

**TITULO: ANÁLISIS DE LA TITULARIZACIÓN INMOBILIARIA COMO ALTERNATIVA DE FINANCIACIÓN PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS).**

**AUTOR: HARVEY ENRIQUE NARANJO CUEVAS**

**PALABRAS CLAVE: VIVIENDA, SUBSIDIO, TITULARIZACIÓN, AHORRO, FINANCIACIÓN, FLUJOS, INVERSIÓN.**

Gran parte de la población en Colombia carece de vivienda propia y esta sometida a deficiencias cualitativas y cuantitativas con respecto a la prestación de servicios públicos, tamaño de la vivienda y características mínimas, necesarias para hacerla una vivienda digna.

Por lo anterior la investigación esta destinada a diseñar un modelo que permita identificar y deducir, a través de la titularización aplicada a la vivienda de interés social, nuevas soluciones para permitir que mas personas logren adquirir vivienda propia con facilidad y valores accesibles a sus ingresos y estilos de vida.

**TITLE: ANALYSIS OF THE REAL ESTATE SECURITIZACION AS ALTERNATIVE OF FINANCING FOR HOUSING OF SOCIAL INTEREST (HSI).**

**WORDS KEY: HOUSING, SUBSIDY, SECURITIZACION, SAVING, FINANCING, FLOWS, INVESTMENT.**

Many people in Colombia do not own their homes. The size of the house and the qualitative y quantitative deficiencies of public service and and characteristic minimum make houses an indecent place to live in.

For the above-mentioned the investigation this dedicated to design a model that allows to identify and to deduce, through of the securitizaci3n applied to the housing of interest social, new solutions to allow that but people are able to acquire housing characteristic with easiness and accessible values to their revenues and lifestyles.

1.- CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE TRABAJO:

FASE PLANEADA	FASE EJECUTADA	ESTADO ACTUAL
<p>Revisar experiencias internacionales a través de diferentes medios sobre procesos de titularización exitosos y sus efectos.</p>	<p>Se recopiló información de distintas fuentes entre ellas Internet, artículos de diarios, revistas y todo lo relacionado con el tema de la Titularización.</p>	
<p>Identificación entre el micro crédito inmobiliario, el crédito VIS y otras modalidades de crédito ofrecidas.</p>	<p>Se trabajaron las distintas modalidades de crédito y se vio que la más ventajosa es el Abono Constante a Capital para las personas que solicitan créditos. Para el VIS las entidades que otorgan los créditos los ofrecen con tasas del 11%.</p>	
<p>Análisis e identificación del</p>	<p>Se consultaron diferentes</p>	<p>Debido a que esta</p>

<p>costo de la titularización para la financiación de vivienda, recopilando información de fuentes directamente involucradas en los procesos de crédito.</p>	<p>fuentes como la Gerente de Fiducomercio Martha Serrano, el Gerente de FiduBogotá Pedro F. Pacheco, el Arquitecto Carlos Díaz de Cajasan, el centro de información de Cajasan y Comfenalco el gerente de la Lonja de Propiedad Raíz Julio Cesar Ardila y se recopiló información para la investigación.</p>	<p>herramienta es nueva la literatura que se puede conseguir es escasa. Los datos recolectados a la fecha no son contundentes para poder definir costos aún y se debe estudiar la posibilidad de tener que usar otra herramienta.</p>
--	---	---

## 2. RESULTADOS PARCIALES Y LOGROS OBTENIDOS:

Hoy por hoy, se han logrado identificar nuevas entidades y organizaciones vinculadas a los procesos de destinación de créditos para ser ofrecidos a los usuarios del sistema de Vivienda de Interés Social (V.I.S). Además de algunos bancos (Granahorrar, Colmena, Avillas y Colpatria); los fondos de empleados, organizaciones gubernamentales dirigidas a la financiación de operaciones de crédito, las cooperativas multiactivas e integrales con sección de ahorro también las cajas de compensación ofrecen a los compradores afiliados la posibilidad de solicitar préstamos y con tasas más bajas que las

ofrecidas por los bancos (inferiores a 11 puntos más UVR), donde a la fecha cuentan con 143.000 millones de pesos para 16.000 créditos de vivienda.<sup>1</sup>

Para acceder a estos recursos se encontró toda la información pertinente que nos muestra los valores hoy manejados para la asignación de los mismos, desde los requisitos hasta los montos de los precios de las viviendas y los ingresos familiares.

