular las actividades de microcrédito inmobiliario, se podrá cobrar una comisión de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional, con la cual se remunerará el estudio de la operación crediticia, la verificación de las referencias de los codeudores y la cobranza especializada de la obligación. La mencionada comisión no se estimará como interés para efecto de lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 45 de 1990.

Esta operación podrá ser desarrollada por los establecimientos de crédito, las cooperativas financieras, las cooperativas de ahorro y crédito y las cooperativas multiactivas con sección de ahorro y crédito.

Lo dispuesto en el presente artículo no será aplicable a créditos asumidos con anterioridad a la vigencia de esta ley." [2]

2.1.4 Decreto 975 de 2004. Articulo 2.13 "Otorgantes de crédito. Para efectos de la asignación de subsidios entre los postulantes preseleccionados según el procedimiento que se establece en este Decreto, serán entidades competentes para otorgar cartas de aprobación del crédito complementario los establecimientos de crédito, las cooperativas de ahorro y crédito, las cooperativas multiactivas e integrales con sección de ahorro y crédito, las Cajas de Compensación Familiar, los Fondos Mutuos de Inversión y los Fondos de Empleados.

Estas instituciones deben encontrarse sometidas al control, vigilancia e intervención del Estado. También serán competentes las Organizaciones no Gubernamentales que ofrezcan crédito y microcrédito, siempre y cuando hayan resultado habilitadas para acceder a cupos de redescuento ante Findeter.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial podrá establecer esquemas adicionales para que los hogares postulantes preseleccionados que acrediten la existencia del crédito complementario requerido para la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social."

2.1.5 Resolución No. 1106 del 16 de septiembre de 2004 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Artículos 1 y 2:

[2] Ley 795 de 2003.

Artículo 1°. Será admisible para efectos de dar cumplimiento con lo dispuesto por el inciso 1° del artículo 40 del Decreto 975 de 2004, la financiación complementaria para adquisición de vivienda que otorguen las entidades, unidades, dependencias u oficinas públicas del orden nacional, departamental o municipal que conforme a la normatividad vigente y estén habilitadas para tales efectos.[3]

Artículo 2°. Para la aceptación de la financiación complementaria concedida por las entidades a las que se refiere el artículo 1° de la presente Resolución, deberán estas registrarse ante la entidad otorgante del subsidio. Para efectos de lo anterior, bastará diligenciar y radicar ante esta última el formato que para tales efectos defina, acompañado de los actos administrativos que habilitan a tales entidades para otorgar la financiación complementaria, y de un ejemplar del Acuerdo Presupuestal correspondiente.[4]

2.1.6 Ordenanza 489 de 2004 - Plan de Desarrollo Departamental 2004 – 2007 "PRIMERO CALDAS 100 AÑOS: CON LOS OBJETIVOS DEL MILENIO". Establece como política sectorial, "Promover el acceso a viviendas de interés social a las familias que la requieran y carecen de los recursos suficientes para su obtención o mejoramiento; garantizando el uso adecuado del espacio físico, del medio ambiente y de los servicios públicos domiciliarios básicos".[5]

En el programa fortalecimiento institucional del sector tiene como objetivo: "Proporcionar los medios y los instrumentos de organización, de gestión, de financiación y de planeación a las instituciones públicas, privadas y sociales que integran el sector" y dentro de las metas se propone: "Un proyecto de línea de crédito y microcrédito"

2.1.7 Ordenanza 519 de 2005, por medio de la cual se crea el Fondo – Cuenta de Vivienda de Interés Social en el Departamento de Caldas "CREDIVIVIENDA". Determinó que el Departamento de Caldas estableciera una línea de microcréditos inmobiliarios para Vivienda de Interés Social, con el propósito de atender a los grupos familiares de bajos ingresos que no pueden ser usuarios de los créditos ofrecidos por el sector financiero, porque los mismos se dirigen a quienes reciben ingresos superiores a los tres s.m.l.m.v, dejando por fuera a quienes dentro de la economía formal e informal obtienen recursos por debajo de los 3 s.m.l.m.v.

---

[3] Resolución 1106 de 2004.
[4] Ibid., p 12
[5] Ordenanza 489 de 2004.

Fijó las posibles fuentes de recursos o ingresos para el Fondo Cuenta de Vivienda de Interés Social "Credivivienda", así mismo, como y por quien serán administrados y dio facultades para que en un plazo no mayor a tres meses expidieran el reglamento interno y para seleccionar un tercero de reconocidas competencias técnicas, administrativas y con experiencia en el manejo de programas de microcrédito para su operación.

2.2 FONDO – CUENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL DEPARTAMENTO DE CALDAS "CREDIVIVENDA"

Busca brindar a las familias que se encuentran dentro del grupo poblacional objetivo la posibilidad de adquirir, construir o mejorar su vivienda a través de estrategias integrales y complementarias que lleven a resolver su necesidad en términos de una vivienda digna, tanto para vivienda rural como urbana en los 27 municipios del Departamento de Caldas.

2.2.1 Clasificación del microcrédito. En el mundo se identifican dos tipos de experiencia de microcrédito que mencionan las características esenciales de los dos enfoques, un programa que se apega al tipo subsidio, el otro tipo lo determina el énfasis comercial

ASPECTOS DE LOS PROGRAMAS	PROGRAMAS TIPO SUBSIDIO	PROGRAMAS TIPO COMERCIAL
METAS Y OBJETIVOS	* La utilización del crédito como herramienta en contra de la pobreza.	* Acceso equitativo de crédito para los pobres.
	* Mejora de niveles bajos de ingresos familares.	* Construcción de instituciones de crédito viables.
	* Promoción del autoempleo.	* Mejora de servicios financieros y asistencia financiera a microempresarios .
POBLACION OBJETIVO	* Habitantes de zonas altamente marginadas o rezagadas.	* Todo tipo de microempresarios.
		* Todas las personas de bajos ingresos sin acceso a la banca tradicional
CARACTERISTICAS DEL PROGRAMA	* Créditos y capacitación administrativa y organizativa	* Servicios financieros diversos
	* Servicio directo al usuario	* Construir sobre la base de instituciones existentes
	* Proyectos focalizados	* Proyectos focalizados
	* Crédito barato o subsidiado	* Tasas de mercado
POLITICAS FINANCIERAS	* Servicios subsidiados	* Cobro comisiones
	* Recuperación de costos en el largo plazo	* Orientado a ganancias y viabilidad económica
	* Asignación con base en necesidades	* Solicitudes evaluadas conforme a riesgos
	* Evaluación costo/efectividad	* Evaluación de acuerdo a desempeño financiero y cobertura del mercado
RECURSOS FINANCIEROS	* Donaciones y recursos propios	* Préstamos o inversiones sociales
	* Patrocinadores diversos (Gobierno, sector privado y sector social)	* El fomento de nuevas relaciones con el sector privado (cofinanciamiento)
	* Cierta dependencia de agencias internacionales	

Tabla 1. Clasificación del microcrédito

Analizando estos aspectos, podemos clasificar claramente a "CREDIVIVIENDA" como un programa de microcrédito tipo subsidio.

3. REGLAMENTO DEL FONDO – CUENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL DEPARTAMENTO DE CALDAS "CREDIVIVENDA"

La Gobernación de Caldas, por medio del Decreto No. 02266 del 15 de diciembre reglamenta el Fondo – Cuenta de Vivienda de Interés Social en el Departamento de Caldas "CREDIVIVIENDA" estableció:

3.1 FINALIDAD DEL FONDO

- Financiará a aquellas familias de bajos recursos en el Departamento de Caldas, cuyas condiciones socioeconómicas no les permiten clasificar como sujeto de crédito en las entidades financieras del mercado actual.

- Financiará prioritariamente beneficiarios de proyectos de viviendas inconclusas de interés social postulados por las Alcaldías, Asociaciones de Vivienda, Organizaciones No Gubernamentales sin ánimo de lucro, Fundaciones y Organizaciones Populares de Vivienda en general; también podrán financiarse proyectos de mejoramiento de viviendas rurales y urbanas; adquisición de vivienda nueva y usada de interés social y construcción de vivienda nueva.

- Todos los proyectos deben ser identificados, viabilizados y aprobados por la Secretaria de Vivienda del Departamento de Caldas, sin excepción.

- Apoyará y estimulará proyectos de vivienda de interés social que adelanten las administraciones municipales, las organizaciones comunitarias, las organizaciones populares de vivienda y las juntas de acción comunal a través de las comisiones de vivienda que cumplan los requisitos.

3.2 OTORGAMIENTO, REQUISITOS, APROBACIÓN Y GARANTÍAS

- Otorgará créditos individuales hasta por un valor igual a la diferencia entre el precio del bien y la suma del subsidio de vivienda en el caso de tenerlo y el ahorro de la familia, pero que nunca superen los 25 s.m.l.m.v, para las familias preseleccionadas al subsidio familiar de vivienda que otorga la Nación.

- Los desembolsos se harán contra escritura con hipoteca de primer grado y certificado de libertad en beneficio del Departamento de Caldas

- Los microcréditos otorgados estarán enmarcados en la legislación y la Ordenanza que crea el Fondo.

  Se deberá contratar la operación de entidades financieras, empresas de recaudo y cobro o con entidades de experiencia en el manejo de financiamiento de microcréditos. Esta entidad se encargará de adelantar los estudios socioeconómicos para las familias beneficiarias; asignar el monto y plazo del crédito; realizar estudio financiero de los postulantes y administrar la cartera.

- Los créditos devengados tendrán hasta una tasa máxima de interés corriente del 12% efectivo anual, que debe expresarse en una tasa nominal mensual mes vencido, sobre saldos de capital al vencimiento de cada cuota de amortización.

- Si el beneficiario incurre en mora, cubrirá además de interés corriente una tasa adicional del 50% de este, para los períodos morosos correspondientes y se liquidará sobre cuotas vencidas de capital.

- Los créditos se amortizarán bajo el siguiente esquema:

  - Cuota mensual del valor del crédito es fija y en pesos
  - La tasa de interés efectiva anual se expresa mes vencido
  - Los intereses corrientes se cobrara sobre los saldos de capital
  - La amortización a capital durante la vigencia del crédito es ascendente en condiciones normales de pago

Los usuarios podrán efectuar abonos extraordinarios a los saldos insolutos de sus obligaciones, evento en el cual solo se liquidaran los intereses corrientes o de mora efectivamente causados y se procederá a reliquidar el crédito ajustando el plan de amortización, previa concertación con el beneficiario, todo lo anterior debe ser por escrito.

