

CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR

INFORME DE GESTIÓN Corte a Octubre 31 de 2015

INFORME DE GESTIÓN Y RESULTADOS Cartera y Plan de Incentivos Corte: 31-Octubre-2015

El presente documento explica el ejercicio realizado por la Caja de la Vivienda Popular (CVP) en relación con el diseño, implementación y resultados de un Plan de Incentivos aprobado de conformidad con el Acuerdo 014 de 20-Dic-2011 para dar cumplimiento al artículo 58 del decreto 532/10 de la Alcaldía Mayor de Bogotá y su impacto en el estado de cartera con corte a 31-Oct-2015.

De igual forma se hace una reseña de los resultados de los anteriores planes, de Incentivos (Acuerdo 006 de 2005 de la Junta Directiva de la CVP) y de Normalización (Resolución 1273 de 2007 de la CVP).

Plan de Incentivos (Acuerdo 014 de 2011 del Consejo Directivo de la CVP)

El Plan de Incentivos consiste en la reliquidación de las obligaciones considerando la determinación de una tasa de interés favorable que genera un beneficio que puede ser otorgado como un estímulo para los deudores, respetando una rentabilidad mínima del capital colocado y evitando un detrimento patrimonial de la entidad. Para la reliquidación de las obligaciones se emplea la metodología del Valor Presente Neto (VPN). El VPN es un método de reconocido valor técnico cuya aplicación radica en asegurar la equivalencia entre el valor presente de los pagos del crédito y el valor del préstamo, aplicando una tasa de interés, entendida como un porcentaje que se aplica para asegurar dicha equivalencia.

El incentivo se obtuvo a partir de la diferencia entre el valor en libros de cartera y el valor de la deuda reliquidada a una fecha de corte determinada. La deuda reliquidada se calculó deduciendo del valor presente del capital, el valor presente de cada pago. El cálculo del VPN de la obligación se hizo a una tasa del 6,6% anual.

Los resultados generales del Plan indican que con corte a 31-Octubre-2015, 1558 deudores se han favorecido en virtud de la aplicación del Plan de Incentivos del Acuerdo 014 de 2011, de un total de 2183 deudores potencialmente beneficiarios que existían con corte a 31 de octubre de 2011, así: 558 obligaciones por valor de \$1.423.5 mm han quedado con saldo cero en virtud de las reliquidaciones respectivas y 1000 deudores han suscrito acuerdo de pago, recibiendo los beneficios por valor de \$5.061.2 mm derivados del plan referido. El monto total de beneficios otorgados asciende a \$6.484.7 mm como se muestra en la Tabla 1.

DETALLE	No. Deudores	Vr. incentivo	
		\$	
	2012	261	509.572
Créditos a los que se les aplicó el Plan de Incentivos mediante Acto administrativo quedando su saldo en \$0	261	509.572	
	2013	836	3.233.694
Créditos a los que se les aplicó el Plan de Incentivos mediante Acto administrativo quedando su saldo en \$0	250	644.034	
Acuerdos de Pago firmados Cartera Activa	572	2.475.855	
Acuerdos de Pago firmados Cuentas de Orden	14	113.805	
	2014	317	1.830.053
Créditos a los que se les aplicó el Plan de Incentivos mediante Acto administrativo quedando su saldo en \$0	47	269.871	
Acuerdos de Pago firmados Cartera Activa	233	1.220.049	
Acuerdos de Pago firmados Cuentas de Orden	37	340.133	
	2015	144	911.311
Acuerdos de Pago firmados Cartera Activa	107	559.786	
Acuerdos de Pago firmados Cuentas de Orden	37	351.525	
TOTAL BENEFICIADOS CON EL PLAN DE INCENTIVOS	1558		6.484.630

Total Acuerdos de pago firmados a Octubre 31 de 2015	1000
Total Acuerdos de pago con deuda a Octubre 31 de 2015	683
Deudores que han quedado a paz y salvo después de firmar acuerdo	317

Tabla 1. Consolidado Plan de Incentivos Acuerdos 014/11, 005/12, 015/13 y 011/14 Consejo Directivo CVP

No obstante el plazo otorgado, también se destaca que cerca de un 32% de los deudores que suscribieron acuerdo de pago en el marco del actual Plan de Incentivos tomaron la decisión de cancelar en corto plazo sus obligaciones, reduciendo el riesgo de crédito o de contraparte. (Firmaron acuerdo de pago, ya cancelaron y cuentan con Paz y Salvo)

Ingresos y comportamiento del recaudo

En la Tabla 2 se destaca que el impacto del Plan de Incentivos mejoró la tendencia del recaudo a partir del mes de septiembre de 2013. Este aumento se explica gracias a que la suscripción de acuerdos de pagos empezó a partir del mes de agosto de 2013, acuerdos que contemplaban como fecha de iniciación de pagos el mes de septiembre de 2013.