TIPOS Y VALORES DE VIVIENDA - AFILIADOS A CAJAS				
VIVIENDA TIPO	V/R MAXIMO VIVIENDA SMMLV	V/R MAXIMO VIVIENDA PESOS	VALOR SUBSIDIO SMMLV	VALOR SUBSIDIO PESOS
TIPO 1	50	\$ 19.075.000,00	17	\$ 6.485.500,00
TIPO 2	70	\$ 26.705.000,00	12	\$ 4.578.000,00
TIPO 3	100	\$ 38.150.000,00	7	\$ 2.670.500,00
TIPO 4	135	\$ 51.502.500,00	1	\$ 381.500,00
SMLV	\$ 381.500,00			

TIPOS Y VALORES DE VIVIENDA - NO AFILIADOS A CAJAS				
VIVIENDA	V/R	V/R MAXIMO	VALOR	VALOR

<sup>1</sup> MetroCuadrado.com

TIPO	MAXIMO VIVIENDA SMMLV	VIVIENDA PESOS	SUBSIDIO SMMLV	SUBSIDIO PESOS
TIPO 1	50	\$ 19.075.000,00	17	\$ 6.485.500,00
TIPO 2	70	\$ 26.705.000,00	12	\$ 4.578.000,00
TIPO 3	100	\$ 38.150.000,00	7	\$ 2.670.500,00
TIPO 4	135	\$ 51.502.500,00	1	\$ 381.500,00
SMLV	\$ 381.500,00			

Los requisitos exigidos para la postulación y asignación de estos recursos son:

- 1.- Tener un grupo familiar conformado.
- 2.- Ingresos familiares inferiores a cuatro salarios mínimos legales vigente.  
\$1.526.000.00
- 3.- Ninguno de los miembros debe tener vivienda propia.
- 4.- Ninguno de los miembros pudo haberse hecho beneficiario de ningún tipo de subsidio anteriormente del Inurbe o de alguna Caja de Compensación.
- 5.- Deben poseer el 10% del valor de la vivienda nueva que van a adquirir en una cuenta de ahorro programado con un mínimo de seis meses de anterioridad.

Los proyectos de Vivienda de Interés Social identificados y vigentes están dados por la siguiente tabla:

CONSTRUCTORA	TELEFONO	LOCALIZACION DEL PROYECTO	DIRECCION CONSTRUCTORA
CONSORCIO PORTAL DE CASTILLA	6458846	GIRON	CALLE 35 No. 30 - 29
MARVAL	6333987	BUCARAMANGA, FLORIDABLANCA, PIEDECUESTA Y GIRON	EDIFICIO LA TRIADACALLE 35 No. 19 - 41
INVERSIONES LA PENINSULA	6369814	PIEDECUESTA	LECHESAN SEGUNDO PISO AUTOPISTA
CONARING	6479562	PIEDECUESTA	CARRERA 29 No. 50 - 45
INCOAS	6306499	BUCARAMANGA	CALLE 35 No. 18 - 21 OFICINA 502
HG	6432425	GIRON, PIEDECUESTA	CENTRO COMERCIAL CABECERA IV ETAPA PISO 4
COVIPOP	6524421	PIEDECUESTA	CALLE 34 No. 19 - 14 OFICINA 209

La demanda potencial se estimó a partir de la información tomada de la Encuesta Nacional de Calidad de Vida 1997, considerando las siguientes restricciones para el postulante y su compañera(o): a) vivir en las zonas urbanas del país; b) no tener vivienda propia; c) no haber recibido subsidio familiar de vivienda; d) tener un ingreso familiar menor o igual a 4 SMLM; y, e) no estar afiliados a la Caja de Vivienda Militar. De acuerdo con lo anterior, la demanda potencial del subsidio familiar de vivienda asciende a 2,6

millones de hogares, que representan el 37,4% de los hogares urbanos del país<sup>2</sup>.

