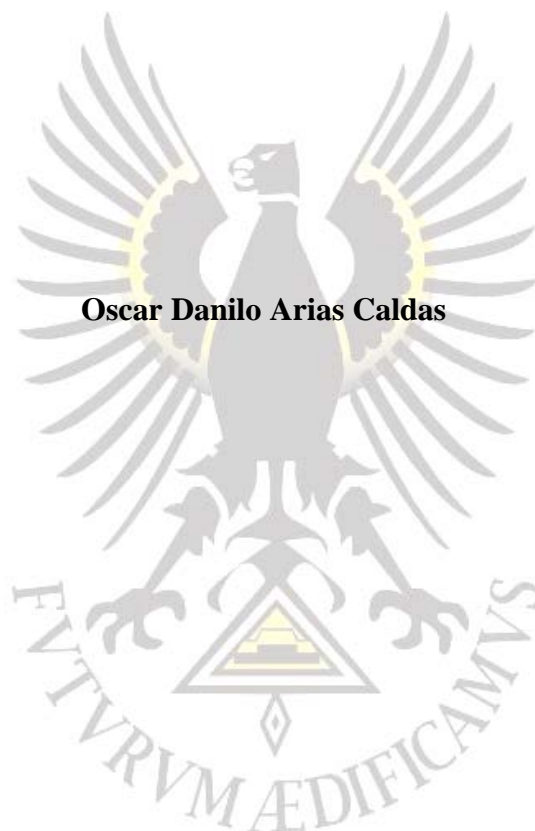


**Diseño Línea de Crédito de Vivienda para los Afiliados a la Caja de Compensación
Familiar de Boyacá, Beneficiarios del Subsidio de Vivienda**



Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia

Facultad Ciencias Económicas y Administrativas

Escuela de Administración de Empresas

Tunja

2014

**Diseño Línea de Crédito de Vivienda para los Afiliados a la Caja de Compensación
Familiar de Boyacá, Beneficiarios del Subsidio de Vivienda**

Oscar Danilo Arias Caldas

**Trabajo de pasantía como requisito para optar al título de
Administrador de Empresas**

Director

Hernán Antonio Báez Báez

Administrador de Empresas

Especialista en Finanzas

Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia

Facultad Ciencias Económicas y Administrativas

Escuela de Administración de Empresas

Tunja

2014

Nota de Aceptación

Firma del Presidente del Jurado

Firma del Jurado

Firma del Jurado

Tunja, Octubre de 2014

Agradecimientos

En primer lugar agradezco a la caja de compensación familiar – Comfaboy por permitirme realizar la práctica empresarial en su organización, agradezco de igual modo a cada uno de los jefes de división que de alguna manera intervinieron para el desarrollo del proyecto, a mis compañeros de departamento por su vital colaboración para el desarrollo en cada una de las actividades desarrollada, el suministro de información detallada y la calidad humana con la que cuentan no solo en el departamento de planeación sino en cada una de las dependencias que conforman tan grande e importante empresa.

Al jefe del departamento de Planeación e Informática de Comfaboy, Doctor Jaime Fernando Díaz Molina, por su calidad humana, colaboración y apoyo en el desarrollo del proyecto, siendo el coordinador de la práctica dentro de la Caja.

Al docente Hernán Antonio Báez Báez, director de la pasantía por sus aportes profesionales en el direccionamiento continuo en cada una de las etapas del desarrollo del proyecto.

Finalmente agradezco a la escuela de administración de empresas en cabeza de su directora la docente Marlén Suárez Pineda, el comité de currículo, y a cada uno de los funcionarios administrativos de la UPTC quienes hicieron posible la aprobación y desarrollo de la práctica empresarial en la caja de compensación familiar de Boyacá – Comfaboy.

Dedicatoria

Dedico este trabajo de grado, culminado con mucho esfuerzo pero también con la firme convicción de emprender una nueva etapa en la vida, con mucho amor y respeto a mi madre por haberme apoyado en todo momento, por sus consejos, sus valores, por la motivación constante que me ha permitido ser una persona de bien, pero más que nada, por su amor en cada uno de los momentos difíciles de la vida. A mi hija María Fernanda, por esperarme siempre cada día, cada noche, mi regreso de la Universidad y del trabajo, quien ha sido mi motor en estos últimos años para querer superarme cada día, te amo hija.

A mi hermano José Darío por ser un ejemplo de vida, responsabilidad y firmeza en cada momento, de igual manera a mi hermano Álvaro Hernando que dios lo tenga en su gloria, nunca olvidare todos los momentos vividos.

A mis amigos que en cada una de las etapas de la vida me han brindado su acompañamiento y sus buenos consejos, en los momentos cuando más lo necesite.

A todos y cada una de las personas que de alguna u otra manera, contribuyeron a lograr esta meta que me propuse en la vida, y que me ha permitido crecer intelectualmente.

Contenido

	Pág.
Introducción	11
1. Justificación	12
2. Encabezamiento	14
2.1 Fecha	14
2.2. Nombre del Estudiante	14
2.3 Nombre de la Organización	14
2.4 Coordinador de Pasantía Comfaboy	14
2.5 Director de Pasantía UPTC	14
3. Presentación General de la Empresa	15
3.1 Razón Social	15
3.2 Objeto	15
3.3 Patrimonio	16
4. Planteamiento del Problema	17
4.1. Antecedentes de la Práctica	18
4.2. Diagnostico	19
4.2.1. Situación Problema	19
5. Plan de Acción	21
5.1 Cronograma	23
6. Fundamentación Teórica y Conceptual Aplicada	24
7. Descripción de las Actividades Realizadas	26
7.1 Objetivos	26
7.1.1 Objetivo General	26
7.1.2 Objetivos específicos	26
7.2 Desarrollo primer objetivo de la pasantía	26
7.2.1 Estudio de Mercado	26
7.2.2. Demanda	29
7.2.3. Recurso humano para el funcionamiento del área de crédito social	33
7.3. Desarrollo Segundo Objetivo	34
7.3.1 Políticas Administrativas	34
7.3.2 Políticas Financieras	34
7.3.3 Regulaciones legales a los créditos de vivienda con recursos de “FOVIS”	35

7.3.4 Condiciones generales crédito de vivienda	36
Requisitos generales para acceder al crédito de vivienda	37
7.3.5 Plazo	37
7.3.6 Beneficios	37
7.3.7 Documentos para solicitar el crédito de vivienda	38
7.3.8 Documentos para soportar los ingresos	38
7.3.9 Documentos del inmueble	39
7.3.10 Documentos que debe firmar	39
7.4. Desarrollo del tercer objetivo	40
8. Conclusiones y Recomendaciones	51
Bibliografía	53
Infografía	54
Anexos	55

Lista de Graficas

	Pág.
Grafica 1. <i>Comparación postulaciones, asignación y subsidios negados por parte de Comfaboy.</i>	17
Grafica 2. <i>Aceptación de la nueva línea de crédito de vivienda por parte de los afiliados.</i>	28
Grafica 3. <i>Dificultades al solicitar el crédito hipotecario.</i>	29
Grafica 4. <i>Afiliados a la caja por categorías.</i>	30
Grafica 5. <i>Actual esquema división financiera.</i>	33
Grafica 7. <i>Diagrama aprobación crédito de vivienda Comfaboy.</i>	40

Lista de Tablas

	Pág.
<i>Tabla 1. Plan de acción.</i>	21
<i>Tabla 2. Cronograma de ejecución del proyecto.</i>	23
<i>Tabla 3. Estadísticas subsidios de vivienda Comfaboy "FOVIS".</i>	30
<i>Tabla 4. Consolidado programa plan de vivienda "FOVIS".</i>	31
<i>Tabla 5. Cobertura e incremento anual por categoría.</i>	31
<i>Tabla 6. Proyección de colocación créditos.</i>	32
<i>Tabla 7. Tasas montos y plazos por categoría crédito de vivienda.</i>	32
<i>Tabla 8. Costos de nómina.</i>	33
<i>Tabla 9. Proyección de Colocación de Créditos Anual</i>	41
<i>Tabla 10. Costo de Nomina</i>	42
<i>TABLA 11. Inversión en Activos Fijos</i>	42
<i>Tabla 12. Pagos en Inversiones</i>	43
<i>Tabla 13. Gastos Operacionales</i>	43
<i>Tabla 14. Estado de Resultados</i>	44
<i>Tabla 15. Capital de Trabajo</i>	44
<i>Tabla 16. Flujo de efectivo</i>	45
<i>Tabla 17. Aportes vs Posibilidad de Devolución</i>	46
<i>Tabla 18. Balance General</i>	47
<i>Tabla 19. Flujo de Caja Libre</i>	49
<i>TABLA 20. Indicadores de Evaluación del Proyecto</i>	50

Lista de Anexos

Anexo 1.Formato Encuesta Aplicada	55
Anexo 2. Formatos documentos a firmar	57
Anexo 3. Formatos documentos a firmar	58
Anexo 4. Pagare	59
Anexo 5. Carta de Instrucciones	60
Anexo 6. Convenio de libranza	61

Introducción

El presente informe final, data cada una de las actividades desarrolladas en la caja de compensación familiar de Boyacá – Comfaboy en cumplimiento de las actividades programadas al inicio de la práctica.

La caja de compensación familiar de Boyacá tiene como objeto principal la promoción de la solidaridad social entre los empleadores y trabajadores, atendiendo a la defensa de la familia como estructura y núcleo fundamental de la sociedad, desde el punto de vista del cumplimiento de los deberes de sus miembros, de su preparación para la vida y de su protección económica por medio del otorgamiento del subsidio en dinero o especie, la ejecución de obras y la prestación de servicios sociales, para lo cual organizará, hará las inversiones y ejecutará los actos necesarios al desarrollo del mismo". Con base a esto se identifico el inconveniente que tienen los afiliados beneficiarios del subsidio de vivienda que pretenden adquirir vivienda de interés social o interés prioritario, quienes por su condición económica no alcanzan a reunir los recursos necesarios para cumplir esta meta, perdiendo el subsidio asignado por la caja, debido a que no tienen un fácil acceso a un préstamo hipotecario en entidades financieras convencionales.

En este contexto se determina la necesidad de crear una línea de crédito hipotecario de fácil acceso inicialmente para afiliados beneficiarios del subsidio de vivienda, de las categorías A y B, que pretendan adquirir vivienda de interés social, con cuotas y requisitos menores a los que encontrarían en una entidad financiera convencional.

1. Justificación

Comfaboy requiere diseñar nuevos servicios con sentido social que permitan renovar el interés de los afiliados a la caja y dar alivio a las necesidades de los afiliados. Consientes de las necesidades de los afiliados en los servicios prioritarios y de primera necesidad como lo es la vivienda digna, Comfaboy pretende contribuir a mejorar su bienestar facilitando el acceso a recursos de manera ágil con plazos y cuotas que se acomoden a las necesidades de los afiliados, con el fin que puedan complementar los recursos ya existentes para la compra de vivienda propia.