INGRESOS MENSUALES	Ingreso Total 2013 \$	Ingreso Total 2014 \$	Ingreso Total 2015 \$
ENERO	85.785.233	72.733.511	56.287.228
FEBRERO	47.436.278	81.172.045	66.664.976
MARZO	33.946.754	47.564.013	73.711.757
ABRIL	33.853.190	64.992.207	75.558.391
MAYO	71.549.920	68.779.790	51.342.662
JUNIO	38.327.291	52.132.198	56.699.667
JULIO	24.462.058	76.580.608	83.700.011
AGOSTO	22.375.583	47.022.484	65.714.080
SEPTIEMBRE	58.413.905	76.445.782	80.116.841
OCTUBRE	70.272.093	97.426.378	44.022.884
NOVIEMBRE	54.415.924	54.100.780	
DICIEMBRE	52.481.504	169.275.239	
TOTAL	592.504.881	908.225.035	653.818.496

Tabla 2. Ingresos de Cartera vigencias 2013, 2014 y Octubre 2015

Es de resaltar que el 40% de los ingresos se obtuvo durante el último cuatrimestre del año 2013, es decir casi la mitad de lo recaudado en el 2013, tendencia que inclusive mejoró en la vigencia 2014, toda vez que se convocó y exhortó a los deudores que no se habían acogido a dicho plan de incentivos. El recaudo del año 2014 aumento en un 53,28% respecto del año 2013, no obstante se destaca la participación en dicho recaudo, de los pagos de indemnizaciones por parte de las aseguradoras, en especial en el mes de Diciembre de 2014.

Durante la vigencia 2015 se espera mantener la tendencia del recaudo toda vez que se realiza la labor de cobro persuasivo a los deudores que suscribiendo acuerdo de pago entran en mora mayor a 30 días.