#### **Demanda Potencial del SFV**

<b>Región</b>	<b>Hogares (miles)</b>	<b>%</b>
Atlántico	402	15,2%
Oriental	411	15,6%
Resto del Pacífico	155	5,9%
Central	366	13,8%
Antioquia	371	14,0%
Bogotá	581	22,0%
Orinoquía	42	1,6%
San Andrés - Providencia	6	0,2%
Valle del Cauca	309	11,7%
<b>TOTAL</b>	<b>2.643</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: Dane, Calidad de Vida 1997. Cálculos: DNP - DDUPRE

Al buscar hacerse acreedores a un crédito para Vivienda de Interés Social los usuarios obtendrán los siguientes beneficios:

- ❖ Las cuotas se incrementarán en un porcentaje igual o inferior al aumento del salario mínimo legal.
- ❖ Se tendrán amplios plazos, que se ajustan a la conveniencia y la posibilidad de realizar abonos parciales o totales en forma extraordinaria cuando lo desees.
- ❖ Por Ley, los intereses de este préstamo no se capitalizarán en el crédito.
- ❖ Subsidio de vivienda.
- ❖ Las cuotas se incrementarán en un porcentaje igual o inferior al aumento del salario mínimo legal.

---

<sup>2</sup> Fuente: Departamento Nacional de Planeación.



- ❖ Cobertura contra la inflación.
- ❖ Beneficios tributarios por medio de la cuenta AFC.

Cajas de Compensación Familiar.  
**Subsidios de vivienda asignados.**

Año	No. Subsidios	Monto asignado (\$ millones corrientes)
1991-1994	59.741	
1995	33.227	60.082
1996	31.922	87.145
1997	39.694	141.750
1998	28.847	121.631
1999	20.374	98.908
2000	20.069	119.750
2001	32.139	208.760
2002		

	32.178	233.760
2003	24.840	163.126
2004*	13.467	79.546
Total	336.498	

Fuente: Ministerio de Desarrollo Económico - Enero - Junio, 2004

Se posee toda la información correspondiente a lo que tiene que ver con los Subsidios y a la Vivienda de Interés Social, además se cuenta con información relevante correspondiente a algunos procesos de Titularización. Se busca la realización de un proyecto donde los inversionistas obtengan una rentabilidad sobre la inversión en un proyecto de vivienda y a la vez con el paso del tiempo puedan adquirir vivienda o liquidar su posición rápidamente.

Sin embargo sobre el proceso de titularización existen muchas inquietudes sobre los riesgos a que se expone el capital de las personas que invierten para titularizar, por ejemplo:

**Riesgo de concentración de inmuebles:** Es el riesgo que se va a correr si las inversiones se concentran en un sólo inmueble y que por situaciones de desocupación, desalojo o siniestros, los ingresos del fondo se vean mermados, por lo que el inversionista, recibirá menos dinero por su inversión.

**Riesgo de concentración de arrendatarios:** Es el riesgo de que los ingresos provengan del alquiler de unos pocos arrendatarios y que por situaciones de incumplimiento de contrato, procesos legales de desahucio o desocupación, se reduzcan los ingresos del fondo, por lo que el inversionista recibirá menos dinero.

**Riesgo por la compra de inmuebles que no generen ingresos:** Es el riesgo de que el fondo adquiera inmuebles que no generan ingreso y que permanezcan mucho tiempo en esa situación, por lo que usted el inversionista verá afectada su inversión.

**Riesgo de inadecuada valoración de los inmuebles:** Es el riesgo de que los inmuebles sean comprados por el fondo a un precio excesivo o que sean vendidos a un precio muy bajo.