Teniendo en cuenta que las políticas señaladas por el Gobierno Nacional en materia habitacional propenden, entre otros, aspectos por la consecución de viviendas al alcance de todos los hogares colombianos en condiciones de habitabilidad y seguridad, el Subsidio Familiar de Vivienda se constituye en uno de los instrumentos que facilita la adquisición de vivienda propia, orientado a la población colombiana especialmente a aquella con menores ingresos y mayores condiciones de vulnerabilidad.

Para una eficaz ejecución de las políticas de vivienda es indispensable que los esfuerzos del Gobierno Nacional se complementen con la gestión, apoyo y compromiso institucional directo de las autoridades departamentales y municipales para garantizar la adecuada focalización de los recursos del subsidio familiar de vivienda y el correcto y oportuno desarrollo y culminación de los planes de vivienda que se promuevan en el territorio nacional.

Las cajas de compensación familiar juegan un papel fundamental en el desarrollo social y familiar de cada una de las regiones del país, su función primordial es la de brindar servicios y opciones de progreso a las familias con bajos recursos de cada región. Para lograr sus objetivos y subsidiar parte de sus programas, además de la generación de recursos

provenientes de la venta de los servicios y de los aportes empresariales, se establecen convenios con entidades del orden regional, nacional, de carácter público o privado, que permiten impulsar programas en beneficio de las poblaciones más necesitadas, para que la salud, la educación, la recreación, la vivienda, la cultura y el bienestar económico sean privilegios de todos los afiliados.

2. Encabezamiento

2.1 Fecha

Del 3 de mayo al 3 de septiembre de 2014-08-29.

2.2. Nombre del Estudiante

Oscar Danilo Arias Caldas.

2.3 Nombre de la Organización

Caja de Compensación Familiar de Boyacá - Comfaboy.

2.4 Coordinador de Pasantía Comfaboy

Jaime Fernando Díaz Molina Jefe Departamento de Planeación e Informática –
Comfaboy.

2.5 Director de Pasantía UPTC

Hernán Antonio Báez Báez docente de Administración de Empresas.

3. Presentación General de la Empresa

3.1 Razón Social

Nombre: Caja de Compensación Familiar de Boyacá - Comfaboy.

Nit: 891800213-8

Sede Principal: Cra 10 No 16 – 81 TUNJA – BOYACA.

Representante Legal: Freddy García herreros Russi, Director Administrativo.

Teléfono: 7441515 - 7440594

"La Caja de Compensación Familiar de Boyacá COMFABOY, es una Corporación Autónoma de derecho privado, sin ánimo de lucro, con patrimonio y personería jurídica propios de las contempladas en el libro 1º título 36 del Código Civil Colombiano tiene carácter permanente y su duración es indefinida". (Estatutos Comfaboy)

3.2 Objeto

"El objeto principal de la Corporación es la promoción de la solidaridad social entre los empleadores y trabajadores, atendiendo a la defensa de la familia como estructura y núcleo fundamental de la sociedad, desde el punto de vista del cumplimiento de los deberes de sus miembros, de su preparación para la vida y de su protección económica por medio del otorgamiento del subsidio en dinero o especie, la ejecución de obras y la prestación de servicios sociales, para lo cual organizará, hará las inversiones y ejecutará los actos necesarios al desarrollo del mismo". (Estatutos Comfaboy).

3.3 Patrimonio

“El patrimonio de la Corporación se constituye con todos los bienes que le pertenecen en propiedad, con los aportes que periódicamente pagan los afiliados y con los demás bienes y recursos que adquiera a cualquier título y sus rendimientos”. (Estatutos Comfaboy).

Misión

“Somos la Caja de Compensación Familiar orgullosamente Boyacense, que contribuye a satisfacer las necesidades de bienestar social y a mejorar la calidad de vida de nuestros afiliados, sus familias y la comunidad en general, bajo los principios de equidad y solidaridad social”.(Direccionamiento Estratégico, 2014-2018).

Visión

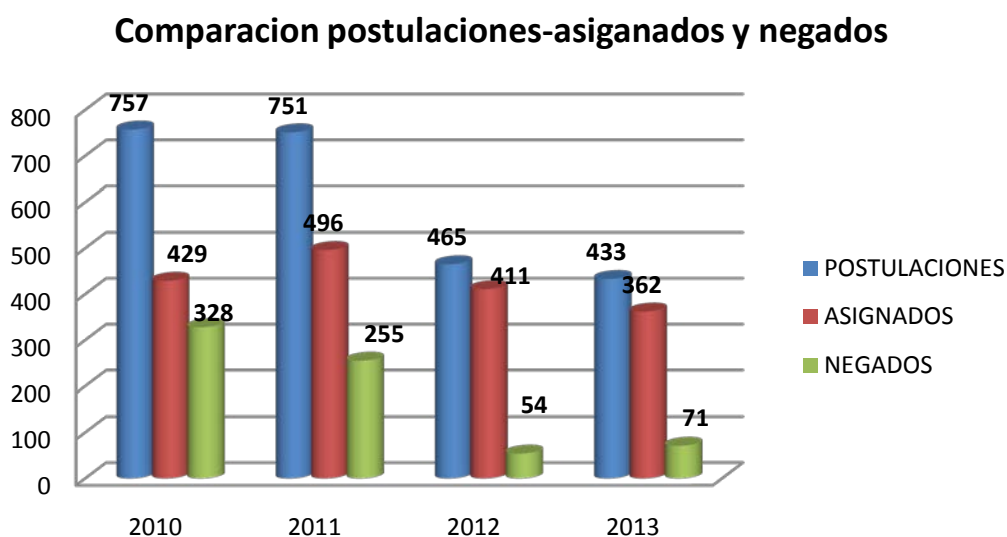
“A diciembre del año 2018, Comfaboy será líder en la prestación de servicios de bienestar social, se consolidará como una organización reconocida por su solidez, eficiencia, calidad y competitividad, generando crecimiento y desarrollo empresarial en beneficio de nuestros usuarios”. (Direccionamiento Estratégico, 2014 -2018).

4. Planteamiento del Problema

El poco acceso que tienen los afiliados a los créditos hipotecarios en las entidades financieras convencionales impide que los afiliados a la caja de compensación familiar de Boyacá – Comfaboy beneficiarios del subsidio de vivienda accedan a recursos que les permitan completar los recursos para la compra de la vivienda, lo que ha causado que se presente un descenso en la solicitud del subsidio de vivienda, el cual es un aporte en dinero que se otorga por una sola vez al beneficiario y que constituye un complemento para facilitar la adquisición o construcción de una solución de vivienda de interés social siempre y cuando cumpla con los requisitos de ley.

Grafica 1.

Comparación postulaciones, asignación y subsidios negados por parte de Comfaboy.



Fuente. Departamento de aportes y subsidio.

Como se puede observar hay un descenso drástico en el número de postulaciones al subsidio de vivienda, lo que llevó a Comfaboy a indagar el porqué de este cambio, se

estableció que los afiliados a la caja que son beneficiarios del subsidio de vivienda no lo pueden hacer efectivo ya que para completar el proceso de compra de vivienda nueva hay que tener la totalidad de los recursos, y así hacer efectivo el respectivo subsidio. Por lo cual los afiliados a la caja se abstienen de solicitar este subsidio.

Se determinó crear una nueva línea de crédito hipotecario para los afiliados a la caja de compensación beneficiarios del subsidio de vivienda que les permita complementar la totalidad del costo de su vivienda en las modalidades: de vivienda de interés prioritario (vip) y vivienda de interés social (vis).

4.1. Antecedentes de la Práctica

Comfaboy en los últimos años ha evidenciado la falta de aprovechamiento del subsidio de vivienda por parte de los afiliados beneficiarios de esta ayuda económica, en las categorías A y B. por lo cual se requiere identificar la menara para que esos beneficiarios puedan hacer realidad el sueño de tener una vivienda digna y propia.

Como parte del plan de mejora, por gestión propia y Junto con el jefe del Departamento de Planeación e Informática, se definieron los términos y se precisaron las actividades que debería adelantar durante el período correspondiente. Los acuerdos logrados con la empresa, contaron con la aprobación del Coordinador de la Universidad y fueron sometidos a la aprobación respectiva del Comité Curricular de la Escuela de Administración de Empresas. En últimas con el fortalecimiento de este proceso se busca que la Caja cumpla con sus objetivos en la creación de nuevos servicios que ayuden al progreso de los afiliados y al tiempo contribuir al mejoramiento continuo de los procesos de calidad de COMFABOY. Con el desarrollo de la pasantía se buscó fortalecer el área de crédito a través de la creación de nuevos servicios.

4.2. Diagnostico

Al momento de ingresar la empresa se realizaron tres inducciones acerca de los procesos de calidad, trayectoria e historia de la Caja y en el Área de Planeación e Informática.

Posteriormente se definieron los parámetros que debería tener la nueva línea de crédito de vivienda, definiendo aspectos como.

- Población objetivo.
- Características del servicio.

4.2.1. Situación Problema. En Comfaboy la mayor parte de sus afiliados pertenecen a las categorías A y B los cuales son afiliados que no superan los 4S.M.M.L.V., de manera que para ellos acceder a un plan de vivienda en cualquiera de sus modalidades es muy complicado; ninguna corporación que posea el servicio de crédito de vivienda les van a autorizar un crédito, por su poca capacidad de endeudamiento, de manera que no tienen como acceder a este servicio, adicionalmente los afiliados beneficiarios del subsidio de vivienda que ofrece Comfaboy deben poseer un ahorro programado no menor al diez por ciento del valor total de la vivienda que pretenden adquirir.

La solución de vivienda pretendida debe ser una vivienda de interés social con un valor no mayor a 135 S.M.M.L.V., en el año 2014 correspondiente a \$83.160.000 millones, para ahorro un programado de \$8.200.000, sumado al subsidio ofrecido por Comfaboy el cual tiene como valor más alto para el año 2014 de \$13.552.000 para un total de \$21.752.000, el afiliado está obligado a solicitar un préstamo hipotecario máximo de \$61.408.000.

Teniendo en cuenta todos estos aspectos y la tramitología que conlleva la solicitud de un crédito bancario; Comfaboy pretende implementar una línea de crédito de fácil acceso para los afiliados en las categorías A y B que les permita tener acceso a recursos que pueden

complementar su ahorro programado y el subsidio otorgado por la caja para la compra de la vivienda, con tasas de interés por debajo de las del mercado, plazos que se ajusten las posibilidades de nuestros afiliados.

5. Plan de Acción

Tabla 1. Plan de acción.