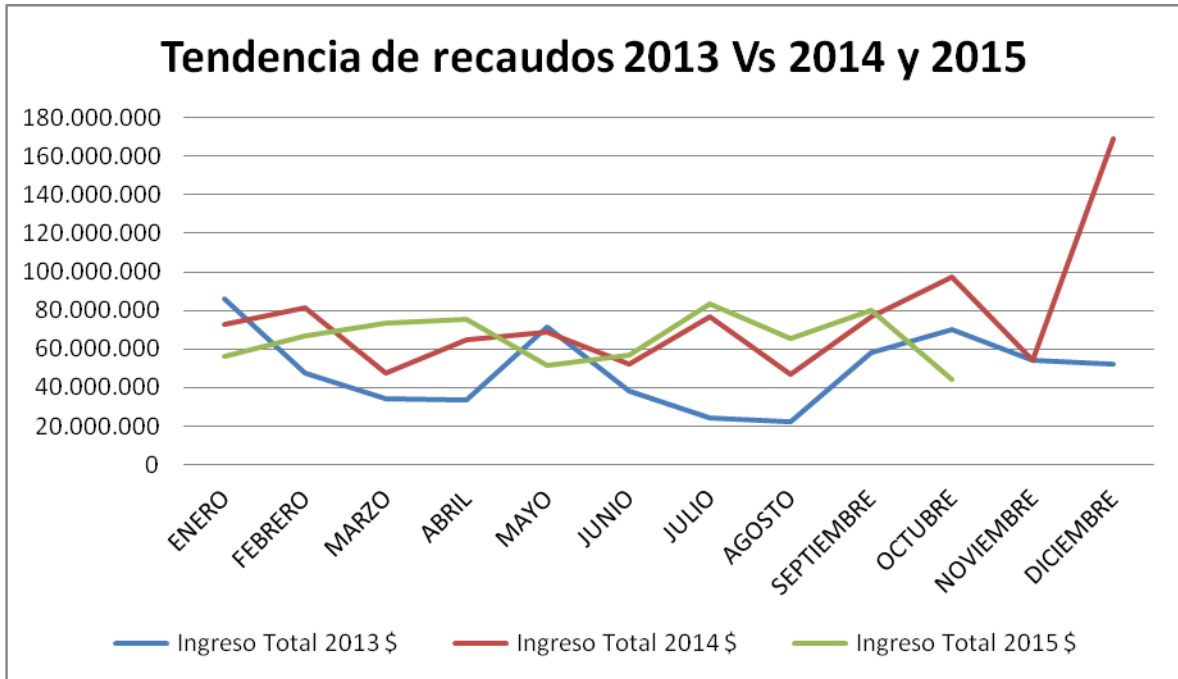


Gráfico 1. Comportamiento mensual del recaudo de cartera 2013, 2014 y Oct. 2015

Estado de cartera e impacto del plan

Con respecto al estado de la cartera, se advierte en la Tabla 3, que el monto total de las obligaciones en Balance, con corte a 31-Dic-2012, ascendía a \$22.490 millones y correspondía a 1891 obligaciones, a 31-Dic-2013 ascendía a \$20.734 millones y correspondía a 1530 obligaciones y con corte a 31-Dic-2014 ascendía a \$20.237 millones y correspondía a 1412 obligaciones. La cartera total se redujo en un 10%, variación explicada en su mayor parte por la normalización de obligaciones en mora y la reiniciación de pagos en virtud de la puesta en marcha del Plan de Incentivos.

El porcentaje de reducción en el monto total de la cartera a 31-Oct-2015 (\$22.027), respecto del 2012, es del 2,1%, pese a la totalidad de las partidas reincorporadas al balance y que provenían de las Cuentas de Orden (Deudoras) cuyos deudores se han acogido al Plan de Incentivos y han suscrito acuerdo de pago y a otras partidas que ingresan al balance como se explica más adelante.

Meses de Antigüedad de la Mora	No. Deudores 2012	% 2012	Deuda a 31 DIC 2012	No. Deudores 2013	% 2013	Deuda a 31 DIC 2013	No. Deudores 2014	% 2014	Deuda a 31 DIC 2014	No. Deudores 31/10/2015	% 31/10/2015	Deuda a 31/10/2015
Al día	19	1%	89	294	19%	1.421	204	14%	994	154	11%	798
De 1 - 3 Meses de Antigüedad de la Mora	62	3%	313	220	14%	1.173	161	11%	832	194	14%	944
De 4 - 6 Meses de Antigüedad de la Mora	21	1%	120	12	1%	61	93	7%	442	58	4%	295
De 7 - 12 Meses de Antigüedad de la Mora	48	3%	212	8	1%	32	122	9%	679	93	7%	514
Mas de 12 Meses de Antigüedad de la Mora	1741	92%	21.756	996	65%	18.047	832	59%	17.290	883	64%	19.476
Total general	1891	100%	22.490	1530	100%	20.734	1412	100%	20.237	1382	100%	22.027

*Valores en millones de pesos

Tabla 3. Comportamiento deudores de cartera diciembre 2012, 2013, 2014 y octubre 31 de 2015