3.2.1 Requisitos para compra de vivienda nueva y usada

- Tener un ahorro como mínimo un 10% en dinero y / o bienes y servicios, del valor de la vivienda
- No poseer vivienda
- Promesa de compraventa y/o acta de adjudicación
- Ingresos familiares menores a 3 s.m.l.m.v

3.2.2 Requisitos para construcción de vivienda

- Tener ahorro como mínimo un 10% en dinero y/o en bienes y servicios del valor de la vivienda, dependiendo de las características del proyecto
- No poseer vivienda
- Promesa de compraventa y/o acta de adjudicación o título de propiedad del lote.
- Ingresos familiares menores a 3 s.m.l.m.v

3.2.3 Requisitos para mejoramiento de vivienda

- Título de propiedad del bien sujeto de crédito
- Ingresos familiares menores a 3 s.m.l.m.v
- No poseer otra vivienda ni bienes inmuebles

3.2.4 Documentos necesarios para la solicitud:

- Fotocopia del documento de identidad de los solicitantes
- Soportes y descripción de los recursos propios
- Solicitud de crédito y de seguros para crédito hipotecario, diligenciada
- Certificado de libertad del inmueble a financiar con vigencia menor a 30 días
- Autorización para consultar a los solicitantes en las centrales de información financiera
- Demostrar la procedencia de los recursos
- Demás documentos que requiera la entidad operadora de la cartera.

- Recomendación de las solicitudes de crédito por parte de la entidad operadora

- Los créditos deberán contar con garantía hipotecaria en primer grado a nombre del Departamento de Caldas

- El Departamento de Caldas podrá exigir a través del operador el cumplimiento de la obligación con fundamento en:

  - Mora de 3 cuotas mensuales de amortización
  - El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones plasmadas en escritura

- El operador asumirá las siguientes funciones:

Precrédito

- Verificación en las centrales de riesgo de los solicitantes
- Estudios socioeconómicos del crédito en el sitio de domicilio
- Recolección de la información pertinente para el análisis del crédito
- Verificación de datos consignados en la solicitud
- Recomendar aprobación de solicitudes
- Conformación de garantías
- Elaboración del plan de amortización
- Firma de pagarés y suscripción de garantía
- Constitución de Pólizas de seguros
- Orientación al cliente sobre manejo de la obligación crediticia
- Tramite de desembolso
- Sistematización del crédito
- Apertura de cuentas para el recaudo
- Suministrar al Departamento los listados de solicitudes de créditos recomendados y aplazados.

Poscrédito

- Recaudo de cartera
- Cobranza administrativa
- Cobranza prejurídica
- Cobranza Jurídica
- Informes mensuales del estado de cartera.
- Recursos de reestructuración.
- Traslado mensual de los recaudos a las cuentas definidas por el Departamento

El estudio de toda la solicitud de crédito se cobrará con cargo al beneficiario mediante una tarifa fija, establecida entre el operador y el Departamento.

3.3 ADMINISTRACIÓN

- El Departamento de Caldas contará con un Comité asesor integrado por el Secretario de Hacienda, el Gerente del Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Caldas “INFICALDAS” y el Secretario de Planeación

Funciones:

- Gestionar recursos para el Fondo – Cuenta “CREDIVIVENDA”
- Evaluar el cumplimiento de lo preceptuado en la Ordenanza que crea el Fondo y su reglamentación
- Recomendar el manejo del portafolio de inversiones del Fondo
- Presentar un informe al Gobernador y a la Asamblea Departamental sobre los avances que en materia e ejecutorias tengan las políticas sobre vivienda que se estimulen a través del Fondo.

4. FUENTES DE FINANCIACIÓN

La Ordenanza 519 de 2005 creó el rubro presupuestal Fondo – Cuenta de vivienda de interés social "CREDIVIVIENDA" y estableció la posibilidad de financiarlo con los siguientes recursos o ingresos:

- Los asignados por el Gobierno departamental
- Los ingresos obtenidos por el Departamento en cumplimiento de la autorización otorgada en la Ordenanza 489 de 2004 - Plan de Desarrollo Departamental 2004 – 2007 "PRIMERO CALDAS 100 AÑOS: CON LOS OBJETIVOS DEL MILENIO".
- Los excedentes obtenidos por concepto de la comercialización del "Conjunto Habitacional Centenario de Caldas".
- Los ingresos del propio "CREDIVIVIENDA", resultado del manejo del portafolio de inversiones
- Los ingresos que por concepto de capital e intereses retornen al Departamento como producto de la operación de los microcréditos VIS
- El dinero que aporten los Municipios como cofinanciación para tal propósito.
- Aportes en dinero o transferencias de activos fijos de otros niveles de gobierno o entidades públicas
- Recursos de asistencia o cooperación internacional
- Donaciones de personas jurídicas privadas previa certificación de las autoridades judiciales o administrativas competentes sobre la procedencia de los dineros.

Dentro de la misma Ordenanza, se adicionó a este rubro CIEN MILLONES DE PESOS MCT ($100.000.000.oo) procedentes del recursos del balance, específicamente de la sobretasa del consumo de la gasolina motor.

Como lo especifica la Ordenanza en su artículo cuarto los recursos serán administrados por el Gobernador o el Secretario de Vivienda en quien se puede delegar esta responsabilidad.

5. EVALUACIÓN

5.1 FUENTES DE FINANCIACIÓN

Se constituyen en la variable más determinante a la hora de evaluar la viabilidad del fondo, ya que si observamos el ejemplo más cercano: La Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA en su línea de crédito para vivienda que nació en el año de 2001, contó con un capital inicial cercano a los DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MCT ($2.500.000.000.oo) y actualmente cuenta con recursos por CATORCE MIL MILLONES DE PESOS MCTE ($14.000.000.000.oo). Entre los años 2004 y 2005 aprobó 1.394 créditos por $7.590.000 .000.oo y desembolsó créditos por un valor de $3.008.000.000.oo. [6]

El Ejecutivo Departamental afirma que para proceder a contratar el operador externo del Fondo – Cuenta de Vivienda de Interés Social "CREDIVIVIENDA" y por ende empezar a cumplir con el objeto de su creación, debe contar con un monto mínimo de MIL MILLONES DE PESOS MCT ($1.000.000.000.oo), pero obviamente las expectativas resultan ser mucho mayores en materia de recursos como lo evidencia el ejemplo citado anteriormente.

La Ordenanza 519 de 2005 relacionó de manera amplia las posibles fuentes para la obtención de recursos o ingresos para el fondo.

A la fecha encontramos básicamente tres tipos de recursos, dos de ellos fijados por la misma Ordenanza en su artículo tercero y el último que corresponde a una política del Gobierno Departamental

5.1.1 Cien millones de pesos mcte ($100.000.000.oo) adicionados al momento de su creación, procedentes de la sobretasa de la gasolina.

5.1.2 Los excedentes obtenidos por concepto de la comercialización del "Conjunto Habitacional Centenario de Caldas": La meta es que dicho proyecto este terminado antes de culminar su periodo el actual mandatario y su equipo de trabajo; sin embargo, en este momento no existe suficiente claridad frente al proceso de ejecución del mismo, lo que dificulta cuantificar los ingresos potenciales que recibirá el Fondo por este concepto.

[6] www.antioquia.gov.co

En ese orden de ideas se analizan a la fecha dos alternativas potenciales:

1. Ejecutarlo directamente la Secretaria de Vivienda

2. Venderle el proyecto al Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo del Departamento de Caldas – INFICALDAS.

Se procurará realizar un análisis lo más cercano posible con la información disponible.

En el anexo No.1 se presenta el formulario que consolida de manera general los costos directos del proyecto proporcionado por la Secretaria de Vivienda, que deja la siguiente constancia: "**EL PROYECTO ESTÁ EN PROCESO DE AJUSTE ARQUITECTONICO, POR TAL RAZON ÉSTE PRESUPUESTO VARIARÁ DE ACUERDO CON EL MISMO". Enfatiza, además que el contrato cuyo objeto es el análisis financiero y el proceso de preventa se encuentra suspendido por cuenta de la Ley de Garantías.**[7]

En dicho formulario se calcula un Costo Directo del proyecto de SIETE MIL SETENTA MILLONES CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL SESENTA Y SIETE PESOS MCTE ($7.070.147.067.oo).

A partir de esto, se hacen algunas consideraciones frente al proyecto:

5.1.2.1 Ejecutarlo directamente la Secretaria de Vivienda: En el ítem valor del lote es importante incluir el costo de la demolición de las estructuras existentes que implicó una inversión de $90.000.000.oo.

Valor del Lote		
ITEM	**DESCRIPCION**	**VALOR TOTAL**
1	Valor del lote	426.536.400,00
2	Demolición	90.000.000,00
Subtotal Valor del lote		**516.536.400,00**

VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS (Modificado)	**7.160.147.067,00**

Tabla 2. Cálculo Costos Directos modificados

[7] Información suministrada por la Unidad Técnica de la Secretaria de Vivienda del Departamento de Caldas

Calculando los costos indirectos sobre este valor:

ADMINISTRACIÓN (12%)	**859.217.648,04**
IMPREVISTOS (5%)	**358.007.353,35**
UTILIDADES (8%)	**572.811.765,36**

VALOR TOTAL COSTOS INDIRECTOS	**1.790.036.766,75**

Tabla 3. Cálculo Costos Indirectos

El área del lote es de 14.217,88 m^2 y el área neta de apartamentos de 12.700 m^2, por lo tanto:

Costo construcciónxm^2 =Costo Construcción Proyecto/Área Neta Aptos

Costo construcción x m^2 = $704.738,88

El proyecto CONJUNTO HABITACIONAL CENTENARIO DE CALDAS está ubicado en el sector Sur Oriental de la ciudad, Comuna 10 – La Fuente Cristalina, anexo a las urbanizaciones Santos, Villa Mercedes y La Isabela, sobre la antigua vía al municipio de Villamaría en un lote propiedad del departamento de Caldas.

El acceso principal se hará a través de una vía mejorada que inicia en la glorieta de la fuente y termina en la actual entrada al lote a una distancia de 980 metros, su vinculación con las urbanizaciones aledañas se realizará de forma vial y peatonal.

Se desarrollará aprovechando al máximo las características topográficas del lote; contará con diez torres de apartamentos en la zona plana y tres torres de apartamentos y vivienda escalonada en la ladera sobre la urbanización Santos, para un total de 220 apartamentos, 4 locales comerciales, 68 parqueaderos cubiertos y 55 parqueaderos exteriores, además contará con amplias zonas verdes, espacios recreativos y una propuesta de espacios comunales que deberá complementar el equipamiento social faltante en el sector.

Teniendo en cuenta esto y comparando el Conjunto Habitacional Centenario con otras soluciones de vivienda de características similares se asume un valor de venta de $850.000 por m^2:

COSTO DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO (CCP) = (CD+CI)	**8.950.183.833,75**

COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR m^2	**704.738,88**
VALOR DE VENTA POR m^2	**850.000,00**

VALOR TOTAL DE VENTA DEL PROYECTO	**10.795.000.000,00**

UTILIDAD ESTIMADA DEL PROYECTO (VTV - CCP)	**1.844.816.166,25**

Tabla 4. Cálculo Utilidad del Proyecto

Cabe resaltar que en este momento algunas inversiones que ya se hicieron se recuperarán al ejecutar el proyecto, pues estaban contempladas dentro de los costos directos. Estas inversiones son:

INVERSIONES REALIZADAS	
DESCRIPCION	**VALOR**
Estudios, diseños y Licencias	113.526.000,00
Movimiento de Tierra	180.821.948,00
Valor del lote	426.536.400,00
Demolición	90.000.000,00
TOTAL	**810.884.348,00**

Tabla 5. Inversiones realizadas a la fecha por la Secretaria de Vivienda

La estructura de financiación en general estaría representada en:

- 10% del valor total de la propiedad que desea adquirir el beneficiario correspondiente al Ahorro Programado, requisito para acceder al Subsidio. No es posible cuantificarlo para las 220 soluciones de vivienda, ya que, por los ajustes del diseño arquitectónico se desconoce el área de los diferentes tipos de apartamentos y por lo tanto su valor.