Caja de Compensación Familiar de Boyacá						
ID	Nombre de la tarea	Duración	Comienzo	Fin	Responsables	Revisión
1	Identificación elementos de entrada	18 días				
1,1	Especificar necesidades del cliente	2 días	02/04/2014	03/04/2014	pasante	
1,2	Identificar y determinar los requisitos legales aplicables al servicio	2 días	04/04/2014	05/04/2014	pasante	
1,3	identificar proyectos a fines al producto ya aplicados o en funcionamientos	5 días	05/04/2014	10/04/2014	pasante	
1,4	Visitar entidades que apliquen proyectos relacionados para conocer las buenas	5 días	11/04/2014	15/04/2014	pasante	
1,5	Analizar el proceso de prestación del servicio de crédito.	2 días	15/04/2014	18/04/2014	pasante	
2	diseño del proyecto	11 días				
2,1	diagnosticar la situación actual del mercado	3 días	19/04/2014	22/04/2014	pasante	
2,2	definir la población objetivo	3 días	23/04/2014	25/04/2014	pasante	
2,3	justificar el proyecto	2 días	26/04/2014	27/04/2014	pasante	
2,5	identificar los objetivos del proyecto	3 días	28/04/2014	30/04/2014	pasante	
3	desarrollo del proyecto	32 días				
3,1	describir las características del servicio	8 días	01/05/2014	08/05/2014	pasante	
3,2	establecer condiciones del servicio	4 días	08/05/2014	11/05/2014	pasante	
3,3	Definir procedimientos y documentación necesaria para la operación del nuevo servicio	4	12/05/2014	15/05/2014	pasante	
3,4	definir cuentas contables del servicio y demás aspectos financieros	5 días	16/05/2014	20/05/2014	pasante	
3,6	definir estructura organizacional para la operación del nuevo servicio	3 días	25/05/2014	27/05/2014	pasante	

3,7	elaborar un manual de competencias de acuerdo con la estructura organizacional requerida	3 días	28/05/2014	30/05/2014	pasante	
3,8	revisar y establecer la estructura física requerida para la prestación del servicio	6 días	30/05/2014	05/06/2014	pasante	
3,9	definir tasas de interés para el nuevo servicio	5 días	06/06/2014	10/06/2014	pasante	
3,1	definir tarifas de interés relacionadas con el servicio	3 días	09/06/2014	11/06/2014	pasante	
3,11	evaluar socialmente el proyecto	1 día	08/06/2014	08/06/2014	pasante	
3,12	verificación de tasas de interés y tarifas relacionadas con el crédito	2 días	09/06/2014	11/06/2014	pasante	
3,13	establecer políticas administrativas para la operación de nuevo servicio	4 días	12/06/2014	15/06/2014	pasante	
3,14	identificar estrategias de mercadeo y publicidad	3 días	16/06/2014	18/06/2014	pasante	
3,15	verificar requisitos legales	1 día	19/06/2014	23/06/2014	pasante	
3,16	verificar requisitos y funciones de desempeño	1 día	23/06/2014	24/06/2014	pasante	
4	evaluación financiera	10 días				
4,1	realizar el presupuesto de ingresos y egresos del proyecto	5 días	25/06/2014	30/06/2014	pasante	
4,2	elaborar un flujo de caja	2 días	01/07/2014	08/06/2014	pasante	
4,3	elaborar estado financiero de resultado	2 días	10/06/2014	15/06/2014	pasante	
4,4	determinar la inversión total del proyecto	2 días	16/06/2014	18/06/2014	pasante	
4,5	establecer indicadores de evaluación financiera	2 días	20/06/2014	25/06/2014	pasante	

Fuente. Autor.

5.1 Cronograma

Tabla 2. Cronograma de ejecución del proyecto.

ítem	Descripción	Abril				Mayo				Junio				Julio				Responsables	
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		
1	Identificación elementos de entrada	■																	pasante
2	Diseño del proyecto		■																pasante
3	Desarrollo del proyecto					■												pasante	
4	Evaluación financiera de proyecto									■								pasante	

Fuente. Autor.

6. Fundamentación Teórica y Conceptual Aplicada

El desarrollo del trabajo administrativo requiere del apoyo teórico de quienes de alguna forma han hecho pronunciamientos o escrito teorías que contribuyen a entender de una mejor forma los problemas administrativos.

Fovis. Es el Fondo de Vivienda de Interés Social, administrado por las Cajas de Compensación Familiar de Boyacá, constituido por la Ley 49 de 1990. (www.comfaboy.com.co/servicios).

Servicio al cliente. “la atención al cliente engloba todas las acciones que realiza la empresa para aumentar el nivel de satisfacción de sus clientes. Dado que las necesidades humanas deben satisfacerse a través del objetivo del negocio, debemos mimar el proceso de interacción, para que durante este proceso los clientes se sientan tratados como personas y no solamente parte de una ecuación de negocios. Una empresa se puede diferenciar de las demás por la calidad de su atención.” (Ingeniería Económica, 2010).

Crédito hipotecario “préstamo para la adquisición de vivienda nueva o usada, la construcción de una, o el mejoramiento de la misma utilizando como garantía de pago el inmueble, mediante una hipoteca”. (Ingeniería Económica, 2010).

Sistema de amortización. “Es la forma como se estipula realizar el pago del préstamo en cuotas mensuales que incluyen capital e intereses y que se cancelan durante el plazo pactado” (portafolio.com).

Subsidio para vivienda de interés social “aporte del gobierno en dinero o en especie que se otorga por una sola vez a las familias con ingresos inferiores a 4 salarios mínimos y constituye un complemento del ahorro, para facilitar la adquisición, el mejoramiento o la construcción de una vivienda de interés social” (www.comfaboy.com.co).

Crédito: “es el instrumento financiero que permite el acceso a determinados bienes (vivienda, electrodomésticos, automóviles, etc.), por parte de los distintos sujetos que intervienen en el mercado de bienes y servicios: empresas, individuos, bancos. es la operación por la cual una entidad financiera se compromete a entregar una suma de dinero a un cliente recibiendo a cambio, después de un plazo acordado, esa suma más intereses”(Ingeniería Económica, 2010)..

Vivienda de interés social prioritaria (VIP). “Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 S.M.M.L.V.)” (www.comfaboy.com.co).

Vivienda de interés social (VIS). “Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 S.M.M.L.V.)” (www.comfaboy.com.co).

Acreedor: persona que tiene derecho a solicitar el cumplimiento o pago de una obligación. (Metro cuadrado.com, 2014).

Cuota: “suma a pagar periódicamente que incluye capital e intereses”. (Ingeniería Económica, 2010).

Deudor: persona que debe o está obligada a pagar un crédito. (Ingeniería Económica, 2010).

Hipoteca: “contrato mediante el cual se afecta un bien inmueble para garantizar el pago de una obligación” (Ingeniería Económica, 2010).

Tasa de interés: es el rédito que hay que pagar por el uso del dinero prestado, resulta ser lo mismo que pagar un arriendo, por el uso de una casa dada en alquiler. (Ingeniería Económica, 2010).

7. Descripción de las Actividades Realizadas

7.1 Objetivos.

7.1.1 Objetivo General

Diseñar una línea de crédito de vivienda para los afiliados a la caja de compensación familiar de Boyacá, beneficiarios del subsidio de vivienda.

7.1.2 Objetivos específicos

- Desarrollar el estudio de mercado para la nueva línea de crédito de vivienda de Comfaboy.
- Definir las políticas financieras y administrativas para la implementación de la línea de crédito, de acuerdo con la disponibilidad de recursos y la normatividad vigente.
- Realizar la evaluación financiera del proyecto crédito de vivienda.

7.2 Desarrollo primer objetivo de la pasantía

- Desarrollar el estudio de mercado para la nueva línea de crédito de vivienda de Comfaboy.

7.2.1 Estudio de Mercado.

Se realizó un muestreo del total de los afiliados beneficiarios del subsidio de vivienda, con el fin de determinar la cantidad óptima de encuestas a aplicar para el estudio de necesidades y expectativas del cliente. El muestreo se calculó de la siguiente forma:

$$n = \frac{N * Z_{\alpha}^2 * p * q}{d^2 * (N - 1) + Z_{\alpha}^2 * p * q}$$

Dónde:

- N = Total de la población (433 beneficiarios del subsidio de vivienda)
- $Z_a^2 = 1.96^2$ (si la seguridad es del 95%)
- p = proporción esperada (en este caso 50% = 0.5)
- $q = 1 - p$ (en este caso 1-0.5 = 0.5)
- d = precisión (en este caso deseamos un 10%).

$$n = \frac{433 * 1.96 * 0.5 * 0.5}{0.1^2 * (433 - 1) + 1.96^2 * 0.5 * 0.5}$$

$$n = 78.75 \cong 79 \text{ Encuestas}$$

Se dispuso la encuesta telefónica con el fin de aplicarla a los afiliados del subsidio de vivienda, de esta forma se logró la respuesta de 79 encuestas, las cuales aportan información importante para el diseño del de crédito vivienda. (El formato de encuesta se encuentra como anexo 1).

Una de las preguntas realizadas a los afiliados fue la siguiente.

Grafica 2.

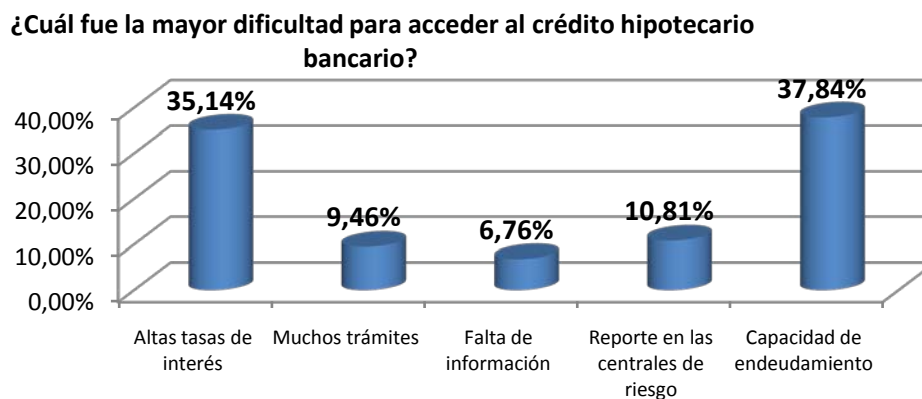
Aceptación de la nueva línea de crédito de vivienda por parte de los afiliados.



Fuente. Departamentode Planeación e Informática.

El 99% de los afiliados que son beneficiarios del subsidio de vivienda respondieron que si utilizarían el crédito de vivienda y tan solo el 1.1% respondió que no lo utilizaría.

A la pregunta ¿cuál fue la mayor dificultad para acceder al crédito hipotecario bancario? Los afiliados contestaron lo siguiente.

Grafica 3.***Dificultades al solicitar el crédito hipotecario.***

Fuente: Departamento de Planeación e Informática.

La capacidad de endeudamiento con un 37,84% según la encuesta realizada se convierte en la mayor dificultad que tienen los afiliados para acceder al los créditos de vivienda, seguido por: altas tasas de interés con 35,14%, reporte en centrales de riesgo 10,81%, muchos tramites 9,46% y por último la falta de información con 6,76%. Son las mayores dificultades que tienen los afiliados al momento de solicitar un crédito hipotecario.

7.2.2. Demanda. La línea de crédito de vivienda cubrirá a los beneficiarios del subsidio de vivienda que otorga Comfaboy, en las modalidades de vivienda de interés social y prioritario, se estableció la proyección de asignación de crédito basados en las postulaciones a subsidio de vivienda que se presentaron en el año 2013 las cuales fueron de 433 en las categorías A y B.

Grafica 4.*Afiliados a la caja por categorías.*

Fuente. Departamento de aportes y subsidio.

Los afiliados a la caja son el 69% categoría A, categoría B 20% y categoría C 11%, la mayoría de afiliados son categoría A y B quienes va dirigida esta nueva línea de crédito.