**Riesgo de liquidez de la participación:** Es el riesgo de que el inversionista no pueda vender su participación con la rapidez deseada y de que reciba menos dinero por su título de participación en el fondo.

**Riesgo de administración:** Es el riesgo de que usted como inversionista se vea perjudicado por culpa, dolo, negligencia de la sociedad administradora del fondo inmobiliario o de alguno de sus empleados.

### 3. PRINCIPALES LIMITACIONES:

Debido a que es se esta planteando un nuevo tipo de herramienta financiera la información que se consigue es escasa y los marco legales y las ventajas

económicas son de difícil medición ya que no existe un indicador a la medida.

#### 4. AJUSTES REQUERIDOS:

Al comenzar el desarrollo de esta Investigación se dio un enfoque poco apropiado del objeto a titularizar, siendo el centro de la titularización cada unidad de vivienda como tal. Se ha corregido esta situación y se ha enfocado la investigación en el desarrollo de esta titularización, pero abarcando todo el proyecto en si y a la vez tratando de evaluar toda la inversión en una sola operación. Dentro del proceso de investigación se ha encontrado que el proyecto de Titularización de Vivienda de Interés Social guarda gran similitud con el desarrollo de entidades del sector inmobiliario Español que solo titularizan vivienda, pero únicamente como inversión de una sola vía.

El proceso de titularización se efectúa, pero sin llegar a dar a los inversionistas la posibilidad de comprar el bien inmueble, llegando solo a ser poseedor de sus títulos y nada mas. Viendo este sistema se intentara integrar los dos elementos para buscar las condiciones ideales para encontrar una respuesta lo mas acertada sobre si se puede titularizar o no, ya que hasta por los mismos montos de las inversiones, las reglamentaciones jurídicas y la rentabilidad esperada de los inversionistas se presentan trabas para llevar a buen termino la investigación.

#### 5. PORCENTAJE TOTAL DE AVANCE:

Los datos con respecto a Subsidio de Vivienda y Vivienda de Interés Social se encuentran recopilados en un 95%, la información con respecto a la titularización es amplia, pero debido a que lo que estamos tratando es una

nueva perspectiva financiera se dificulta en gran manera poder trabajar o avanzar sin tener un lineamiento definido. Aunque estimo que el porcentaje de avance y empezando a tener en cuenta que las entidades financieras españolas tienen una herramienta que se puede utilizar paralela a la investigación, esto hará un poco mas fácil la tarea de aquí en adelante. Pienso que dentro de esta investigación se ha avanzado quizás un poco más de un 52%

6. Bibliografía adicional a la del anteproyecto.

[www.superinvalores.gov.co](http://www.superinvalores.gov.co)

<http://www.dnp.gov.co/>

[http://www.fedevivienda.org.co/aa/img\\_upload/646f63756d656e746f732e2e2e2e2e2e/PROGRAMA\\_DE\\_VIVIENDA\\_DE\\_INTER\\_S\\_SOCIAL\\_URBANA.pdf](http://www.fedevivienda.org.co/aa/img_upload/646f63756d656e746f732e2e2e2e2e2e/PROGRAMA_DE_VIVIENDA_DE_INTER_S_SOCIAL_URBANA.pdf)

<http://www.inverca.com/manuales/inmobiliario16.php>

Periódico Portafolio de septiembre de 2.004 a Enero 2.005

Revista Banco de la Republica de Septiembre e 2.004

Revista Coyuntura Económica Colombiana – 2.003

Consultas con:

Martha Serrano Trillos – Gerente Fiducomercio

Pedro F. Pacheco - Gerente FiduBogota.

Carlos Díaz - Arquitecto Cajasan

Centros de Información – Cajasán y Comfenalco

Julio Cesar Ardila - Gerente Lonja de Propiedad Raíz de Santander

6. FIRMA DE REVISION DEL ASESOR:

---