- Subsidio de Vivienda tipo 3 (hasta 7 s.m.l.m.v), equivalente a DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE ($2.856.000,oo). De forma global equivale a SEISCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS MCTE ($628.320.000,00).

- Crédito hipotecario por el valor restante de la propiedad. En general, para este tipo de proyectos, se constituye una Fiducia y la entidad bancaria paga al constructor actas parciales de obra, acordando desde el comienzo quien va ser el beneficiario de los remanentes por concepto de la renta de los recursos allí depositados.

Finalmente, asumiendo como posible fecha de entrega el 1 de Diciembre de 2007 se tendría los siguientes resultados:

Con una Tasa Libre de Riesgo del 8.4% E.A es decir, 0.72% nominal mes vencido (TES vencimiento Febrero de 2010 - La República, Mayo 18 de 2006)

TLR	8,94%	0,72%
Costo de Construción del Proyecto		**8.950.183.833,75**
Valor total de venta del Proyecto		**10.795.000.000,00**

Periodo	**Inversión**	**Ingresos**	**Flujo de Caja Neto**
0	810.884.348,00		-810.884.348,00
1	452.183.304,76		-452.183.304,76
2	452.183.304,76		-452.183.304,76
3	452.183.304,76		-452.183.304,76
4	452.183.304,76		-452.183.304,76
5	452.183.304,76		-452.183.304,76
6	452.183.304,76		-452.183.304,76
7	452.183.304,76		-452.183.304,76
8	452.183.304,76		-452.183.304,76
9	452.183.304,76		-452.183.304,76
10	452.183.304,76		-452.183.304,76
11	452.183.304,76		-452.183.304,76
12	452.183.304,76		-452.183.304,76
13	452.183.304,76		-452.183.304,76
14	452.183.304,76		-452.183.304,76
15	452.183.304,76		-452.183.304,76
16	452.183.304,76		-452.183.304,76
17	452.183.304,76		-452.183.304,76
18	452.183.304,76	10.795.000.000,00	10.342.816.695,24

TIR/MENSUAL	1,96%
TIR ANUAL	26,19%
VPN	1.064.277.079,38

Tabla 6. Proyecciones Financieras

5.1.2.2 Venderle el proyecto al Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo del Departamento de Caldas – INFICALDAS: para desarrollar el proyecto en cuestión, la Secretaria de Vivienda ha realizado las siguientes actividades:

a) Estudio de mercadeo del proyecto para pronosticar la demanda y verificar la viabilidad del mismo; adicionalmente, a través de éste se conocieron las opiniones y sugerencias que sirvieron como insumo para los diseños, tanto urbanísticos como arquitectónicos, buscando así presentar una oferta que cumpla con las necesidades y expectativas del mercado objetivo.

b) Diseño urbanístico y paisajístico.

c) Diseño arquitectónico de:

- Apartamentos de 3 alcobas en torres y ladera
- Apartamentos de 2 alcobas en torres y ladera
- Apartaestudios en torres y ladera
- Locales comerciales
- Centro comunitario y/o de servicios

d) Tramite de la licencia de de Urbanismo ante la Primera Curaduría Urbana del Municipio de Manizales, la cual fue otorgada mediante resolución No. 0230-1-2005.

e) Demolición de las edificaciones existentes en el lote.

f) Realización de los estudios requeridos para la construcción del proyecto:

- Geológico-geotécnico
- Cálculo y diseño estructural,
- Diseño de vías internas vehiculares y peatonales y pavimentos,
- Diseño hidráulico y sanitario (interno y externo)
- Diseño del movimiento de tierra
- Diagnostico de la red eléctrica construida
- Diseño eléctrico (interno, externo, áreas comunales y alumbrado publico).

g) Realización del movimiento de tierra y adecuación del lote.

h) Puesta en marcha de la realización de la estructura financiera y de un proceso de preventa que consiste en la recolección de información de los funcionarios de las diferentes entidades interesados, para realizar el estudio socioeconómico de cada grupo familiar y el preestudio de crédito.

i) Actualmente, ajuste de los diseños arquitectónicos y estructurales, para poder dar inicio al trámite de la licencia de construcción (en este último caso, los recursos ya están provisionados)

j) Maqueta de la Fase I

Subsanado el tema de obtención de los recursos y contemplando el estado de avance del proyecto podría considerarse esta alternativa si el precio se fijara sobre un porcentaje del valor total de venta que garantice como mínimo el valor de las inversiones ya realizadas más una rentabilidad esperada importante.

5.1.3 Actualización del inventario de los predios del Departamento: se pretende destinar unos recursos que se han de obtener de los inventarios relacionados con los predios que no cumplen con una finalidad social, económica y funcional para el Departamento de Caldas.

Debe aclararse que en este momento la Oficina de Bienes del Departamento de Caldas cuenta con un avaluó realizado por la Lonja de Propiedad Raíz, y solo a partir de este puede entrar a clasificarlos según el criterio descrito para tomar la decisión frente a temas como la entrega, legalización o venta. Esto hace prácticamente imposible estimar a cuanto ascenderán en el futuro los recursos para el fondo que de allí proceden.

5.1.4 Otros posibles recursos: un estudio de prefactibilidad del Fondo contratado por la Secretaria de Vivienda plantea lo siguiente:

5.1.4.1 Impuesto de Registro. El recaudo por este concepto se distribuye anualmente en los siguientes porcentajes:

- 20% para pasivos pensiónales (Ley 149 de 1999)
- 10% para cultura, recreación y deporte (Ordenanza 263 de 1998)
- 70% de libre asignación que se destina a fondos comunes.

Este impuesto no es susceptible a exponerse a nuevos compromisos por encima de los ya adquiridos. Lo que si es viable es cobrar el documento que se requiere para declarar el impuesto.

Acorde con la ley 223 del 20 de diciembre de 1995 que trata de la liquidación, recaudo y declaración del impuesto y de las sanciones; en su parágrafo segundo determina: “Los responsables del impuesto presentarán la declaración en los

formularios que para el efecto diseña la Dirección General de Apoyo Fiscal del Ministerio de Hacienda y Crédito Público (DAF)".

Este formulario se oficializó por Resolución No 2025 del 21 de octubre de 1997 de la DAF; y estableció que los formularios oficiales definidos para la Declaración del Impuesto de Registro debían aplicarse desde el 1° de diciembre de 1997. El formulario se debe presentar a bs Departamentos a través de la Secretaria de Hacienda como el compendio o consolidación de las declaraciones tributarias en un determinado período que realizan las Cámaras de Comercio, las Oficinas de Registro y las Notarias.

En el Departamento se hace a través de la liquidación en un recibo de caja que no especifica valor, cuantía, definición del acto sujeto de cobro, es sobre este que se propone implementar un formulario como se hace en el pago del impuesto de vehículos, industria y comercio; y que contenga todos los elementos necesarios que determine el acto que se está pagando.

La proyección calculada con base en los registros históricos de la Oficina de Rentas del Departamento arroja un cálculo que oscila entre los 40.000 y 50.000 formularios al año. Por ejemplo: si se asume un costo por formulario de $5.000, el recaudo proyectado para un año sería de $200.000.000, los cuales se destinarían para el Fondo – Cuenta, descontando una cantidad predeterminada para asumir los costos de elaboración del formulario.

5.1.4.2 Impuesto de Vehículos. Fue creado por la Ley 488 de 1988 y cedido a los Departamentos (80%) y Municipios (20%).

Teniendo en cuenta la aplicación del artículo 59 de la ley 788 de 2003; donde se invoca un régimen sancionatorio el Departamento podría cobrar por sanción o multa por cada acto $190.000, en vez del 5% del valor del acto que se cobra hoy.

Para el año 2004, fueron sancionados por el no pago oportuno u otro acto, 6.500 contribuyentes que pagaron por este concepto $281.000.000.oo. De acogerse la propuesta el recaudo por este concepto podría haber llegado a $1.200.000.000.oo aprox.

El comportamiento lógicamente tenderá a crear una cultura de pago aumentando el recaudo por impuesto, pero podría considerarse asignar un porcentaje de este incremento al Fondo – Cuenta.

5.1.4.3 Excedentes Financieros de la Industria Licorera de Caldas. Actualmente se destina 80% de las utilidades para el Departamento de Caldas,

distribuido en un 79% para la Tesorería Departamental y el restante 1% para el programa de salud mental de la Dirección Territorial de Salud.

Se propone disponer de 2 puntos sobre el porcentaje asignado a la Tesorería del Departamento, respetando lo correspondiente a salud y educación.

5.1.4.4 Rendimientos por operaciones financieras. La propuesta consiste en recurrir porcentualmente con destino al Fondo – Cuenta parte de la generación de recursos que por definición obedecen a la eficiencia y maximización en la operación de excedentes a través de los instrumentos que ofrece el sector financiero.

5.2 LAS CONDICIONES DE MERCADO

Aunque esta claramente definido que es un Fondo de carácter social cuya meta es garantizar el acceso al crédito a personas de bajos ingresos y/o que los obtienen principalmente de la informalidad, y que se valora en términos de costo/efectividad incluyendo además indicadores de cobertura, es necesario, máxime las condiciones actuales, ubicarlo en un entorno de mercado.

- La tasa estipulada para créditos que se estipuló en la Ordenanza 519 de 2005 es de máximo del 12% Efectiva Anual.
- Permite la financiación de vivienda nueva y usada lo que marca una diferencia con respecto a los Fondos de Vivienda.
- El tope máximo de crédito es 25 s.m.l.m.v
- Los plazos se definen según la cuantía individual del crédito, hasta ocho (8) años al momento de aprobar el crédito por el operador.
- La cuota del crédito es fija y en pesos.

5.2.1 Información del DANE (Financiación de Vivienda).

Según el Boletín publicado por el DANE el 29 de marzo de este año, el comportamiento durante el IV trimestre del 2005 fue el siguiente:

- La financiación de vivienda se incrementó en un 15.71% respecto al mismo período de 2004; originado por el incremento en la financiación de vivienda

usada (50.03%). El número de viviendas nuevas financiadas descendió un 5.34%

- El valor de los créditos desembolsados por la Banca Hipotecaria creció un 35.32% y las unidades financiadas 16.47%. Los créditos de vivienda entregados por el Fondo Nacional del Ahorro aumentaron 15.41% en valor y 13.14% en unidades

- El 25.16% del total financiado corresponde a crédito para compra de vivienda de Interés social. El valor desembolsado para VIS fue superior en 8.29% y el número de unidades de VIS financiadas aumentó 22.64% frente al 2004.