Se relacionaron las postulaciones a subsidio de vivienda que se presentaron en 2013 en las tres convocatorias de la caja por categorías.

Tabla 3. Estadísticas subsidios de vivienda Comfaboy “FOVIS”.

Estadística Plan de Vivienda “Fovis”									
	primera convocatoria 2013			segunda convocatoria 2013			tercera convocatoria 2013		
categoría	# solicitados	# asignados	# negados	# solicitados	# asignados	# negados	# solicitados	# asignados	# negados
A	158	111	47	143	135	8	109	99	10
B	9	5	4	7	6	1	7	6	1
total	167	116	51	150	141	9	116	105	11

Fuente. Departamento de aportes y subsidio.

Tabla 4. Consolidado programa plan de vivienda “FOVIS”.

Categoría	Solicitados	% de participación	Asignados	Negados
A	410	94,69%	345	65
B	23	5,31%	17	6
total	433	100%	362	71

Fuente. Autor.

El mayor número de postulaciones al subsidio de vivienda con el 94.69% pertenece a la categoría A, el 5.31% pertenece a la categoría B como se muestra en la tabla 4.

Teniendo en cuenta los anteriores datos se determinó la cobertura que tendrá la línea de crédito de vivienda de la caja de compensación familiar de Boyacá -Comfaboy.

Tabla 5. Cobertura e incremento anual por categoría.

Afiliados 2013	Solicitados	Cobertura	Inc., anual cob.
A	410	15%	9.5%
B	23	30%	9.7%

Fuente. Autor.

Para el primer año la cobertura de la categoría A es del 15% con un incremento anual del 55%, para la categoría B inicialmente es del 15% con un incremento anual del 40%, se requiere una inyección de recursos en los siguientes años, hasta que el proyecto sea auto sostenible. Como se establece en la tabla 6.

Tabla 6. Proyección de colocación créditos.

AÑO	CAT. A	CAT. B	TOTAL
1	62	7	68
2	100	9	110
3	139	11	151
4	178	14	192
5	217	16	233
6	256	18	274
TOTAL	953	75	1.028

Fuente. Autor.

En el año 2014 se colocaran 65 créditos y para los años siguientes un incremento anual del 50% en la categoría A y del 40% en la categoría B.

Las características de los créditos de las categorías A y B.

Tabla 7. Tasas montos y plazos por categoría crédito de vivienda.

Vivienda vis					
Categ.	Tasas de interés n.m.v	Tasas de interés e.a	Monto Max a prestar s.m.m.l.v.	Monto máx.	Plazo años
A	0,70%	9,12%	70%	\$ 61.296.000	15
B	0,80%	10,03%	70%	\$ 61.296.000	15
Vivienda VIP					
Categ.	Tasas de interés n. M.v	Tasas de interés e.a	Monto Max a prestar s.m.m.l.v.	Monto Max	Plazo años
A	0,70%	9,12%	70%	\$ 25.256.000	15
B	0,80%	10,03%	70%	\$ 25.256.000	15

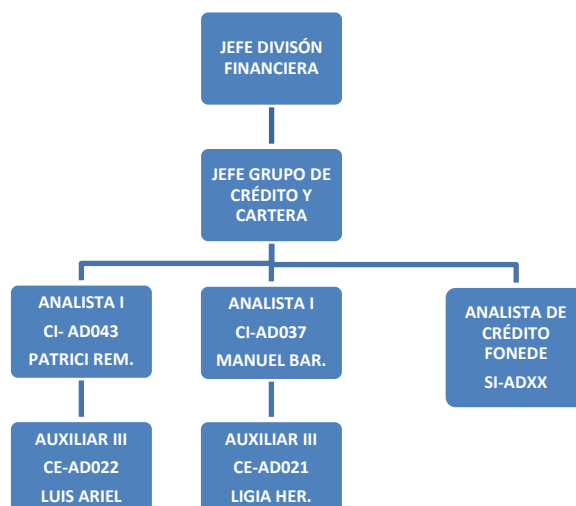
Fuente. Autor.

La amortización de los créditos se realizara en pesos a una cuota fija.

7.2.3. Recurso humano para el funcionamiento del área de crédito social.

La Estructura organizacional de la división financiera se mantendrá igual, se requerirá la contratación de 8 auxiliares I y 2 Auxiliares II, Para el apoyo en el nuevo servicio.

Grafica 5. Esquema división financiera.



Fuente. Departamento de Gestión Humana.

Tabla 8. Costos de nómina.

De acuerdo a los salarios establecidos en Comfaboy, los gastos de nómina serán los siguientes.

Costos nómina término fijo						
Número de trabajadores	Cargo	Sueldo básico	Total por empleado mes	Total empleado al año	Total mes	Total año
8	AUXILIAR I	957.300	1.617.945	19.415.342	12.943.561	155.322.733
2	AUXILIAR III	1.202.300	1.891.228	22.694.730	1.891.228	22.694.730
	total	2.159.600	3.509.173	42.110.072	14.834.789	178.017.463

Fuente. Departamento de Gestión Humana

Estos costos serán ajustados cada año según variación del salario mínimo.

7.3. Desarrollo Segundo Objetivo.

– Definir las políticas financieras y administrativas para la implementación de la línea de crédito, de acuerdo con la disponibilidad de recursos y la normatividad vigente.

7.3.1 Políticas Administrativas

– Dirigir y orientar los procesos de contratación de personal de la caja de acuerdo con lo dispuesto en el manual de contratación, y las normas vigentes.

– Velar por la aplicación de las políticas del crédito aprobadas por el consejo.

– Proponer y desarrollar políticas en materia de mejoras en procesos del sistema.

– Orientar las políticas y estrategias para la administración de los créditos.

– Comprender y aplicar las políticas de los planes y programas de seguridad financiera.

– Orientar mecanismos de control permanente que faciliten la aplicación de medidas que impidan que la caja sea víctima de actos ilícitos.

– Planear, coordinar y supervisar los procesos de adjudicación de créditos de la caja.

– Responder por la utilización efectiva del presupuesto asignado a la dependencia.

– Ejercer de manera eficaz y eficiente las demás funciones que señale la ley, los estatutos, reglamentos que correspondan al área de crédito y cartera.

7.3.2 Políticas Financieras

– Preservar y mantener niveles de caja adecuados al nivel de operación.

–Efectuar inversiones apropiadas para maximizar el flujo futuro de caja y permitir operaciones eficientes.

– Efectuar inversiones financieras con los excedentes de caja según la política establecida por la caja.

- Responder efectivamente a las condiciones externas sobre las cuales la corporación no tiene ningún control, tasa de interés, regulaciones legales, etc.
- Mantener un nivel adecuado de líneas de crédito de acuerdo al presupuesto.
- Mantener un adecuado nivel de riesgo de crédito, a través de un control permanente en la distribución de créditos.
- Debe existir disponibilidad de los recursos de acuerdo a la proyección de la ejecución del “FOVIS”.
- Paralelamente se trasladarán los recursos proporcionales de administración (5% sobre el valor de “FOVIS” trasladado)
- Se dispondrá de una cuenta bancaria exclusiva para garantizar la disponibilidad y el control de los recursos.

7.3.3 Regulaciones legales a los créditos de vivienda con recursos de “FOVIS”

Decreto 2190 de 2009

El decreto 2190 de 2009 tiene por objeto reglamentar el subsidio familiar de vivienda de interés social en dinero para áreas urbanas, conforme a lo dispuesto en las leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002, 1114 de 2006 y 1151 de 2007. Se aplica a entidades que administren recursos del presupuesto nacional o recursos parafiscales con destino al subsidio anteriormente mencionado.

Artículo 76. Desembolso y plazos para la promoción de oferta.

Los destinados para adquisición de lotes deberán ser reintegrados al FOVIS en un plazo no mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha de su desembolso. Los destinados para programas integrales de renovación y redensificación urbana deberán ser

reintegrados al FOVIS en un plazo no mayor a sesenta (60) meses contados a partir de la fecha de su desembolso. Los destinados para otorgar créditos hipotecarios y microcréditos para adquisición de vivienda de interés social, deberán ser reintegrados al FOVIS en un plazo no mayor a ciento ochenta (180) meses contados a partir de la fecha de su desembolso. Los reintegros de los recursos se harán con los incrementos respectivos equivalentes a la variación del IPC.

Parágrafo 2°. Las cajas de compensación familiar deberán informar trimestralmente a la superintendencia del subsidio familiar, en el caso de recursos destinados a otorgar crédito o microcrédito, el informe deberá señalar expresamente cuáles de ellos constituyeron recursos complementarios al subsidio familiar de vivienda de interés social. Así mismo, reportarán los recursos provenientes de los cupos de redescuento asignados a cada caja de compensación familiar por la financiera de desarrollo territorial, findeter, y su utilización en la financiación de crédito hipotecario o microcrédito para la vivienda de interés social.

Artículo 79. Seguimiento a la gestión administrativa de los FOVIS. La superintendencia del subsidio familiar evaluará trimestralmente, de acuerdo con los informes de que trata el artículo anterior, la gestión de las cajas de compensación familiar en la participación de la ejecución de la política nacional de vivienda de interés social.

Artículo 80. De los recursos para la administración de los FOVIS. Las cajas de compensación familiar podrán imputar a sus respectivos FOVIS el valor de los costos y gastos administrativos en que incurran en el cumplimiento de sus obligaciones legales y reglamentarias, sin exceder el 5% del valor correspondiente a las transferencias mensuales por concepto de aportes al fondo con destino al subsidio familiar de vivienda de interés social.

7.3.4 Condiciones generales crédito de vivienda

Crédito para compra de vivienda:

- Afiliados beneficiarios del subsidio de vivienda.

- Se financiara hasta el 70% del valor total de la vivienda.
- Tendrán prioridad los proyectos de vivienda de interés prioritario, seguido por las viviendas de interés social
- No encontrarse reportado en centrales de riesgo.
- Comfaboy por la administración de la cartera, estudios y gastos generales cobrará el 4% sobre el monto total del crédito.

Requisitos generales para acceder al crédito de vivienda

- Estar afiliado a Comfaboy.
- Estar a paz y salvo con el pago de parafiscales y seguridad social.
- De acuerdo a los componentes del análisis del crédito la caja podrá exigir la siguiente garantía única: reales (hipoteca).
- Consulta a centrales de riesgos.
- La deuda se amortizará mensualmente en cuotas fijas esto definido por el estudio aplicado a los beneficiarios del subsidio de vivienda.
- En todos los casos tanto el deudor como deberá tomar una póliza o seguro amparando el saldo del crédito.
- Para amparar el pago de los préstamos se exigirá la firma de un pagaré en blanco con carta de instrucciones y si es el caso la legalización de la garantía real exigida.

7.3.5 Plazo

- El plazo máximo para este tipo de crédito será desde 5 hasta de 15 años (180 meses) de acuerdo a los componentes del análisis de crédito (capacidad de pago, morosidad comercial, etc.).

7.3.6 Beneficios

Ventajas y beneficios

- Encontrar tasas de interés más bajas del mercado.

- Agilidad en el desembolso.
- Puede escoger el plazo del crédito de vivienda desde 5 hasta 15 años y así pagar una cuota mensual de acuerdo a su capacidad de endeudamiento.
- El estudio de crédito de vivienda no tiene costo, por lo que no tiene que pagar para conocer el monto del crédito al cual puede acceder.
- Brindar la opción de realizar el pago de las cuotas a través del método de libranza, o pago directo por ventanilla

7.3.7 Documentos para solicitar el crédito de vivienda

Para iniciar el proceso de estudio de crédito debe traer los siguientes documentos (si son varios solicitantes, se debe contar con la información de cada uno):

Documento de identidad (ampliado al 150%):

- Fotocopia cédula de ciudadanía de colombianos y extranjeros nacionalizados mayores de 18 años.
- Fotocopia de la contraseña y fotocopia de otro documento que avale su identificación (por excepción, en caso de pérdida del documento de identidad).

7.3.8 Documentos para soportar los ingresos

Para personas asalariadas o pensionados:

- Fotocopia declaración de renta del último año gravable (si está obligado a declarar).
- Certificado de ingresos y retenciones del último año gravable. (si presenta la declaración de renta, no es necesario traer este documento).
- Certificado laboral (no mayor a 30 días) indicando: cargo, sueldo, antigüedad y tipo de contrato.
- Fotocopia de los comprobantes de pago de nómina o pensión de los últimos tres (3) meses.

Para personas independientes formales:

- Fotocopia declaración de renta del último año gravable (si está obligado a declarar)
- Extractos bancarios de los últimos tres (3) meses
- Otros documentos que soporten los ingresos.

7.3.9 Documentos del inmueble

- Certificado de tradición y libertad no superior a 30 días de vivienda, garaje y depósito. (si aplica)
- Reglamento de propiedad horizontal (si aplica)
- Copia de la promesa de compraventa o de separación de inmueble.

7.3.10 Documentos que debe firmar

- Solicitud de crédito de vivienda.
- Pagaré.
- Carta de instrucciones
- Póliza de seguro de vida
- Póliza de seguro de incendio y terremoto

Estos requisitos se suman a los ya presentados para la postulación al subsidio de vivienda los formatos se encuentran como (Anexo 2).

- Si la empresa donde labora el afiliado no cuenta con convenio de libranza el afiliado deberá tramitar el convenio entre la empresa empleadora y Comfaboy (Anexo 3).

Grafica 6.*Diagrama aprobación crédito de vivienda Comfaboy.*

Fuente. Autor.

7.4. Desarrollo del tercer objetivo.

- Realizar la evaluación financiera del proyecto crédito de vivienda.

Para la evaluación financiera se realizó teniendo en cuenta: la proyección de colocación de créditos, costos y gastos de administración. Los estados financieros se encuentran registrados en miles de pesos.

Tabla 9. Proyección de Colocación de Créditos Anual

RESUMEN ANUAL	0	1	2	3	4	5	6
# creditos a colocar		68	110	151	192	233	233
Vlr creditos a colocar		1.612.842	2.545.369	3.477.896	4.410.423	5.342.950	5.342.950
Saldo créditos		1.587.965	4.036.606	7.307.385	11.358.351	16.143.829	20.696.066
Cuotas Creditos		89.573	332.988	686.738	1.150.823	1.725.244	2.358.497
* Abonos a K		24.877	96.728	207.117	359.458	557.472	790.712
* Intereses		63.083	233.714	476.144	786.955	1.162.429	1.562.442
Cuotas de manejo		1.613	2.545	3.478	4.410	5.343	5.343

RESUMEN ANUAL	7	8	9	10	11	12	13	14	15
# creditos a colocar	233	233	233	233	233	233	233	233	233
Vlr creditos a colocar	5.342.950	5.342.950	5.342.950	5.342.950	5.342.950	5.342.950	5.342.950	5.342.950	5.342.950
Saldo créditos	24.994.336	29.016.062	32.736.660	36.129.353	39.164.977	41.811.770	44.035.138	45.797.400	47.057.514
Cuotas Creditos	2.991.750	3.625.003	4.258.256	4.891.509	5.524.762	6.158.015	6.791.268	7.424.521	8.057.774
* Abonos a K	1.044.681	1.321.223	1.622.352	1.950.257	2.307.326	2.696.156	3.119.582	3.580.688	4.082.836
* Intereses	1.941.726	2.298.436	2.630.561	2.935.908	3.212.093	3.456.515	3.666.342	3.838.489	3.969.595
Cuotas de manejo	5.343	5.343	5.343	5.343	5.343	5.343	5.343	5.343	5.343

Fuente. Autor

Tabla 10. Costo de Nomina

NÓMINAS						
Concepto	Básico	Transporte	SGSS	Prestaciones	Parafiscales	Total
Auxiliar I	800	72	100	187	32	1.192
Analista de crédito III	1.100	72	138	253	44	1.607
Total empleados	0	1	2	3	4	5
Auxiliar		4	6	8	10	10
Analista		4	6	8	10	10
Costos de personal		11.193	16.789	22.386	27.982	27.982

Fuente. Autor

TABLA 11. Inversión en Activos Fijos

INVERSIONES/ACTIVOS FIJOS			
ACTIVOS FIJOS	Monto	Vida util	Depreciación
Cómputo	1.100	3	367
Mobiliario	700	5	140

Fuente. Autor

Tabla 12. Pagos en Inversiones

Pagos de inversiones	0	1	2	3	4	5
Compra	7.200	3.600	3.600	8.000	2.200	5.000
Depreciación		2.027	3.040	4.053	5.067	5.067
Dep Acumulada		2.027	5.067	9.120	14.187	19.253
Activo fijo bruto	7.200	10.800	14.400	22.400	24.600	29.600
Activo fijo neto	7.200	8.773	9.333	13.280	10.413	10.347

Fuente. Autor

Tabla 13. Gastos Operacionales

Gastos generales	Monto
Útiles	500
Servicios públicos	1000
Seguros	1500
Mantenimiento software	1000
Publicidad	1500
Total gastos generales	5500

Comisiones por ventas
1%

Fuente. Autor

Tabla 14. Estado de Resultados

Estado de resultados	0	1	2	3	4	5
Ingresos operacionales		64.696	236.259	479.621	791.366	1.167.772
Intereses		63.083	233.714	476.144	786.955	1.162.429
Cuotas de manejo		1.613	2.545	3.478	4.410	5.343
Gastos de operación		31.622	45.692	59.762	73.832	81.292
Utilidad neta		33.074	190.567	419.859	717.534	1.086.480

Fuente. Autor

Estado de resultados	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Ingresos operacionales	1.567.785	1.947.069	2.303.779	2.635.904	2.941.251	3.217.436	3.461.858	3.671.685	3.843.832	3.974.938
Intereses	1.562.442	1.941.726	2.298.436	2.630.561	2.935.908	3.212.093	3.456.515	3.666.342	3.838.489	3.969.595
Cuotas de manejo	5.343	5.343	5.343	5.343	5.343	5.343	5.343	5.343	5.343	5.343
Gastos de operación	80.792	80.792	80.792	80.792	80.792	80.792	80.792	80.792	80.792	80.792
Utilidad neta	1.486.993	1.866.277	2.222.987	2.555.111	2.860.459	3.136.644	3.381.066	3.590.893	3.763.040	3.894.146

Tabla 15. Capital de Trabajo

Capital de trabajo	0	1	2	3	4	5
Cuentas por cobrar	0,00	1.587.965,25	4.036.605,80	7.307.385,24	11.358.350,55	16.143.828,60
Total KTNO	0,00	1.587.965,25	4.036.605,80	7.307.385,24	11.358.350,55	16.143.828,60
Cambios en KTNO		1.587.965,25	2.448.640,55	3.270.779,44	4.050.965,31	4.785.478,05

Fuente. Autor

Tabla 16. Flujo de efectivo**FLUJO DE EFECTIVO**

Flujo de efectivo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Utilidad del ejercicio	0	33.574	191.067	420.359	718.034	1.086.980	1.486.993	1.866.277	2.222.987	2.555.111	2.860.459	3.136.644
(+) P. que no afectan efectivo	0	2.027	3.040	4.053	5.067	5.067	5.067	5.067	5.067	5.067	5.067	5.067
Depreciación	0	2.027	3.040	4.053	5.067	5.067	5.067	5.067	5.067	5.067	5.067	5.067
(=) Flujo antes de ing y gas. No operacionales	0	35.600	194.107	424.413	723.100	1.092.047	1.492.059	1.871.344	2.228.054	2.560.178	2.865.526	3.141.711
(+) GNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) INO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Flujo de caja bruto	0	35.600	194.107	424.413	723.100	1.092.047	1.492.059	1.871.344	2.228.054	2.560.178	2.865.526	3.141.711
(-)Cambios en el capital de trabajo	0	1.587.965	2.448.641	3.270.779	4.050.965	4.785.478	4.552.238	4.298.269	4.021.726	3.720.598	3.392.693	3.035.624
(=) Flujo de caja por operaciones (EGO)	0	-1.552.365	-2.254.533	-2.846.367	-3.327.865	-3.693.431	-3.060.179	-2.426.926	-1.793.673	-1.160.420	-527.167	106.086
(+) Inversión	-7.200	-3.600	-3.600	-8.000	-2.200	-5.000	-8.000	-3.600	-3.600	-6.600	-5.000	-3.600
(+)Venta de Activos fijos												
(-)Compra de activos fijos	7.200	3.600	3.600	8.000	2.200	5.000	8.000	3.600	3.600	6.600	5.000	3.600
(=) Flujo de caja sin financiamiento	-7.200	-1.555.965	-2.258.133	-2.854.367	-3.330.065	-3.698.431	-3.068.179	-2.430.526	-1.797.273	-1.167.020	-532.167	102.486
(+) Aportes por parte del fondo	25.120	1.555.965	2.258.133	2.854.367	3.330.065	3.698.431	3.068.179	2.430.526	1.797.273	1.167.020	532.167	0
(+) Necesidades de financiamiento	7.200	1.555.965	2.258.133	2.854.367	3.330.065	3.698.431	3.068.179	2.430.526	1.797.273	1.167.020	532.167	0
(+) Efectivo requerido para inicio de operación	17.920	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Devolución de aportes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	102.486
Devolución de aportes (dividendo)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	102.486
(=) flujo de caja del periodo	17.920	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Caja anterior	0	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920
(=) Caja actual	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920

Fuente. Autor

Tabla 17. Aportes vs Posibilidad de Devolución**APORTES VS POSIBILIDAD DE DEVOLUCIÓN**

	0	1	2	3	4	5	6
Aportes realizados	25.120	1.555.965	2.258.133	2.854.367	3.330.065	3.698.431	3.068.179
Aportes devueltos	0	0	0	0	0	0	0
Saldo anual	25.120	1.555.965	2.258.133	2.854.367	3.330.065	3.698.431	3.068.179
Aportes pendientes por devolver	25.120	1.581.085	3.839.219	6.693.585	10.023.650	13.722.082	16.790.260

	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Aportes realizados	2.430.526	1.797.273	1.167.020	532.167	0	0	0	0	0
Aportes devueltos	0	0	0	0	102.486	731.339	1.368.992	2.003.645	2.629.698
Saldo anual	2.430.526	1.797.273	1.167.020	532.167	-102.486	-731.339	-1.368.992	-2.003.645	-2.629.698
Aportes pendientes por devolver	19.220.786	21.018.059	22.185.078	22.717.245	22.614.759	21.883.419	20.514.427	18.510.782	15.881.084