El comportamiento durante la vigencia del año 2005 fue el siguiente:

- El crédito para vivienda usada creció en un 52.42% y para vivienda nueva en un 6.25%

- La Banca Hipotecaria participó con el 86.27%, el Fondo Nacional del Ahorro con el 13.44% y las Cajas y los Fondos de Vivienda con el 0.29% del valor prestado

- Se financiaron 49.495 unidades habitacionales, el 10.11% más que las financiadas en el 2004. El 57.13% para vivienda nueva y el 42.87% para vivienda usada

- El valor de préstamos individuales para VIS aumentó el 9.53% y el número de unidades 15.16%

5.2.2 Banca Hipotecaria. Cabe anotar que en todos los casos los requisitos resultan ser exigentes buscando, como es obvio para una entidad de esta naturaleza, llevar el riesgo crediticio a su mínima expresión.

Algunos de los documentos que solicitan son:

- Declaración de renta de los últimos dos años o en su defecto certificado de ingresos y retenciones
- Certificado laboral donde especifique tipo de contrato, cargo, salario, antigüedad.
- Desprendible de pago de los últimos dos meses
- Soporte de los activos fijos que posee
- Autorización para consulta en las centrales de riesgo
- Y si es trabajador independiente tiene varios requisitos adicionales

Además, el monto mínimo generalmente corresponde a 25 s.m.l.m.v . La garantía hipotecaria se constituye sobre un bien de un valor considerablemente mayor al del crédito solicitado; así mismo, en muchos casos los Bancos demandan del cliente la adquisición de productos adicionales.

FINANCIACION DE VIVIENDA - CARACTERISTICAS ENTIDADES FINANCIERAS

FONDO NACIONAL DEL AHORRO	CONAVI - BANCOLOMBIA	BBVA - GRANAHORRAR	COLMENA BCSC
Creditos hasta por el 80% del valor de la vivienda nueva VIS y NO VIS	Créditos por el 70% del valor de la vivienda. VIS y NO VIS	Créditos por el 70% del valor de la vivienda. VIS y NO VIS	Créditos por el 70% del valor de la vivienda. VIS y NO VIS
Créditos para vivienda nueva y usada; Crédito para construcción de lote propio y/o del cónyuge; Liberación de gravamen hipotecario que se tenga con otra entidad financiera	Créditos para vivienda nueva y usada, para reformas, decoraración, entre otras	Créditos para vivienda nueva y usada	Créditos para vivienda nueva y usada
Tasas de Interés para vivienda NO VIS: real 6,5%; nominal mensual vencida 0,87%; efectiva anual 11%	Tasas de interés para vivienda NO VIS es del UVR + 13,92%	Tasas de Interés para vivienda No VIS: nominal mensual vencida 0,99% ; efectiva anual 12,5%	Tasas de interés para vivienda NO VIS : 1% nominal mensual vencida en pesos; 12,67% efectiva anual o UVR + 7,8% (debe adquirir otros productos del banco)
Tasas de Interés para vivienda VIS: real 3,5%; nominal mensual vencida 0,64%; efectiva anual 8%	Tasas de interés para vivienda VIS es del UVR + 11%	Tasas de interés para vivienda VIS en pesos: cuota por millón de $14.253 a una tasa de 0,99% nominal mes vencida o con tasa de UVR + 7,8% efectivo anual con cuota por millón de $7.999	Tasas de interés para vivienda VIS: 1% nominal mensual vencida en pesos; 12,67% efectiva anual o UVR + 7,8% (debe adquirir otros productos del banco)
Plazos: hasta por 25 años y hasta 30 años para profesionales con maestría o doctorado	Plazos: Hasta 17 años	Plazos: en pesos a 10 años en UVR a 15 años	Plazos: en pesos hasta 10 años en UVR hasta 20 años
Garantía exigida: Hipoteca en primer grado	Garantía exigida: Hipoteca en primer grado, abierta y sin limite de cuantía sobre el inmueble objeto de financiación a nombre de Bancolombia	Garantía exigida: Hipoteca en primer grado	Garantía exigida: Hipoteca en primer grado
El crédito debe terner seguro de vida y seguro de incendio y terremoto	El crédito debe tener seguro de vida y seguro de incendio y terremoto	El crédito debe terner seguro de vida y seguro de incendio y terremoto	El crédito debe terner seguro de vida y seguro de incendio y terremoto

AV VILLAS	BANCO COLPATRIA	BANCAFE	DAVIVIENDA
Créditos por el 60% del valor de la vivienda VIS y hasta el 70% para NO VIS	Créditos por el 60% del valor de la vivienda	Créditos por el 70% del valor de la vivienda NO VIS siempre y cuando el valor total sea superior de $55.080.000 y vivienda VIS EL 80% siempre y cuando sea inferior a $55.080.000	Créditos por el 70% del valor de la vivienda. VIS y NO VIS
Créditos para vivienda nueva y usada	Crédito hipotecario para colombianos residentes en el exterior o vivienda usada que es propiedad del banco	Créditos para vivienda nueva y usada	Créditos para vivienda nueva y usada
Tasas de interés para vivienda NO VIS: 0,94% nominal mensual vencida en pesos; 11,90% efectiva anual o UVR + 7,4%	Tasas fijas durante toda la vigencia del crédito del UVR + 7,8%	Tasas de interés para vivienda NO VIS: en pesos 0,93% nominal mes vencido; 11,75% efectivo anual o en UVR + 7 %	Tasas de interés para vivienda NO VIS: en pesos 0,99% nominal mes vencido; 10% efectivo anual o en UVR + 7,5 %
Tasas de interés para vivienda VIS: 0,94% nominal mensual vencida en pesos; 11,90% efectiva anual o UVR + 7,4%	Tasas fijas durante toda la vigencia del crédito del UVR + 7,8%	Tasas de interés para vivienda VIS: UVR + 7,8%	Tasas de interés para vivienda NO VIS: en pesos 0,99% nominal mes vencido; 10% efectivo anual o en UVR + 7,5 %
Plazos: en pesos hasta 10 años en UVR hasta 15 años	Plazos: entre 5 y 15 años	Plazos: en UVR hasta 30 años	Plazos: hasta 15 años y en UVR hasta 30 años
Garantía exigida: Hipoteca en primer grado	Garantía exigida: Hipoteca en primer grado	Garantía exigida: Hipoteca en primer grado	Garantía exigida: Hipoteca en primer grado
El crédito debe terner seguro de vida y seguro de incendio y terremoto	El crédito debe terner seguro de vida y seguro de incendio y terremoto	El crédito debe terner seguro de vida y seguro de incendio y terremoto	El crédito debe terner seguro de vida y seguro de incendio y terremoto

Fuente: La Patria 15 de mayo de 2006.(Artículo: Financiación del Vivienda, a la orden del día)

Tabla 7. Características Entidades Financieras

5.2.3 Fondo Nacional del Ahorro – FNA El FNA. No es un establecimiento de crédito sino una empresa de carácter especial y la Ley 432 (Ley marco del FNA) permite que la junta directiva dicte las políticas a través de acuerdos. [8]

A partir del 1° de junio de este año, adoptará las siguientes tasas:

- No VIS: 11% Efectiva Anual , 0.87% Nominal Mes Vencido
- Para VIS: 8% Efectiva Anual , 0.64% Nominal Mes Vencido

El monto mínimo corresponde a 25 s.m.l.m.v que para este año asciende a la suma de $10.200.000.oo. El valor máximo a 600 s.m.l.m.v, con plazos que oscilan entre 5 y 15 años, y en algunos casos especiales de 25 a 30 años.

Para vivienda nueva de interés social presta hasta el 80% del valor del inmueble.

Beneficios

- El crédito para vivienda establece la tasa de interés de acuerdo a los ingresos mensuales del solicitante. Así, incluso las personas que ganan un salario mínimo pueden obtener un crédito.

- No se requieren codeudores para solicitar y/o aprobar el crédito de vivienda

- Cuenta con un seguro de desempleo (exclusivo FNA), seguro solidario y auxilio funerario

- Es una opción real para afiliados sin historial crediticio, es decir, quienes no son sujetos de crédito en la Banca Hipotecaria

- El estudio del crédito no implica costos

- Realiza préstamos de vivienda a personas que trabajan en el exterior para compra de vivienda en Colombia.

5.3 FONDO – CUENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL DEPARTAMENTO DE CALDAS "CREDIVIVIENDA"

El Fondo – Cuenta contempla todos los aspectos de tipo legal tanto del orden nacional como regional, ubicándolo dentro de una política social en materia de vivienda.

[8] www.fna.gov.co

Un aporte en el caso Caldas es el hecho de que el Fondo – Cuenta hace parte de la estructura de la Secretaria de Vivienda y al no tener Personería Jurídica, evita el cumplimiento de trámites y obligaciones que pueden dificultar la operación y generar costos adicionales.

Obedece a una necesidad latente en toda América Latina y ofrece una alternativa de microcrédito que acompañando otro tipo de políticas puede constituirse en solución para mitigar el déficit habitacional en el Departamento de Caldas. Por ejemplo, al fijar como uno de sus requisitos que la Secretaria de Vivienda deba darle el visto bueno a todos los proyectos objeto de solicitud de crédito tanto individual como colectiva, garantiza el acceso a viviendas dignas dentro de los parámetros económicos, urbanísticos, de infraestructura básica y ambientales. Adicionalmente, es bastante positivo que su prioridad sea asignar los créditos que permitan la culminación de proyectos de vivienda inconclusos a lo largo de todo el territorio Departamental.

El Gobierno contrató un crédito del Banco Interamericano de Desarrollo – BID por 150 millones de dólares con el fin de garantizar la asignación de recursos para subsidios para Viviendas de Interés Social [9] como lo describen los siguientes Artículos del decreto 975 de 2004, así:

Artículo 7º Decreto 975 de 2004: " Los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda podrán aplicarlo a la adquisición de una vivienda nueva o a su construcción en sitio propio o mejoramiento, dentro de los planes elegibles al efecto...:

Tipo de Vivienda	Rango de precios màximos de viviendas en smlmv
1	Hasta 40 (1)
1	Hasta 50 (2)
2	Superior a 40 y hasta 70 (1)
2	Superior a 50 y hasta 70 (2)
3	Superior a 70 y hasta 100
4	Superior a 100 y hasta 135

(1) En los municipios con población inferior a 500.000 habitantes
(2) En los municipios con población igual o superior a 500.000 habitantes

Tabla 8. Rango de precios máximos de viviendas

[9] www.lapatria.com

Artículo 8º Decreto 975 de 2004:

"Los montos del Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este Decreto se determinan en función del tipo de vivienda que adquirirá, construirá o mejorará el beneficiario y a se aplicarán, por su equivalente en pesos en la fecha de asignación, para los precios de las viviendas establecidos en el artículo 7º del presente decreto. En el caso de adquisición de vivienda nueva y en el de construcción en sitio propio en viviendas tipo 1 y 2, el valor del subsidio es el que se indica en la siguiente tabla:

Tipo de Vivienda	Valor Vivienda en smlmv	Fondo Nacional de Vivienda	Cajas de Compensación Familiar
1	Hasta 40 (1)	Hasta 21 smlmv	Hasta 17 smlmv
1	Hasta 50 (2)	Hasta 21 smlmv	Hasta 17 smlmv
2	Superior a 40 y hasta 70 (1)	Hasta 14 smlmv	Hasta 12 smlmv
2	Superior a 50 y hasta 70 (2)	Hasta 14 smlmv	Hasta 12 smlmv
3	Superior a 70 y hasta 100	Hasta 7 smlmv	Hasta 7 smlmv
4	Superior a 100 y hasta 135	Hasta 1 smlmv	Hasta 1 smlmv

(1) En Municipio con población inferior a 500.000 habitantes
(2) En Municipios con población igual o superior a 500.000 habitantes

Tabla 9. Valor de subsidio para viviendas

Dentro de la política pública Departamental el acompañamiento tanto a Municipios como Asociaciones de Vivienda es prioritario para garantizar el acceso a estos recursos que van acompañados del ahorro programado (en dinero o en otro tipo de aportes), combinados con el microcrédito permitirán que un mayor número de beneficiarios tengan una vivienda digna.

6. CONCLUSIONES

- Desde el punto de vista legal el Fondo – Cuenta se encuentra ajustado a la normatividad vigente en materia de vivienda, incluyendo las políticas nacional y departamental fijadas en los respectivos Planes de Desarrollo, lo que lo proyecta a mediano y largo plazo.

- La pertinencia del proyecto se evidencia en el derecho fundamental a tener una vivienda digna y complementa otras estrategias estatales para disminuir el déficit habitacional existente y que representa un indicador de pobreza de magnitudes significativas no sólo en Colombia sino en el entorno Latinoamericano.

- El reglamento del Fondo – Cuenta contempla las características esenciales para garantizar un óptimo funcionamiento en aspectos como finalidad, otorgamiento de garantías, administración, fuentes de financiación y competencias entre otros.

- La figura del operador es muy positiva ya que cumple con las funciones que fueron ampliamente descritas en el reglamento y deberá contar con experiencia reconocida en el tema. Por el esquema operativo del Fondo – Cuenta la Secretaria de Vivienda mantendrá control total de los recursos y las garantías, las cuales serán a favor del Departamento. Producto de esta delegación, este último podrá dedicarse a articular políticas públicas para el mejoramiento de los indicadores de pobreza que son de su competencia (vivienda y saneamiento básico)

- Para iniciar su operación el Fondo – Cuenta debe contar como mínimo con MIL MILLONES DE PESOS MCTE ($1.000.000.000.oo) para poder contratar el operador e iniciar la prestación del servicio.

- Los principales competidores dentro del mercado actual según las estadísticas del DANE (marzo de 2006) son: el Fondo Nacional del Ahorro con un 13.44% de participación y las Cajas y Fondos de Vivienda con 0.29%. Por otra parte, pese a que entidades financieras como Bancolombia manifiestan que el 56% de los créditos desembolsados en el 2005 iban destinados a adquisición de Vivienda de Interés Social, es muy probable que las garantías exigidas estén cerca del tope de los 135 s.m.l.m.v

- El Fondo – Cuenta tiene unas fortalezas que lo hacen competitivo en el mercado respecto a los demás operadores:

  - Financiará vivienda nueva (creció el 6.25% con respecto al 2004 – DANE) y usada (creció 52.42% con respecto al 2004 - DANE) y además mejoramientos y construcción de vivienda.

  - Ofrece créditos individuales y colectivos, enfocados a beneficiar principalmente a personas que dependen de la economía informal y no pueden acceder a créditos convencionales, pues no tienen cesantías, por lo cual no pertenecer al Fondo Nacional del Ahorro y tampoco son afiliados a las Cajas de Compensación Familiar.

  - La competencia en general no presta para este concepto menos de los 25 s.m.l.m.v.

  - El plazo del crédito en el fondo es máximo de 8 años, lo que protege al beneficiario de pagar créditos más onerosos por superar la barrera de 10 años. (infinito en finanzas en materia de crédito)

  - Brinda un valor agregado a los usuarios producto de las estrategias del Gobierno Departamental, al tener como prioridad la terminación de proyectos de vivienda inconclusos y exigir que cada proyecto cuente con el visto bueno de la Secretaria de Vivienda del Departamento, lo que garantiza que cumpla con los estándares de calidad desde el punto de vista de infraestructura y desarrollo sostenible, asegurando además el acceso a los subsidios.

  - El 10% del ahorro programado puede ser en dinero o su equivalente en trabajo, predios u otro tipo de aportes realizados por el beneficiario, recursos que con la ayuda técnica brindada por la Secretaria podrán ser optimizados.

- La alternativa de que la Secretaria de Vivienda ejecute el proyecto “Conjunto Habitacional Centenario” directamente es una opción interesante desde el punto de vista financiero, ya que en el ejercicio realizado se obtuvo una TIR del 26.19%, bastante atractiva comparada con otro tipo de inversiones ofrecidas actualmente en el mercado.

- De otro lado, la opción de venderle el proyecto a INFICALDAS o cualquier otro interesado también es viable. Para que sea atractiva para ambas partes debe garantizarse al comprador mínimo una TIR del 20% para que valga la pena asumir el riesgo, con lo que el precio de venta sería de $1.158.785.665. De este modo la Secretaria de Vivienda recuperaría las inversiones iniciales ($810.884.348) y obtendría una prima de $347.901.317. (Ver Anexo No.5).

7. RECOMENDACIONES

- Es necesario que al momento de iniciar operaciones se revisen y ajusten las tasas según las condiciones del mercado, ya que el Fondo – Cuenta no obstante su naturaleza social debe ser competitivo y fortalecerse. Como se observa en el anexo No.2, en este momento sería más costoso adquirir el microcrédito que un crédito con la Banca Hipotecaria.

- El Departamento debe tener presente al momento de elegir el operador a parte de la experiencia ampliamente reconocida que pueda garantizar el acceso de los habitantes de los 27 municipios del Departamento de Caldas, para que todos ejerzan su derecho a la igualdad a la hora de participar en el programa de microcréditos.

- El Fondo – Cuenta por ser de carácter estatal, no está obligado a tener una reserva legal y tampoco lo contempló en el reglamento, sin embargo, resultaría importante destinar un porcentaje para tal fin, garantizando la integridad del capital, por medio de la estructuración de un portafolio de inversiones.

- Dentro del reglamento no quedó contemplada la figura del Leasing Habitacional, la cual se podría diseñar desde el punto de vista social con pagos de arrendamiento diarios para atraer a personas de ingresos muy bajos que ven otros sistemas de financiación inalcanzables, pues están acostumbrados a pagar su habitación diariamente y no conciben la posibilidad de adquirir una vivienda propia.

- Como no se tienen claras las fechas de ingreso de los excedentes de la venta del proyecto "Conjunto Habitacional Centenario" y la venta de predios resultante del estudio de la Oficina de Bienes, sería importante invertir los $100.000.000.oo que a la fecha se encuentran en el rubro del Fondo – Cuenta

- Sería de gran utilidad que se establecieran unos indicadores que reflejen de manera efectiva la proyección social del Fondo – Cuenta para generar confianza colectiva y sustentar los requerimientos que haga a futuro en materia de recursos ante las diferentes instancias.

- De acuerdo con lo anterior, y basados en esta buena imagen realizar un programa de promoción con las personas jurídicas privadas de la región,

resaltando los beneficios que pueden obtener al realizar donaciones al Fondo – Cuenta e incentivando su sentido de pertenencia.

- Un objetivo a largo plazo debe ser implementar paulatinamente todos los frentes que en la actualidad con mucho éxito maneja y desarrolla la Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA, siendo ésta un ejemplo a nivel nacional de política pública articulada. Un primer paso podría ser crear una Unidad especial dentro de la Secretaria de Vivienda encargada de diseñar soluciones habitacionales, aprovechando al máximo los terrenos del Departamento que podrían ser objeto de venta; es lógico que para tal fin se requiera contratar personal adicional pero si la alternativa resulta ser lo suficientemente rentable, la Unidad llegaría a ser auto-sostenible.

- Teniendo en cuenta que los usuarios del Fondo – Cuenta van a ser generalmente personas con poco poder adquisitivo, sería interesante contemplar dentro de las políticas del Fondo, ofrecer el crédito en UVR. Esta alternativa disminuye el valor de la cuota mensual, ya que los intereses son menores (ver anexo No.3).

BIBLIOGRAFÍA

Boletín DANE: Financiación de Vivienda IV Trimestre de 2005, Bogotá 29 de marzo de 2006.

Boletín informativo No 7 de: Bancolombia – Conavi – Corfinsura, Enero de 2006.

Constitución Política de Colombia.

Decreto 002266 del 15 de diciembre de 2005 de la Gobernación de Caldas

Decreto 975 de 2004. Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social.

Diario La República. Marzo 18 de 2006

_____. Información de la Unidad Técnica de la Secretaría de Vivienda del Departamento. Tema: "Conjunto Habitacional Centenario de Caldas".

Ley 795 de 2003. Se ajustan normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero

Ley 812 de 2003-2006. Plan Nacional de Desarrollo

Ordenanza 489 de 2004. Plan de Desarrollo Departamental 2004-2007 "Primero Caldas 100 años: Con los Objetivos del Milenio".

Ordenanza 519 de 2005 de la Gobernación de Caldas

Redacción. Negocios. Información: Financiación de la Vivienda, a la orden del día. En: Diario La Patria (15 de mayo de 2006)

Resolución No 1106 del 16 de septiembre de 2004.

Vélez Arias, Carlos Alberto. Diseño de un Fondo Rotatorio de Microcrédito para Vivienda de Interés Social en el Departamento de Caldas, Febrero de 2005.

www.bancolombia.com
www.fna.gov.co
www.lapatria.com

ANEXOS

Anexo 1.
Costos Directos del Proyecto "Conjunto Habitacional Centenario de Caldas

GOBERNACION DE CALDAS - SECRETARIA DE VIVIENDA
CONJUNTO HABITACIONAL CENTENARIO DE CALDAS

EJERCICIO FINANCIERO TENIENDO EN CUENTA COSTOS TOTALES
Contiene cierre presupuestal, consultorías realizadas con la S.C.I.C. y A.C.I.E.M

RESUMEN DE LA OFERTA: Apartamentos, locales comerciales, parqueaderos

Apartamentos de 3 alcobas (152) Apartamentos de 2 alcobas (25) Apartaestudios (11) Apartamentos Duplex (32) parqueaderos cubieros (68) Parqueaderos descubiertos (55) locales comerciales (4)

Presupuesto General fase I vivienda escalonada torres 11,12,13		
ITEM	**DESCRIPCION**	**VALOR TOTAL**
1	Obras de Urbanismo: (Huellas, muros,rampas, andenes, parqueaderos, cruíía, pavimentos, arborización y señalización)	196.954.853,00
2	Red eléctrica externa	76.503.822,00
3	Redes Internas: Apartamentos y áreas comúnes	121.946.129,00
4	Obra civil:Construcción apartamentos (excluye acabados: pisos, tapetes, enchapes, etc.)	1.419.066.033,00
Sub total obras de urbanismo y construcción fase I		**1.814.470.837,00**