Tabla 18. Balance General**BALANCE GENERAL**

Balance General	0	1	2	3	4	5
ACTIVOS	25.120	1.614.659	4.063.860	7.338.586	11.386.684	16.172.096
ACTIVO CORRIENTE	17.920	1.605.886	4.054.526	7.325.306	11.376.271	16.161.749
Efectivo	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920
Cartera de crédito	0	1.587.965	4.036.606	7.307.385	11.358.351	16.143.829
ACTIVO FIJO	7.200	8.773	9.333	13.280	10.413	10.347
Activo fijo bruto	7.200	10.800	14.400	22.400	24.600	29.600
Depreciación acumulada	0	2.027	5.067	9.120	14.187	19.253
PASIVOS	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	0	0	0	0	0	0
PASIVO A LARGO PLAZO	0	0	0	0	0	0
PATRIMONIO	25.120	1.614.659	4.063.860	7.338.586	11.386.684	16.172.096
Aportes	25.120	1.581.085	3.839.219	6.693.585	10.023.650	13.722.082
Utilidad del ejercicio	0	33.574	191.067	420.359	718.034	1.086.980
Utilidad acumulada		0	33.574	224.641	645.000	1.363.034
PASIVO + PATRIMONIO	25.120	1.614.659	4.063.860	7.338.586	11.386.684	16.172.096

Fuente. Autor

Balance General	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
ACTIVOS	20.727.267	25.024.070	29.044.329	32.766.460	36.159.086	39.193.244	41.842.971	44.064.872	45.824.267	47.088.714
ACTIVO CORRIENTE	20.713.987	25.012.256	29.033.983	32.754.580	36.147.273	39.182.897	41.829.691	44.053.058	45.815.320	47.075.434
Efectivo	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920	17.920
Cartera de crédito	20.696.066	24.994.336	29.016.062	32.736.660	36.129.353	39.164.977	41.811.770	44.035.138	45.797.400	47.057.514
ACTIVO FIJO	13.280	11.813	10.347	11.880	11.813	10.347	13.280	11.813	8.947	13.280
Activo fijo bruto	37.600	41.200	44.800	51.400	56.400	60.000	68.000	71.600	73.800	83.200
Depreciación acumulada	24.320	29.387	34.453	39.520	44.587	49.653	54.720	59.787	64.853	69.920
PASIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO CORRIENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASIVO A LARGO PLAZO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PATRIMONIO	20.727.267	25.024.070	29.044.329	32.766.460	36.159.086	39.193.244	41.842.971	44.064.872	45.824.267	47.088.714
Aportes	16.790.260	19.220.786	21.018.059	22.185.078	22.717.245	22.717.245	22.717.245	22.717.245	22.717.245	22.717.245
Utilidad del ejercicio	1.486.993	1.866.277	2.222.987	2.555.111	2.860.459	3.136.644	3.381.066	3.590.893	3.763.040	3.894.146
Utilidad acumulada	2.450.014	3.937.007	5.803.284	8.026.271	10.581.382	13.339.355	15.744.660	17.756.734	19.343.982	20.477.324
PASIVO + PATRIMONIO	20.727.267	25.024.070	29.044.329	32.766.460	36.159.086	39.193.244	41.842.971	44.064.872	45.824.267	47.088.714

RENTABILIDAD

Indicadores de rentabilidad	0	1	2	3	4	5	6	7
Margen neto		52%	81%	88%	91%	93%	95%	96%
ROE		2,1%	4,9%	6,1%	6,7%	7,2%	7,7%	8,1%

Fuente. Autor

Tabla 19. Flujo de Caja Libre

FLUJOS DE CAJA LIBRE

Flujos de caja libre	0	1	2	3	4	5	6	7
Utilidad del ejercicio	0	33.574	191.067	420.359	718.034	1.086.980	1.486.993	1.866.277
(+) Depreciación	0	2.027	3.040	4.053	5.067	5.067	5.067	5.067
(+) Gastos no operacionales	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Flujo de caja bruto	0	35.600	194.107	424.413	723.100	1.092.047	1.492.059	1.871.344
(-) Variación en capital de trabajo	0	1.587.965	2.448.641	3.270.779	4.050.965	4.785.478	4.552.238	4.298.269
(-) Variación en inversiones	7.200	3.600	3.600	8.000	2.200	5.000	8.000	3.600
(-) Flujo de caja libre	-7.200	-1.555.965	-2.258.133	-2.854.367	-3.330.065	-3.698.431	-3.068.179	-2.430.526

Flujos descontados	-7.200	-1.454.307	-1.972.704	-2.330.657	-2.541.425	-2.638.144	-2.045.586	-1.514.584
Recuperación de inversión	-7.200	-1.461.507	-3.434.211	-5.764.867	-8.306.293	-10.944.436	-12.990.022	-14.504.606

Fuente. Autor

TABLA 20. Indicadores de Evaluación del Proyecto

INDICADORES	
WACC	2,0%
TIR	7,01%
Tasa de descuento (ROE promedio 11 años)	7,0%
Valor presente neto	924.985,38
Recuperación de la inversión en el año	25
Devolución total de aportes en el año	19
C/B	26,39760225

PASIVOS	0			
PASIVO CORRIENTE	0			
PASIVO A LARGO PLAZO	0			
PATRIMONIO	1.614.659		0	
Aportes	1.581.085	0,979	0,02	0,01958414
Utilidad del ejercicio	33.574	0,021	0,02	0,00041586
Utilidad acumulada	0			
PASIVO + PATRIMONIO	1.614.659			
			WACC	2,00%

Para el cálculo del WACC se realizó un análisis vertical el cual arrojó un costo promedio ponderado (WACC) de 2% es la tasa mínima de rendimiento de proyecto o tasa de oportunidad.

La TIR nos señala que el proyecto es financieramente viable en un 7.01%

Por cada peso que se invierte en el proyecto se generan utilidades por 26.39

La rentabilidad (ROE) en los primeros once años del proyecto es del 7% esta rentabilidad se presenta después de impuestos.

El valor presente neto del proyecto se tuvo en cuenta la TIR, el valor de desembolso inicial, los flujos de caja en cada periodo. Para un valor actual neto del proyecto de \$924.985.38. Lo que demuestra que el proyecto es financieramente viable.

La recuperación de la inversión se presenta en el año 25 debido a la larga vida de los créditos.

8. Conclusiones y Recomendaciones

– Como primera conclusión es muy importante aclarar que para efectos puntuales del proyecto se contara con la participación de un asesor externo experto en la implementación de este tipo de proyectos, la propuesta se encuentra como anexo 2.

- Todo el proyecto está sujeto a cambio según la consideración de la dirección de Comfaboy.

- La línea de crédito de vivienda será un complemento de los recursos con los que cuenta el afiliado para la compra de vivienda propia.

– La línea de crédito de vivienda está diseñada para que las familias de menos recursos afiliadas a Comfaboy encuentren la posibilidad de acceder a recursos que complementen el valor total de del costo de la vivienda nueva.

- Esta línea pretende que los afiliados encuentren unas ventajas con relación al mercado, las cuales por su practicidad y la facilidad para acceder a ella se convierte en un alivio para quienes pretenden adquirir vivienda propia.

– Con la implementación de esta línea de crédito asegura que el 100% de los afiliados beneficiarios del subsidio de vivienda tenga la oportunidad de completar el proceso para obtener su casa propia.

– El afiliado encontrara entre otras características tramites agiles, asesoría permanente en cualquiera de las sedes de la caja en el departamento.

– El afiliado que pretenda solicitar el crédito de vivienda de Comfaboy poda encontrar bajas tasas de interés y elegir su diferir el pago hasta en 15 años.

- Es recomendable que la línea de crédito de vivienda no solo se aplique a los afiliados beneficiarios del subsidio de vivienda, ya que muchos afiliados que no son beneficiarios de este subsidio y estarían dispuestos a solicitar este tipo de crédito en Comfaboy.

- De igual manera es recomendable estudiar la posibilidad de ampliar el cupo de crédito tanto en montos de dinero como en cobertura, debido a que esta línea de crédito está dirigida a las categorías A y B, y estos afiliados en algunas ocasiones adquieren un tipo de vivienda que no se encuentra incluida en el programa y los afiliados de categoría C de igual manera manifiestan su interés en la línea de crédito.

- De los remanentes o ganancias generados por la prestación del servicio de crédito de vivienda se reinvertirán en nuevos programas y/o servicios que tengan un nuevo impacto social como es el fin general de la caja.

- El proyecto de crédito de vivienda según la proyección realizada será autosostenible a partir de año 11, lo que quiere decir que la caja a partir de este periodo dejara de inyectar recursos al programa.

Bibliografía

Estatutos COMFABOY, Capítulo I. ARTICULO 4.

Estatutos COMFABOY, Capítulo I. ARTICULO 5.

Estatutos COMFABOY.

Publicación: Boletín jurídico / Superintendencia Bancaria de Colombia; Vol. 6 No. 30 Mar 2003, 61 – 69.

Informes de gestión y resultados COMFABOY.

Bacca, Guillermo. Ingeniería Económica. Fondo Educativo Panamericano.

Preparación y Formulación de Proyectos, 3 Edición, McGrawHill, NassirSapagChain, Reinaldo SapagChain.

Evaluación financiera de proyectos de inversión, Arturo Infante Villarreal, Grupo Editorial Norma.

Infografía

<http://www.comfaboy.com.co>

<http://www.comfaboy.intranet.com.co>

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

<https://banlinea.com/Products/RevolvingLoan>

<https://www.dane.gov.co>

[http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/financiacion_m2/credhipot_m2/homecredito
shipotecarios/home_seccion.html](http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/financiacion_m2/credhipot_m2/homecredito
shipotecarios/home_seccion.html)

Anexos

Anexo 1.Formato Encuesta Aplicada.

ESTUDIO PARA IMPLEMENTACIÓN CRÉDITO DE VIVIENDA
CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE BOYACÁ
TUNJA 2014



Para COMFABOY el mejoramiento continuo es prioritario, y conocer su opinión respecto a los servicios de la Caja nos permite implementar programas y/o servicios acordes a sus necesidades. Por tanto le pedimos sinceridad en sus respuestas.

1) ¿A qué categoría pertenece?

A B C

2) Tiempo que lleva afiliado a la Caja de Compensación Familiar de Boyacá COMFABOY

Entre 6 y 12 meses

Entre 1 y 2 años

Entre 2 y 5 años

Más de 5 años

3) ¿Cuántas Miembros conforman su núcleo Familiar?

2 Miembros

3 Miembros

4 Miembros

5 Miembros

6 Miembros

Más de 7 Miembros

4) ¿De los miembros de su núcleo familiar (contando con Usted) cuántos reciben ingresos?

1 Miembro

2 Miembros

3 Miembros

4 Miembros

5) ¿Cuál es el promedio de ingresos de su grupo familiar?

Menor o igual a un salario mínimo

Entre uno y dos salarios mínimos

Entre dos y cuatro salarios mínimos

Más de cuatro salarios mínimos

6) ¿Anteriormente se ha postulado para un subsidio de vivienda?