Presupuesto General fase II vivienda en torres 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10		
ITEM	**DESCRIPCION**	**VALOR TOTAL**
1	Obras de Urbanismo: (Huellas, muros,rampas, andenes, parqueaderos cruíía, pavimentos, arborización y señalización)	181.950.945,00
2	Red eléctrica externa	87.503.322,00
3	Redes Internas: Apartamentos y áreas comúnes	263.514.642,00
4	Obra civil:Construcción apartamentos (excluye acabados: pisos, tapetes, enchapes, etc.)	4.066.146.344,00
Sub total obras de urbanismo y construcción fase I		**4.599.115.253,00**

Otros		
ITEM	**DESCRIPCION**	**VALOR TOTAL**
1	Red externa de comunicaciones y T:V (Fases I y II)	19.202.852,00
2	Red de alumbrado publico	87.423.765,00
3	Redes de Acueducto, Alcantarillado y Aguas Lluvias.	172.815.391,00
4	Movimiento de Tierra	180.821.948,00
Sub total otros.		**460.263.956,00**

Obras Complementarias a la Licencia de Urbanismo		
ITEM	**DESCRIPCION**	**VALOR TOTAL**
1	Media Torta y Salon Comunitario	56.476.007,00
2	Cancha Multiple	60.022.570,00
Subtotal Obras Complementarias		**116.498.577,00**

Preinversión		
ITEM	**DESCRIPCION**	**VALOR TOTAL**
1	Estudios, diseños y Licencias	113.526.000,00
Subtotal Preinversión		**113.526.000,00**

Valor del Lote		
ITEM	**DESCRIPCION**	**VALOR TOTAL**
1	Valor del lote	426.536.400,00
2	Demolición	90.000.000,00
Subtotal Valor del lote		**516.536.400,00**

VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS (Modificado)	**7.160.147.067,00**

CONTENIDO

Anexo 2.
Tabla de Amortización, Cuota Fija en Pesos, Microcrédito

TABLA DE AMORTIZACION

Valor del Crédito: $10.200.000
Plazo (meses): 96
Tasa de interés Efectiva anual: 12%
Tasa de interés nominal mensual vencida: 0,95%

PERIODO	SALDO INICIAL	PAGO	INTERES	AMORTIZACION	SALDO FINAL
0	$ 10.200.000,00				
1	$ 10.134.465,18	$ 162.434,82	$ 96.900,00	$ 65.534,82	$ 10.134.465,18
2	$ 10.068.307,79	$ 162.434,82	$ 96.277,42	$ 66.157,40	$ 10.068.307,79
3	$ 10.001.521,89	$ 162.434,82	$ 95.648,92	$ 66.785,89	$ 10.001.521,89
4	$ 9.934.101,54	$ 162.434,82	$ 95.014,46	$ 67.420,36	$ 9.934.101,54
5	$ 9.866.040,68	$ 162.434,82	$ 94.373,96	$ 68.060,85	$ 9.866.040,68
6	$ 9.797.333,25	$ 162.434,82	$ 93.727,39	$ 68.707,43	$ 9.797.333,25
7	$ 9.727.973,10	$ 162.434,82	$ 93.074,67	$ 69.360,15	$ 9.727.973,10
8	$ 9.657.954,03	$ 162.434,82	$ 92.415,74	$ 70.019,07	$ 9.657.954,03
9	$ 9.587.269,78	$ 162.434,82	$ 91.750,56	$ 70.684,25	$ 9.587.269,78
10	$ 9.515.914,02	$ 162.434,82	$ 91.079,06	$ 71.355,75	$ 9.515.914,02
11	$ 9.443.880,39	$ 162.434,82	$ 90.401,18	$ 72.033,63	$ 9.443.880,39
12	$ 9.371.162,44	$ 162.434,82	$ 89.716,86	$ 72.717,95	$ 9.371.162,44
13	$ 9.297.753,67	$ 162.434,82	$ 89.026,04	$ 73.408,77	$ 9.297.753,67
14	$ 9.223.647,51	$ 162.434,82	$ 88.328,66	$ 74.106,16	$ 9.223.647,51
15	$ 9.148.837,34	$ 162.434,82	$ 87.624,65	$ 74.810,17	$ 9.148.837,34
16	$ 9.073.316,48	$ 162.434,82	$ 86.913,95	$ 75.520,86	$ 9.073.316,48
17	$ 8.997.078,17	$ 162.434,82	$ 86.196,51	$ 76.238,31	$ 8.997.078,17
18	$ 8.920.115,60	$ 162.434,82	$ 85.472,24	$ 76.962,57	$ 8.920.115,60
19	$ 8.842.421,88	$ 162.434,82	$ 84.741,10	$ 77.693,72	$ 8.842.421,88
20	$ 8.763.990,07	$ 162.434,82	$ 84.003,01	$ 78.431,81	$ 8.763.990,07
21	$ 8.684.813,16	$ 162.434,82	$ 83.257,91	$ 79.176,91	$ 8.684.813,16
22	$ 8.604.884,07	$ 162.434,82	$ 82.505,73	$ 79.929,09	$ 8.604.884,07
23	$ 8.524.195,65	$ 162.434,82	$ 81.746,40	$ 80.688,42	$ 8.524.195,65
24	$ 8.442.740,69	$ 162.434,82	$ 80.979,86	$ 81.454,96	$ 8.442.740,69
25	$ 8.360.511,92	$ 162.434,82	$ 80.206,04	$ 82.228,78	$ 8.360.511,92
26	$ 8.277.501,96	$ 162.434,82	$ 79.424,86	$ 83.009,95	$ 8.277.501,96
27	$ 8.193.703,41	$ 162.434,82	$ 78.636,27	$ 83.798,55	$ 8.193.703,41
28	$ 8.109.108,78	$ 162.434,82	$ 77.840,18	$ 84.594,63	$ 8.109.108,78
29	$ 8.023.710,50	$ 162.434,82	$ 77.036,53	$ 85.398,28	$ 8.023.710,50
30	$ 7.937.500,93	$ 162.434,82	$ 76.225,25	$ 86.209,57	$ 7.937.500,93
31	$ 7.850.472,37	$ 162.434,82	$ 75.406,26	$ 87.028,56	$ 7.850.472,37
32	$ 7.762.617,04	$ 162.434,82	$ 74.579,49	$ 87.855,33	$ 7.762.617,04
33	$ 7.673.927,09	$ 162.434,82	$ 73.744,86	$ 88.689,95	$ 7.673.927,09
34	$ 7.584.394,58	$ 162.434,82	$ 72.902,31	$ 89.532,51	$ 7.584.394,58
35	$ 7.494.011,51	$ 162.434,82	$ 72.051,75	$ 90.383,07	$ 7.494.011,51
36	$ 7.402.769,81	$ 162.434,82	$ 71.193,11	$ 91.241,71	$ 7.402.769,81
37	$ 7.310.661,30	$ 162.434,82	$ 70.326,31	$ 92.108,50	$ 7.310.661,30
38	$ 7.217.677,77	$ 162.434,82	$ 69.451,28	$ 92.983,53	$ 7.217.677,77
39	$ 7.123.810,89	$ 162.434,82	$ 68.567,94	$ 93.866,88	$ 7.123.810,89
40	$ 7.029.052,28	$ 162.434,82	$ 67.676,20	$ 94.758,61	$ 7.029.052,28
41	$ 6.933.393,46	$ 162.434,82	$ 66.776,00	$ 95.658,82	$ 6.933.393,46
42	$ 6.836.825,88	$ 162.434,82	$ 65.867,24	$ 96.567,58	$ 6.836.825,88
43	$ 6.739.340,91	$ 162.434,82	$ 64.949,85	$ 97.484,97	$ 6.739.340,91
44	$ 6.640.929,83	$ 162.434,82	$ 64.023,74	$ 98.411,08	$ 6.640.929,83
45	$ 6.541.583,85	$ 162.434,82	$ 63.088,83	$ 99.345,98	$ 6.541.583,85
46	$ 6.441.294,08	$ 162.434,82	$ 62.145,05	$ 100.289,77	$ 6.441.294,08
47	$ 6.340.051,56	$ 162.434,82	$ 61.192,29	$ 101.242,52	$ 6.340.051,56
48	$ 6.237.847,23	$ 162.434,82	$ 60.230,49	$ 102.204,33	$ 6.237.847,23

CONTENIDO

TABLA DE AMORTIZACION

Valor del Crédito: $10.200.000
Plazo (meses): 96
Tasa de interés Efectiva anual: 12%
Tasa de interés nominal mensual vencida: 0,95%