SI NO

7) ¿En cuantas ocasiones se postuló para ser beneficiario del subsidio de vivienda de Comfaboy?

1 vez

2 veces

3 veces

Más de tres

8) ¿El subsidio de vivienda, usted lo solicitó para?

Compra de vivienda Nueva

Construcción en sitio propio

Mejora de vivienda

9) ¿El valor del subsidio es o sería?

\$ 2.464.000

\$5.544.000

\$8.008.000

\$9.240.000

\$10.472.000

\$11.704.000

10) ¿A qué sistema de financiación recurrió o recurrirá para complementar su subsidio de vivienda?

Bancos

CDT

Ahorro programado

Préstamo familiar

Préstamos informales (Gota gota)

Corporaciones de ahorro

Cooperativas

Cesantías

Ahorros propios

11) ¿Cómo le parecen las tasas de interés al solicitar un crédito de vivienda?

Altas

Adecuadas

Bajas

12) ¿Cuál fue o sería el valor del crédito que complementa el subsidio de vivienda?

Entre 15 y 30 millones

Entre 31 y 40 millones

Entre 41 y 55 millones

Entre 56 y 83 millones

Más de 83 millones

13) ¿Con qué garantías cuenta o cuenta para acceder al crédito de vivienda?

Hipotecas de primer grado

Hipoteca segundo grado

Codeudores

Garantía real (prenda, pignoración)

Otro ¿Cuál? _____

14) ¿Cuál es el monto de la cuota mensual que cancela o aspira a cancelar de su crédito de vivienda?

Entre \$200.000 y \$400.000

Entre \$400.001 y \$600.000

Entre \$600.001 y \$800.000

Otra ¿Cuál? _____

Si ya adquirió el crédito de vivienda conteste la siguiente pregunta de lo contrario omitala

15) ¿A qué tasa de interés mensual le prestaron su crédito de vivienda? Entre:

VIGILADO POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SECTOR FINANCIERO

ESTUDIO PARA IMPLEMENTACIÓN CRÉDITO DE VIVIENDA
CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE BOYACÁ
TUNJA 2014



- Entre 0.0- 0.5%
- Entre 0.6% y 1 %
- Entre 1,1% y 1.5%
- Más del 1.6%
- NS/NR

16) ¿La vivienda que adquirió o pretende adquirir se encuentra en rango?:

- De 15 a 30 millones
- De 31 a 40 millones
- De 41 a 55 millones
- De 56 a 83 millones
- Más de 83 millones

17) ¿La mayor dificultad para hacer efectivo el subsidio vivienda de COMFABOY es?:

- Ingresos familiares insuficientes
- Difícil Acceso a Créditos bancarios
- Falta Información sobre los subsidios
- Baja oferta de VIS
- Otros cuál _____

18) ¿Cuál ha o fue la mayor dificultad para acceder a un crédito bancario?

- Altas tasas de interés
- Muchos trámites
- Falta de información
- Reporte en las centrales de riesgo
- Capacidad de endeudamiento
- Otra cuál _____

19) El Valor del ahorro programado con el que cuenta o conto se encuentra en el rango de:

- 2 y 4 millones
- 5 y 7 millones
- 8 y 10 millones
- 11 y 13 millones
- 14 y 16 millones
- Más de 17 millones

20) ¿Si Comfaboy implementara el servicio de crédito de vivienda recurriría a él?

Si No

Porque: _____

21) ¿Qué método de pago le gustaría que se implementara para financiar su crédito de vivienda?

- Descuento por Libranza
- Débito de la cuenta
- Pago directo por ventanilla
- Otro ¿Cuál? _____

22) ¿Qué porcentaje del valor de su casa pretende o fue financiado?

- 20 – 30%
- 30 – 60%
- 60 – 70%
- 70 – 90%
- Más del 90%

23) ¿Al solicitar un crédito de vivienda que tipo de amortización eligió preferiría tomar?

- Mensual
- Bimensual
- Trimestral
- Otro cual _____

24) ¿Qué tipo de cuota cancela o le gustaría cancelar?:

- Cuota fija
- Cuota Variable
- En UVRs
- En Pesos
- Cuota Creciente
- Cuota Decreciente
- Otro cuál _____

25) ¿Qué plazo tomo o tomaría su crédito de vivienda?

- De 0 a 3 años
- De 3 a 5 años
- De 5 a 10 años
- De 10 a 15 años
- De 15 a 20 años

26) ¿Su vinculación laboral es?

- Termino indefinido
- Termino fijo
- Prestación de servicios
- Otro ¿Cuál? _____


Datos personales:

Nombres: _____

Teléfono: _____

Cuidad: _____

Anexo 2. Carta presentación asesor externo.

	PROPUESTA SERVICIOS PROFESIONALES DE CONSULTORIA	Código: RCO32
		Versión: 1
		Vigente: 22-May-2013
		Página 4 de 8

Bogotá D. C., octubre 1 de 2014.

Señores:
Caja de Compensación Familiar de Boyacá "COMFABOY"
Atn: Dr. Luis Garcia
Jefe División Financiera
Tunja (Boyacá)

Estimado Doctor:

ETHOS SOLUCIONES DE SOFTWARE S.A., gracias a sus alianzas de negocios con especialistas en riesgos, NIFF, crédito y medios de pago con experiencia en el sector financiero y solidario, está en disposición de ofrecer servicios de consultoría relacionados con estos tópicos.

Respondiendo a su necesidad manifiesta de evaluar la contratación de un consultor experto en la implementación de un esquema de crédito rotativo y de tarjeta débito, nos permitimos presentar al Dr. Henry López, Administrador de Empresas de la Universidad de la Salle, especializado en Riesgos Financieros de la Universidad Sergio Arboleda y con diplomados en Alta Gerencia de la Universidad de los Andes, Formulación y Evaluación de Proyectos de la Universidad Javeriana, Desarrollo Gerencial de la Universidad Autónoma, Finanzas Cooperativas de la Universidad Javeriana y Juntas Directivas de la Universidad de los Andes.

El Dr. López, es además experto en NIFF, Sistemas de Gestión de Calidad, Legislación Tributaria y Tecnologías de la información. También ha realizado cursos especializados en educación solidaria y ha asistido a múltiples Congresos Internacionales del sector solidario.

Dentro de su experiencia laboral de más de 30 años en el sector financiero con impacto social ha desempeñado cargos en CODEMA, CANAPRO y hoy en día es el Gerente General de la Cooperativa de la Aviación Civil – COOPEDAC. También ejerce como directivo en COOPSERFUN "LOS OLIVOS" y la INCUBADORA GESTANDO.


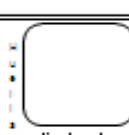

A continuación detallamos los servicios ofertados para COMFABOY.

Cordialmente,


Jhon Susa H.
Presidente

Anexo 3. Formatos documentos a firmar.

Solicitud de Crédito.

COMFACREDITO								 COMFABOY Nro. 891.800.513-9		
SOLICITUD CREDITO PERSONA NATURAL										
Diligenciar en letra impresa										
Ciudad	No. de Radicada	Día	Mes	Año	Solicitante	Codeudor	Valor Solicitado \$	Plazo (meses)		
LÍNEAS DE CRÉDITO										
Reconstrucción y mejoras <input type="checkbox"/>		Educativa <input type="checkbox"/>		Obrer Inversión <input type="checkbox"/>		Céd. <input type="checkbox"/>		Jirallías <input type="checkbox"/>		
Adquisición de vivienda q/a liberación de hipoteca <input type="checkbox"/>		Compra de Lote <input type="checkbox"/>		Otro/a <input type="checkbox"/>						
INFORMACIÓN PERSONAL										
Primer Apellido		Segundo Apellido		Nombre						
Identificación C.C. <input type="checkbox"/> E. <input type="checkbox"/>		Número		Ciudad de Expedición		Fecha de Maximales		Profesión o cargo		
Dirección de Residencia		Municipio		Vivienda: Acondada <input type="checkbox"/>		Propia <input type="checkbox"/>				
Carrera y telefonía		Celular		Teléfono fijo		Estado Civil				
INFORMACIÓN LABORAL										
Empresa donde trabaja:				Nro Empresa:						
Dirección Empresa:				Ciudad:		Celular Empresa:		Teléfono:		
Carrera y telefonía Empresa:				Fecha Ingreso:		Cargo:		Tipo de Contrato		
DATOS DEL CONYUGE										
Primer Apellido		Segundo Apellido		Nombre		Identificación		Número		
C.C. <input type="checkbox"/> E. <input type="checkbox"/>										
Empresa donde trabaja		Sueldo \$		Fecha de ingreso		Teléfono de trabajo		Dirección de trabajo		
Cargo										
REFERENCIAS										
Personas	Nombre y Apellidos		Dirección de residencia		Empresa donde trabaja		Teléfono Empresa			
Familiar que se asocia con usted	Nombre y Apellidos		Dirección de residencia		Municipio		Teléfono			
	Empresa donde trabaja		Cargo		Municipio		Teléfono de trabajo			
BIENES RAICES										
Casa	Finca	Apartamento	Dirección		Municipio		Barrio		Valor Comercial	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
No de matrícula		Hipoteca a favor de		Valor hipoteca						
Vehículo	Marca	Modelo	Plazo		Valor Comercial					
INGRESOS Y GASTOS FAMILIARES MENSUALES										
INGRESOS		SOLICITANTE		CONYUGE		GASTOS		SOLICITANTE		CONYUGE
q/a CODEUDOR						q/a CODEUDOR				
Salario Básico:	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	
Manejes:	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	
Otro/a Ingreso:	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	
Total Ingresos	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	
TOTAL GASTOS		\$		\$		\$		\$		\$
NÚMERO DE CUENTA CONSIGNACION CREDITO										
Relacione la Cuenta Personal en la que desea que se le consignen el desembolso del crédito.						<i>Espacio para sello de entidad</i>				
Credenciales de la Entidad Financiera actualizada										
NOMBRE ENTIDAD BANCARIA: _____										
SUCURSAL: _____ CUENTA N.º _____										
TIPO DE CUENTA: AHORROS <input type="checkbox"/> CORRIENTE <input type="checkbox"/>										
DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA RADICAR ESTA SOLICITUD										
- Solicitud de crédito persona natural		- Documento pago una cédula a término dos quinientos de solicitante y codeudor(es).								
- Solicitud de crédito codeudor		- Requisitos para firma según línea de crédito.								
- Fotocopia legible de foto codeudor y solicitante		- Requisitos para firma según línea de crédito.								
- Credenciales laborales solicitante y codeudor		- Breve caja (Requerir si faja).								
<p><i>Declaro que la información suministrada y las documentaciones anexadas son veras y ciertas. Autorizo en forma expresa a COMFABOY para consultar, verificar y reportar mi información suministrada ante las entidades que administran Bases de Datos de los sistemas financieros, comercial y Control de Riesgo y me comprometo a informar oportunamente en el evento en que la información varía.</i></p>										
FIRMA Y CEDULA DEL SOLICITANTE / q/a CODEUDOR						 Sello de Entidad				
F-18-883 / Versión 5 / 05/08/2013										
Los campos en espacios de raya son obligatorios diligenciarlos. La impresión es obligatoria para Comfaboy en la aprobación del crédito.										
Día	Mes	Año	Número de solicitante			Cédula No.				
Firma y nombre de funcionario quien recibe			Cargo							
Línea de atención al cliente: 7497864 Telex: PDX:7441515 ext: 415/412, celular: 9283472185										

Anexo 5. Carta de Instrucciones.

CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE BOYACA "COMFABOY" CARTA DE INSTRUCCIONES PRESTACION SERVICIO CREDITO SOCIAL	 NIT 891.800.213-8
---	---

Lugar y Fecha:**Nosotros****DEUDOR:** C.C.**CODEUDOR:** C.C.**CODEUDOR 2:** C.C.

Ciudad.

Apreciados Señores COMFABOY:

Por medio del presente los faculto (amos) de manera permanente e irrevocable, de conformidad con el artículo 622 del Código de Comercio, para llenar los espacios en blanco que presenta el pagaré que hemos otorgado a su orden, conforme a las siguientes instrucciones:

- 1) El número del pagaré será el que ustedes asignen de acuerdo a su numeración interna.
 - 2) El título tiene por objeto recoger las obligaciones que individualmente o en unión de otras personas hubiera adquirido o adquiriera a favor de **COMFABOY**, por cualquier concepto.
 - 3) El título podrá ser llenado en el momento en que: a) Me (nos) encuentre (mos) en mora en el pago de cualquier obligación que tenga (mos) en favor de **COMFABOY**.
b) Si fuere (mos) demandado(s) judicialmente o se me embarguen bienes por personas naturales o jurídicas distintas a **COMFABOY**, declarando quiebra o acuerdo de pago con deudores.
c) Si a juicio de **COMFABOY** he (mos) dado un mal manejo a cualquier crédito que me (nos) hubiese asignado.
 - 4) La cuantía será igual a la suma que por capital, intereses, comisiones, impuestos de timbre u otros conceptos deba (mos) al día en que sea llenado este pagaré, en forma individual conjunto indivisible, o solidaria. Si al llenarse el título, la(s) obligación(es) ha(n) causado intereses estos se incorporan dentro del capital; pero en el evento de demanda judicial, se deducirán del valor total del pagaré a fin de poder demandar intereses de mora sobre el capital así determinado, sin perjuicio que pueda ejercitar el derecho consagrado en el artículo 886 del Código de Comercio.
 - 5) Expresamente declaro (amos) excusada la presentación para el pago, el aviso de rechazo y el protesto. En caso de cobro judicial o extrajudicial serán de mi (nuestra) cuenta, los costos y gastos de cobranza.
 - 6) El lugar del pago del título será en la ciudad de Tunja.
 - 7) La fecha de emisión y la fecha de vencimiento será el día en que sea llenado el título. |
- El pagaré así llenado será exigible inmediatamente y prestará mérito ejecutivo.

Deudor

Codeudor

Firma _____

Firma _____

C.C. O NIT.

C.C. O NIT.

Codeudor 2

Firma _____

C.C. O NIT.

Anexo 6. Convenio de libranza

CONVENIO DE LIBRANZA ENTRE LA
EMPRESA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Y LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE
BOYACA

"COMFABOY"



NIT 891.800.213-8

XXX

No. X

Entre los suscritos a saber: Caja de Compensación Familiar de Boyacá COMFABOY, entidad de derecho privado, sin ánimo de lucro, reconocida por Resolución N0. 428 del 17 de Agosto de 1.961 emanada de la Gobernación de Boyacá, representada por <Nombre Representante Legal de COMFABOY o delegado > mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número <Número de Cedula > expedida en < Ciudad >, quien actúa en su calidad de Secretario General y por delegación expresa del Director Administrativo, que para los efectos del presente convenio se denominará **COMFABOY**, de una parte, y de la otra < Nombre Representante Legal > mayor de edad, domiciliado en < Ciudad Domicilio >, identificado con la cédula de ciudadanía No.< Número de Cedula > expedida en <Ciudad Expedición > y quien en el presente documento actúa en nombre y representación de la Empresa <RAZON SOCIAL DE LA EMPRESA >, con personería Jurídica, con domicilio principal en la ciudad de <Ciudad>, en su carácter de _____, tal y como consta en la copia _____ auténtica _____ del _____ de _____ de _____ otorgada en _____, y quien en adelante se denominará LA EMPRESA, hemos celebrado el convenio contenido en las siguientes cláusulas: **PRIMERA. OBJETO.-COMFABOY** se compromete para con LA EMPRESA, a conceder créditos a sus funcionarios y/o empleados, previo el estudio de los requisitos exigidos por COMFABOY de acuerdo al manual de crédito, Estos créditos deberán ser descontados por LA EMPRESA mediante modalidad "descuentos por nómina" y en las mismas condiciones que COMFABOY tiene establecidas para con sus clientes. **PARAGRAFO PRIMERO: COMFABOY** se reserva la facultad de conceder o no el crédito a un funcionario y/o empleado de LA EMPRESA, si del estudio de la documentación se deduce que este no cumple las condiciones mínimas que lo garanticen. **SEGUNDA.- OBLIGACIONES DE LA EMPRESA.** La Empresa se compromete a realizar los siguientes actos: a) A establecer una fecha única de corte para el cargo de los pagos correspondientes del crédito, en operaciones pactadas con amortización mensual. En el evento de pago semanal se deberá establecer un día fijo en la semana para el desembolso y el cargo de los pagos correspondientes del crédito. La fecha de corte debe ser la misma que utiliza para el pago de la nómina. Para el presente convenio la fecha de corte o día de pago es el día _____. b) A efectuar los descuentos a sus empleados del valor de sus salarios, cesantías definitivas, primas, prestaciones sociales, bonificaciones, indemnizaciones, liquidaciones, así como de cualquier otra suma a la que tengan derecho, para que se apliquen al saldo de los créditos aprobados por COMFABOY tanto por capital como por interés de plazo y de mora, y gastos de cobranza, de conformidad con las tasas aplicadas por COMFABOY a los créditos correspondientes y a las

instrucciones impartidas por el mismo en los correspondientes listados entregados a la EMPRESA. c) A trasladar A COMFABOY, los dineros descontados o retenidos por nómina a sus funcionarios y/o empleados para el pago de sus créditos y gastos de cobranza oportunamente para cumplir con la periodicidad pactada, de acuerdo con la indicación del monto del descuento determinado por COMFABOY o dentro del término establecido entre los días _____y _____de cada mes, depositando en la cuenta de ahorros No 220-250-03113-5 del Banco Popular y enviando relación soporte de los valores consignados ; d) A estudiar, tramitar y aprobar las libranzas a favor de sus empleados ; e) Para Libranzas, la primera cuota se inicia a partir del día de desembolso del crédito y va hasta el día anterior de la segunda fecha corte, que en el caso de periodos mensuales comprende un periodo mayor de treinta (30) días. A partir de esa fecha y en forma periódica se fijan las restantes cuotas con la periodicidad pactada. En el caso de desembolsos semanales todas las cuotas serán iguales desde el primer momento. f) A descontar anticipadamente la cuota o cuotas que deban pagársele a COMFABOY correspondientes al periodo (s) en que el empleado va a gozar de vacaciones o licencia remunerada e incapacidades descontándolo del monto que se cause a su favor antes de comenzar a disfrutarlas, así como el valor de las prestaciones sociales que le correspondan al retiro de esa entidad o en caso de liquidación definitiva con destino a la cancelación del precitado préstamo y hasta la concurrencia del saldo pendiente por capital, intereses y cualquier gasto que ocasione el cobro de la deuda; g) A avisar a COMFABOY de la fecha en que se inicien los periodos de vacaciones y licencias así como de todo retiro, terminación de contrato de trabajo o relación laboral, legal o reglamentaria y desvinculación voluntaria o no de sus empleados dentro de los cinco (5) días siguientes a la aceptación del empleador de la licencia o vacaciones o ala ocurrencia de la desvinculación, terminación o retiro, con la indicación del valor de las cesantías definitivas retenidas para el pago del crédito. h) En caso de retiro, desvinculación voluntaria o no del empleado terminación del contrato de trabajo o la relación laboral, legal o reglamentario, cualquiera sea su causa o cuando sea acelerado el plazo de las obligaciones a cargo del mismo por parte de COMFABOY, la EMPRESA se obliga a retener y trasladar a COMFABOY el valor de los salarios, prestaciones sociales, bonificaciones, indemnizaciones, liquidaciones y especialmente el producto de la liquidación de las cesantías definitivas a que tenga derecho junto con sus intereses, así como de cualquier otra suma a la que sus empleados tengan derecho, para que se aplique al saldo del crédito correspondiente, para lo cual previamente deberá haber tramitado la autorización respectiva del trabajador o empleado. i) A enviar a la sociedad(es) administradora(s) de fondos de cesantías respectiva(s) la autorización del trabajador o empleado, obligación cuya responsabilidad es exclusiva del trabajador o empleado para su retención y traslado de las cesantías definitivas, para ser aplicadas a los saldos de las obligaciones que tales empleados le están adeudando. j) En el evento de cesación de pagos de las cuotas del crédito, se informe dentro de los 15 días siguientes a COMFABOY el motivo de dicha cesación y el termino dentro del cual se efectuará dicho pago

PARAGRAFO.-En caso de mora o retardo injustificado de la entidad para el traslado de las sumas descontadas a los empleados, la Empresa reconocerá a COMFABOY un interés moratorio a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera que tenga establecida para clientes en esta clase de operaciones. **TERCERA. DURACIÓN.**- El término del presente convenio será de un (1) año contado a partir de la fecha de suscripción, pudiendo ser prorrogado, por plazos sucesivos de UN AÑO (01). Siendo entendido que si ninguna de las partes manifiesta a la otra su voluntad de no continuar el convenio, dentro de los treinta (30) días anteriores al vencimiento del mismo, este se entenderá prorrogado. Sin embargo queda claro y expreso que la responsabilidad de la Empresa de descontar el valor del

préstamo, cuotas se mantiene hasta tanto se cancele la totalidad de la deuda o hasta que el deudor del crédito esté vinculado a la Empresa. **CUARTA VALOR.** El presente convenio, no se le fija valor alguno, por cuanto su ejecución no genera gastos de administración. **QUINTA. DOMICILIO CONTRACTUAL.** Para todos los efectos legales el domicilio contractual será la ciudad de Tunja y las notificaciones serán recibidas en la siguiente dirección: COMFABOY en la carrera 10 No 16-81 de Tunja. La EMPRESA recibirá notificaciones en _____ Para la constancia de lo anterior, se firma el presente documento a los _____ (____) días del mes de _____ de _____ en dos ejemplares del mismo tenor, en la ciudad de _____.

< Nombre Representante Legal >

<RAZON SOCIAL DE LA
EMPRESA>

Jefe Crédito y Cartera Comfaboy

V°. B°. Departamento Jurídico

F-10-052 / Versión 4 / 24/10/2012

<Nombre Representante Legal de
COMFABOY o delegado >
**CAJA DE COMPENSACIÓN
FAMILIAR DE BOYACA
COMFABOY**