PERIODO	SALDO INICIAL	PAGO	INTERES	AMORTIZACION	SALDO FINAL
49	$ 6.134.671,96	$ 162.434,82	$ 59.259,55	$ 103.175,27	$ 6.134.671,96
50	$ 6.030.516,53	$ 162.434,82	$ 58.279,38	$ 104.155,43	$ 6.030.516,53
51	$ 5.925.371,62	$ 162.434,82	$ 57.289,91	$ 105.144,91	$ 5.925.371,62
52	$ 5.819.227,83	$ 162.434,82	$ 56.291,03	$ 106.143,79	$ 5.819.227,83
53	$ 5.712.075,68	$ 162.434,82	$ 55.282,66	$ 107.152,15	$ 5.712.075,68
54	$ 5.603.905,58	$ 162.434,82	$ 54.264,72	$ 108.170,10	$ 5.603.905,58
55	$ 5.494.707,87	$ 162.434,82	$ 53.237,10	$ 109.197,71	$ 5.494.707,87
56	$ 5.384.472,78	$ 162.434,82	$ 52.199,72	$ 110.235,09	$ 5.384.472,78
57	$ 5.273.190,45	$ 162.434,82	$ 51.152,49	$ 111.282,32	$ 5.273.190,45
58	$ 5.160.850,95	$ 162.434,82	$ 50.095,31	$ 112.339,51	$ 5.160.850,95
59	$ 5.047.444,21	$ 162.434,82	$ 49.028,08	$ 113.406,73	$ 5.047.444,21
60	$ 4.932.960,12	$ 162.434,82	$ 47.950,72	$ 114.484,10	$ 4.932.960,12
61	$ 4.817.388,42	$ 162.434,82	$ 46.863,12	$ 115.571,70	$ 4.817.388,42
62	$ 4.700.718,80	$ 162.434,82	$ 45.765,19	$ 116.669,63	$ 4.700.718,80
63	$ 4.582.940,81	$ 162.434,82	$ 44.656,83	$ 117.777,99	$ 4.582.940,81
64	$ 4.464.043,93	$ 162.434,82	$ 43.537,94	$ 118.896,88	$ 4.464.043,93
65	$ 4.344.017,53	$ 162.434,82	$ 42.408,42	$ 120.026,40	$ 4.344.017,53
66	$ 4.222.850,88	$ 162.434,82	$ 41.268,17	$ 121.166,65	$ 4.222.850,88
67	$ 4.100.533,15	$ 162.434,82	$ 40.117,08	$ 122.317,73	$ 4.100.533,15
68	$ 3.977.053,40	$ 162.434,82	$ 38.955,06	$ 123.479,75	$ 3.977.053,40
69	$ 3.852.400,59	$ 162.434,82	$ 37.782,01	$ 124.652,81	$ 3.852.400,59
70	$ 3.726.563,58	$ 162.434,82	$ 36.597,81	$ 125.837,01	$ 3.726.563,58
71	$ 3.599.531,11	$ 162.434,82	$ 35.402,35	$ 127.032,46	$ 3.599.531,11
72	$ 3.471.291,84	$ 162.434,82	$ 34.195,55	$ 128.239,27	$ 3.471.291,84
73	$ 3.341.834,30	$ 162.434,82	$ 32.977,27	$ 129.457,54	$ 3.341.834,30
74	$ 3.211.146,91	$ 162.434,82	$ 31.747,43	$ 130.687,39	$ 3.211.146,91
75	$ 3.079.217,99	$ 162.434,82	$ 30.505,90	$ 131.928,92	$ 3.079.217,99
76	$ 2.946.035,74	$ 162.434,82	$ 29.252,57	$ 133.182,25	$ 2.946.035,74
77	$ 2.811.588,27	$ 162.434,82	$ 27.987,34	$ 134.447,48	$ 2.811.588,27
78	$ 2.675.863,54	$ 162.434,82	$ 26.710,09	$ 135.724,73	$ 2.675.863,54
79	$ 2.538.849,43	$ 162.434,82	$ 25.420,70	$ 137.014,11	$ 2.538.849,43
80	$ 2.400.533,68	$ 162.434,82	$ 24.119,07	$ 138.315,75	$ 2.400.533,68
81	$ 2.260.903,93	$ 162.434,82	$ 22.805,07	$ 139.629,75	$ 2.260.903,93
82	$ 2.119.947,70	$ 162.434,82	$ 21.478,59	$ 140.956,23	$ 2.119.947,70
83	$ 1.977.652,39	$ 162.434,82	$ 20.139,50	$ 142.295,31	$ 1.977.652,39
84	$ 1.834.005,27	$ 162.434,82	$ 18.787,70	$ 143.647,12	$ 1.834.005,27
85	$ 1.688.993,50	$ 162.434,82	$ 17.423,05	$ 145.011,77	$ 1.688.993,50
86	$ 1.542.604,13	$ 162.434,82	$ 16.045,44	$ 146.389,38	$ 1.542.604,13
87	$ 1.394.824,05	$ 162.434,82	$ 14.654,74	$ 147.780,08	$ 1.394.824,05
88	$ 1.245.640,06	$ 162.434,82	$ 13.250,83	$ 149.183,99	$ 1.245.640,06
89	$ 1.095.038,83	$ 162.434,82	$ 11.833,58	$ 150.601,24	$ 1.095.038,83
90	$ 943.006,88	$ 162.434,82	$ 10.402,87	$ 152.031,95	$ 943.006,88
91	$ 789.530,63	$ 162.434,82	$ 8.958,57	$ 153.476,25	$ 789.530,63
92	$ 634.596,35	$ 162.434,82	$ 7.500,54	$ 154.934,28	$ 634.596,35
93	$ 478.190,20	$ 162.434,82	$ 6.028,67	$ 156.406,15	$ 478.190,20
94	$ 320.298,19	$ 162.434,82	$ 4.542,81	$ 157.892,01	$ 320.298,19
95	$ 160.906,21	$ 162.434,82	$ 3.042,83	$ 159.391,98	$ 160.906,21
96	$ -0,00	$ 162.434,82	$ 1.528,61	$ 160.906,21	$ -0,00

CONTENIDO

Anexo 3.
Tabla de Amortización, Cuota Fija en UVR

TABLA DE AMORTIZACION

Valor del préstamo:	$10.200.000
Valor UVR (17 de mayo de 2006):	156,6585
Valor del préstamo UVR:	65109,78
Plazo (meses):	96
Tasa interés nomin .mensual vencida:	0,60%
Tasa de interés Efectiva Anual:	7,40%
Tasa de ajuste anual de la UVR (Inflac)	4,50%
Tasa de ajuste mensual UVR (Inflac):	0,37%
Pago mensual:	894,18

PERIODO	SALDO INICIAL	PAGO	INTERES	AMORTIZACION	SALDO FINAL	UVR
0	65.109,78					156,6585
1	64.606,25	894,18	390,66	503,52	64.606,25	157,2381
2	64.099,71	894,18	387,64	506,54	64.099,71	157,8199
3	63.590,12	894,18	384,60	509,58	63.590,12	158,4039
4	63.077,48	894,18	381,54	512,64	63.077,48	158,9899
5	62.561,76	894,18	378,46	515,72	62.561,76	159,5782
6	62.042,95	894,18	375,37	518,81	62.042,95	160,1686
7	61.521,03	894,18	372,26	521,92	61.521,03	160,7613
8	60.995,97	894,18	369,13	525,06	60.995,97	161,3561
9	60.467,77	894,18	365,98	528,21	60.467,77	161,9531
10	59.936,39	894,18	362,81	531,38	59.936,39	162,5523
11	59.401,83	894,18	359,62	534,56	59.401,83	163,1538
12	58.864,05	894,18	356,41	537,77	58.864,05	163,7574
13	58.323,06	894,18	353,18	541,00	58.323,06	164,3633
14	57.778,81	894,18	349,94	544,24	57.778,81	164,9715
15	57.231,30	894,18	346,67	547,51	57.231,30	165,5819
16	56.680,51	894,18	343,39	550,79	56.680,51	166,1945
17	56.126,41	894,18	340,08	554,10	56.126,41	166,8095
18	55.568,98	894,18	336,76	557,42	55.568,98	167,4267
19	55.008,22	894,18	333,41	560,77	55.008,22	168,0461
20	54.444,08	894,18	330,05	564,13	54.444,08	168,6679
21	53.876,56	894,18	326,66	567,52	53.876,56	169,2920
22	53.305,64	894,18	323,26	570,92	53.305,64	169,9184
23	52.731,29	894,18	319,83	574,35	52.731,29	170,5471
24	52.153,50	894,18	316,39	577,79	52.153,50	171,1781
25	51.572,24	894,18	312,92	581,26	51.572,24	171,8114
26	50.987,49	894,18	309,43	584,75	50.987,49	172,4471
27	50.399,23	894,18	305,92	588,26	50.399,23	173,0852
28	49.807,44	894,18	302,40	591,79	49.807,44	173,7256
29	49.212,11	894,18	298,84	595,34	49.212,11	174,3684
30	48.613,20	894,18	295,27	598,91	48.613,20	175,0136
31	48.010,69	894,18	291,68	602,50	48.010,69	175,6611
32	47.404,57	894,18	288,06	606,12	47.404,57	176,3111
33	46.794,82	894,18	284,43	609,76	46.794,82	176,9634
34	46.181,41	894,18	280,77	613,41	46.181,41	177,6182
35	45.564,31	894,18	277,09	617,09	45.564,31	178,2754
36	44.943,51	894,18	273,39	620,80	44.943,51	178,9350
37	44.318,99	894,18	269,66	624,52	44.318,99	179,5970
38	43.690,72	894,18	265,91	628,27	43.690,72	180,2615
39	43.058,69	894,18	262,14	632,04	43.058,69	180,9285
40	42.422,86	894,18	258,35	635,83	42.422,86	181,5979

CONTENIDO

TABLA DE AMORTIZACION						
PERIODO	SALDO INICIAL	PAGO	INTERES	AMORTIZACION	SALDO FINAL	UVR
41	41.783,21	894,18	254,54	639,65	41.783,21	182,2699
42	41.139,73	894,18	250,70	643,48	41.139,73	182,9443
43	40.492,38	894,18	246,84	647,34	40.492,38	183,6211
44	39.841,16	894,18	242,95	651,23	39.841,16	184,3005
45	39.186,02	894,18	239,05	655,14	39.186,02	184,9825
46	38.526,95	894,18	235,12	659,07	38.526,95	185,6669
47	37.863,93	894,18	231,16	663,02	37.863,93	186,3539
48	37.196,93	894,18	227,18	667,00	37.196,93	187,0434
49	36.525,93	894,18	223,18	671,00	36.525,93	187,7354
50	35.850,91	894,18	219,16	675,03	35.850,91	188,4301
51	35.171,83	894,18	215,11	679,08	35.171,83	189,1272
52	34.488,68	894,18	211,03	683,15	34.488,68	189,8270
53	33.801,43	894,18	206,93	687,25	33.801,43	190,5294
54	33.110,05	894,18	202,81	691,37	33.110,05	191,2343
55	32.414,53	894,18	198,66	695,52	32.414,53	191,9419
56	31.714,84	894,18	194,49	699,70	31.714,84	192,6521
57	31.010,94	894,18	190,29	703,89	31.010,94	193,3649
58	30.302,83	894,18	186,07	708,12	30.302,83	194,0803
59	29.590,46	894,18	181,82	712,37	29.590,46	194,7984
60	28.873,82	894,18	177,54	716,64	28.873,82	195,5192
61	28.152,88	894,18	173,24	720,94	28.152,88	196,2426
62	27.427,62	894,18	168,92	725,27	27.427,62	196,9687
63	26.698,00	894,18	164,57	729,62	26.698,00	197,6975
64	25.964,00	894,18	160,19	733,99	25.964,00	198,4290
65	25.225,61	894,18	155,78	738,40	25.225,61	199,1632
66	24.482,78	894,18	151,35	742,83	24.482,78	199,9001
67	23.735,49	894,18	146,90	747,29	23.735,49	200,6397
68	22.983,72	894,18	142,41	751,77	22.983,72	201,3821
69	22.227,44	894,18	137,90	756,28	22.227,44	202,1272
70	21.466,62	894,18	133,36	760,82	21.466,62	202,8751
71	20.701,24	894,18	128,80	765,38	20.701,24	203,6257
72	19.931,27	894,18	124,21	769,97	19.931,27	204,3791
73	19.156,67	894,18	119,59	774,59	19.156,67	205,1353
74	18.377,43	894,18	114,94	779,24	18.377,43	205,8943
75	17.593,51	894,18	110,26	783,92	17.593,51	206,6561
76	16.804,89	894,18	105,56	788,62	16.804,89	207,4207
77	16.011,54	894,18	100,83	793,35	16.011,54	208,1882
78	15.213,42	894,18	96,07	798,11	15.213,42	208,9585
79	14.410,52	894,18	91,28	802,90	14.410,52	209,7316
80	13.602,80	894,18	86,46	807,72	13.602,80	210,5077
81	12.790,24	894,18	81,62	812,57	12.790,24	211,2865
82	11.972,80	894,18	76,74	817,44	11.972,80	212,0683
83	11.150,45	894,18	71,84	822,35	11.150,45	212,8529
84	10.323,17	894,18	66,90	827,28	10.323,17	213,6405
85	9.490,93	894,18	61,94	832,24	9.490,93	214,4310
86	8.653,69	894,18	56,95	837,24	8.653,69	215,2244
87	7.811,43	894,18	51,92	842,26	7.811,43	216,0207
88	6.964,12	894,18	46,87	847,31	6.964,12	216,8200
89	6.111,72	894,18	41,78	852,40	6.111,72	217,6222
90	5.254,21	894,18	36,67	857,51	5.254,21	218,4274
91	4.391,55	894,18	31,53	862,66	4.391,55	219,2356
92	3.523,72	894,18	26,35	867,83	3.523,72	220,0468
93	2.650,68	894,18	21,14	873,04	2.650,68	220,8609
94	1.772,40	894,18	15,90	878,28	1.772,40	221,6781
95	888,85	894,18	10,63	883,55	888,85	222,4983
96	-0,00	894,18	5,33	888,85	-0,00	223,3216

CONTENIDO

Anexo 4.
Tabla de Amortización, Cuota Fija en UVR a pesos

TABLA DE AMORTIZACION

Valor del préstamo:	$10.200.000
Valor UVR (17 de mayo de 2006):	156,6585
Valor del préstamo UVR:	65109,78
Plazo (meses):	96
Tasa interés nomin .mensual vencida:	0,60%
Tasa de interés Efectiva Anual:	7,40%
Tasa de ajuste anual de la UVR (Inflac)	4,50%
Tasa de ajuste mensual UVR (Inflac):	0,37%
Pago mensual:	894,18

PERIODO	SALDO INICIAL	PAGO	INTERESES	AMORTIZACION	SALDO FINAL
0	10.200.000,00				
1	10.158.566,86	140.081,28	61.426,44	79.173,14	10.158.566,86
2	10.116.210,68	140.081,28	61.176,92	79.942,88	10.116.210,68
3	10.072.920,56	140.081,28	60.921,84	80.720,10	10.072.920,56
4	10.028.685,49	140.081,28	60.661,14	81.504,88	10.028.685,49
5	9.983.494,34	140.081,28	60.394,75	82.297,28	9.983.494,34
6	9.937.335,87	140.081,28	60.122,60	83.097,39	9.937.335,87
7	9.890.198,73	140.081,28	59.844,62	83.905,28	9.890.198,73
8	9.842.071,44	140.081,28	59.560,75	84.721,03	9.842.071,44
9	9.792.942,40	140.081,28	59.270,92	85.544,70	9.792.942,40
10	9.742.799,90	140.081,28	58.975,06	86.376,39	9.742.799,90
11	9.691.632,11	140.081,28	58.673,09	87.216,15	9.691.632,11
12	9.639.427,06	140.081,28	58.364,95	88.064,09	9.639.427,06
13	9.586.172,68	140.081,28	58.050,56	88.920,26	9.586.172,68
14	9.531.856,75	140.081,28	57.729,85	89.784,76	9.531.856,75
15	9.476.466,96	140.081,28	57.402,75	90.657,67	9.476.466,96
16	9.419.990,82	140.081,28	57.069,18	91.539,06	9.419.990,82
17	9.362.415,77	140.081,28	56.729,07	92.429,02	9.362.415,77
18	9.303.729,07	140.081,28	56.382,34	93.327,64	9.303.729,07
19	9.243.917,88	140.081,28	56.028,92	94.234,99	9.243.917,88
20	9.182.969,22	140.081,28	55.668,72	95.151,16	9.182.969,22
21	9.120.869,97	140.081,28	55.301,68	96.076,24	9.120.869,97
22	9.057.606,88	140.081,28	54.927,70	97.010,31	9.057.606,88
23	8.993.166,57	140.081,28	54.546,72	97.953,46	8.993.166,57
24	8.927.535,50	140.081,28	54.158,65	98.905,78	8.927.535,50
25	8.860.700,01	140.081,28	53.763,40	99.867,37	8.860.700,01
26	8.792.646,31	140.081,28	53.360,91	100.838,30	8.792.646,31
27	8.723.360,43	140.081,28	52.951,07	101.818,67	8.723.360,43
28	8.652.828,29	140.081,28	52.533,82	102.808,57	8.652.828,29
29	8.581.035,67	140.081,28	52.109,06	103.808,09	8.581.035,67
30	8.507.968,16	140.081,28	51.676,71	104.817,34	8.507.968,16
31	8.433.611,25	140.081,28	51.236,69	105.836,39	8.433.611,25
32	8.357.950,26	140.081,28	50.788,89	106.865,35	8.357.950,26
33	8.280.970,35	140.081,28	50.333,25	107.904,32	8.280.970,35
34	8.202.656,55	140.081,28	49.869,66	108.953,39	8.202.656,55
35	8.122.993,73	140.081,28	49.398,04	110.012,66	8.122.993,73

CONTENIDO

TABLA DE AMORTIZACION					
PERIODO	SALDO INICIAL	PAGO	INTERESES	AMORTIZACION	SALDO FINAL
36	8.041.966,58	140.081,28	48.918,29	111.082,22	8.041.966,58
37	7.959.559,68	140.081,28	48.430,33	112.162,18	7.959.559,68
38	7.875.757,40	140.081,28	47.934,06	113.252,65	7.875.757,40
39	7.790.543,99	140.081,28	47.429,39	114.353,71	7.790.543,99
40	7.703.903,52	140.081,28	46.916,21	115.465,48	7.703.903,52
41	7.615.819,91	140.081,28	46.394,45	116.588,06	7.615.819,91
42	7.526.276,89	140.081,28	45.863,99	117.721,55	7.526.276,89
43	7.435.258,05	140.081,28	45.324,74	118.866,06	7.435.258,05
44	7.342.746,80	140.081,28	44.776,61	120.021,70	7.342.746,80
45	7.248.726,38	140.081,28	44.219,49	121.188,58	7.248.726,38
46	7.153.179,87	140.081,28	43.653,28	122.366,80	7.153.179,87
47	7.056.090,16	140.081,28	43.077,88	123.556,47	7.056.090,16
48	6.957.439,98	140.081,28	42.493,19	124.757,71	6.957.439,98
49	6.857.211,88	140.081,28	41.899,10	125.970,63	6.857.211,88
50	6.755.388,21	140.081,28	41.295,50	127.195,35	6.755.388,21
51	6.651.951,19	140.081,28	40.682,30	128.431,96	6.651.951,19
52	6.546.882,80	140.081,28	40.059,38	129.680,61	6.546.882,80
53	6.440.164,88	140.081,28	39.426,64	130.941,39	6.440.164,88
54	6.331.779,07	140.081,28	38.783,96	132.214,42	6.331.779,07
55	6.221.706,81	140.081,28	38.131,24	133.499,84	6.221.706,81
56	6.109.929,37	140.081,28	37.468,36	134.797,75	6.109.929,37
57	5.996.427,83	140.081,28	36.795,22	136.108,28	5.996.427,83
58	5.881.183,06	140.081,28	36.111,69	137.431,55	5.881.183,06
59	5.764.175,74	140.081,28	35.417,66	138.767,69	5.764.175,74
60	5.645.386,38	140.081,28	34.713,02	140.116,82	5.645.386,38
61	5.524.795,24	140.081,28	33.997,65	141.479,06	5.524.795,24
62	5.402.382,44	140.081,28	33.271,42	142.854,55	5.402.382,44
63	5.278.127,84	140.081,28	32.534,23	144.243,41	5.278.127,84
64	5.152.011,14	140.081,28	31.785,94	145.645,77	5.152.011,14
65	5.024.011,81	140.081,28	31.026,44	147.061,77	5.024.011,81
66	4.894.109,12	140.081,28	30.255,60	148.491,54	4.894.109,12
67	4.762.282,12	140.081,28	29.473,30	149.935,20	4.762.282,12
68	4.628.509,67	140.081,28	28.679,42	151.392,90	4.628.509,67
69	4.492.770,38	140.081,28	27.873,81	152.864,77	4.492.770,38
70	4.355.042,68	140.081,28	27.056,36	154.350,95	4.355.042,68
71	4.215.304,75	140.081,28	26.226,94	155.851,58	4.215.304,75
72	4.073.534,57	140.081,28	25.385,41	157.366,80	4.073.534,57
73	3.929.709,90	140.081,28	24.531,64	158.896,76	3.929.709,90
74	3.783.808,24	140.081,28	23.665,50	160.441,58	3.783.808,24
75	3.635.806,90	140.081,28	22.786,85	162.001,43	3.635.806,90
76	3.485.682,95	140.081,28	21.895,56	163.576,44	3.485.682,95
77	3.333.413,22	140.081,28	20.991,48	165.166,76	3.333.413,22
78	3.178.974,30	140.081,28	20.074,48	166.772,54	3.178.974,30
79	3.022.342,57	140.081,28	19.144,42	168.393,94	3.022.342,57
80	2.863.494,13	140.081,28	18.201,15	170.031,10	2.863.494,13
81	2.702.404,89	140.081,28	17.244,53	171.684,18	2.702.404,89
82	2.539.050,46	140.081,28	16.274,42	173.353,32	2.539.050,46
83	2.373.406,25	140.081,28	15.290,67	175.038,70	2.373.406,25
84	2.205.447,39	140.081,28	14.293,13	176.740,46	2.205.447,39
85	2.035.148,77	140.081,28	13.281,65	178.458,77	2.035.148,77
86	1.862.485,05	140.081,28	12.256,07	180.193,78	1.862.485,05
87	1.687.430,58	140.081,28	11.216,26	181.945,66	1.687.430,58

TABLA DE AMORTIZACION					
PERIODO	SALDO INICIAL	PAGO	INTERESES	AMORTIZACION	SALDO FINAL
88	1.509.959,50	140.081,28	10.162,04	183.714,57	1.509.959,50
89	1.330.045,67	140.081,28	9.093,28	185.500,68	1.330.045,67
90	1.147.662,68	140.081,28	8.009,80	187.304,16	1.147.662,68
91	962.783,87	140.081,28	6.911,45	189.125,16	962.783,87
92	775.382,29	140.081,28	5.798,08	190.963,88	775.382,29
93	585.430,74	140.081,28	4.669,51	192.820,47	585.430,74
94	392.901,73	140.081,28	3.525,58	194.695,11	392.901,73
95	197.767,50	140.081,28	2.366,13	196.587,97	197.767,50
96	- 0,00	140.081,28	1.191,00	198.499,24	- 0,00

Anexo 5
Proyecciones Financieras Venta de Proyecto
"CONJUNTO HABITACIONAL CENTENARIO"

TLR	8,94%	0,72%
Costo de Construción del Proyecto		**8.950.183.833,75**
Valor total de venta del Proyecto		**10.795.000.000,00**

Periodo	Inversión	Ingresos	Flujo de Caja Neto
0	1.158.785.664,69		-1.158.785.664,69
1	432.855.453,84		-432.855.453,84
2	452.183.304,76		-452.183.304,76
3	452.183.304,76		-452.183.304,76
4	452.183.304,76		-452.183.304,76
5	452.183.304,76		-452.183.304,76
6	452.183.304,76		-452.183.304,76
7	452.183.304,76		-452.183.304,76
8	452.183.304,76		-452.183.304,76
9	452.183.304,76		-452.183.304,76
10	452.183.304,76		-452.183.304,76
11	452.183.304,76		-452.183.304,76
12	452.183.304,76		-452.183.304,76
13	452.183.304,76		-452.183.304,76
14	452.183.304,76		-452.183.304,76
15	452.183.304,76		-452.183.304,76
16	452.183.304,76		-452.183.304,76
17	452.183.304,76		-452.183.304,76
18	452.183.304,76	10.795.000.000,00	10.342.816.695,24

TIR/MENSUAL	1,54%
TIR ANUAL	20,09%
VPN	737.903.386,63