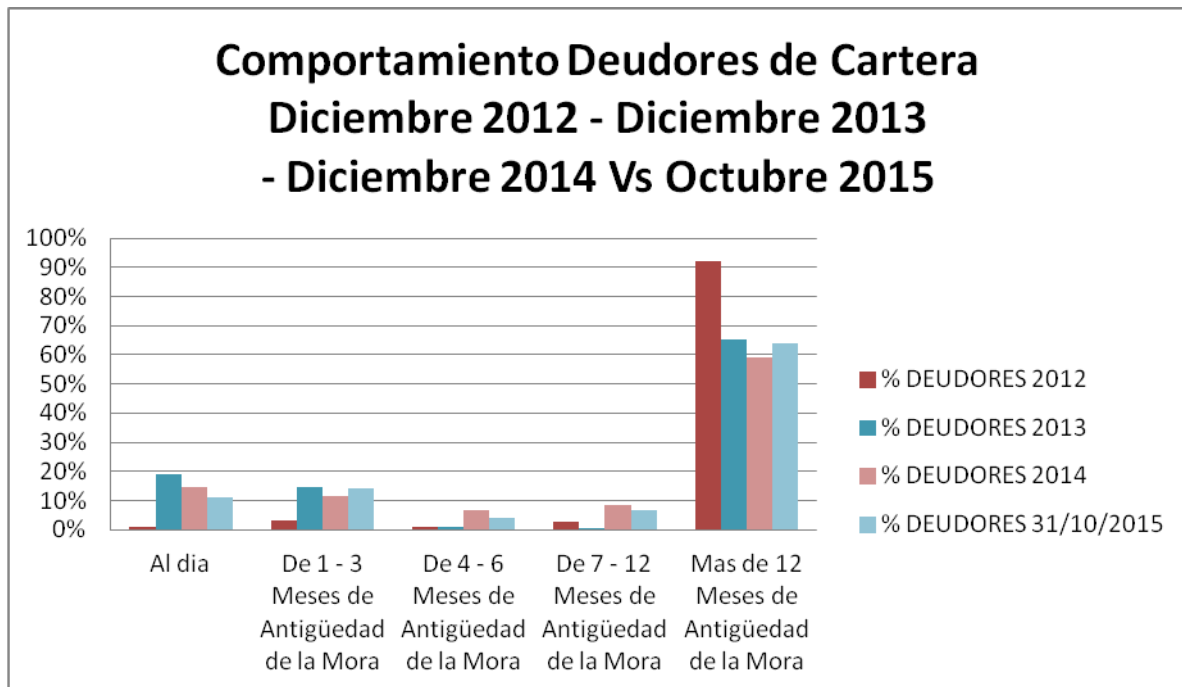


Gráfico 2. Comportamiento deudores de cartera 2012, 2013, 2014 y 31Oct2015

La cartera con corte a 31-OCT-2015 en cuantía de \$22.027 millones, está colocada en 1382 usuarios, y si bien a 30-SEP-2015 ascendía a \$20.463 (1335 deudores) reflejando con respecto al año 2012 una reducción del 29% en la cantidad global de obligaciones y del 9% en el monto total, a 31-OCT-2015 experimenta un reducción con respecto al 2012 del 26,9% (en número de obligaciones) y del 2,1% (en el monto total). Lo anterior situación se explica a la reincorporación de 51 partidas que se encontraban en cuentas de orden (Deudoras), al Balance en cuantía de \$1.500 millones.

Como lo ilustra el Gráfico 2, en general los deudores, por efecto del plan de incentivos y sus pagos, han migrado de rangos de cartera de alta morosidad a rangos de menor morosidad.

En particular, el estado de cartera refleja un mejoramiento de la calidad, evidenciado principalmente por la reducción del 50,7% en el número de deudores clasificados como Cartera de Difícil Recaudo (periodo 31Dic2012 y 31Oct2015). Igualmente, la Cartera al día, pasó de \$89 mm a \$798 mm, aumentando de manera significativa el número de usuarios que cumplen con sus compromisos de pago.

Con el fin de evitar el deterioro de la cartera, la Subdirección Financiera realiza labores de cobro persuasivo telefónico en caso en que el deudor caiga en uno y dos meses de mora y para los deudores de más de tres meses de mora por escrito a las direcciones de correspondencia.

Comportamiento de la Cartera entre el 31-Dic-2012 y el 31-Oct-2015 e impacto de los Planes de Incentivos y de Normalización implementados

Históricamente y por mandato misional, la CVP ha proveído alternativas habitacionales, en un 99 por ciento, a personas de escasos recursos y de gran vulnerabilidad social, ubicados en estratos socioeconómicos 0, 1 y 2. Con un sentido social y de protección de los derechos de los ciudadanos más vulnerables, ha ofrecido soluciones a través del otorgamiento de préstamos para compra, construcción o mejoramiento de vivienda.

Inicialmente, los préstamos se concedieron bajo condiciones blandas de financiación, en pesos, en general, a un plazo de 15 años y a tasas de interés corriente que oscilan mayoritariamente, entre el 15 por ciento anual (para los reasentados a partir de 1998) y el 20 por ciento anual (para los otros programas de vivienda a partir de 1993). Los sistemas de amortización empleados han sido los de cuota fija e incremental. Como garantía del préstamo respectivo se ha exigido la suscripción de escritura con hipoteca a favor de la CVP.

Como consecuencia de las crisis económicas y en especial de la alta vulnerabilidad socio económica de los deudores de la CVP, un alto porcentaje de estos ha incurrido en prolongados atrasos en el pago de sus obligaciones.

En respuesta a esta situación, la CVP como parte de un conjunto de planes de normalización de cartera, ha implementado las siguientes estrategias y alternativas:

Plan de Incentivos: De conformidad con el Acuerdo 006 del 15 de julio de 2005, la Junta Directiva de la CVP fijó directrices para lograr el recaudo de la cartera a través del ofrecimiento de alternativas de pago que contemplaron la reliquidación y reestructuración de los créditos en mora. En particular, la entidad diseñó y puso en marcha un Plan de Incentivos a fin de otorgar beneficios, respecto de la forma y condiciones financieras de pago, a aquellos deudores que suscribieron un acuerdo. Esta norma tuvo vigencia entre el 1º de septiembre de 2005 y el 31 de agosto de 2006. Los beneficios consideraron el otorgamiento del incentivo financiero en virtud de la reliquidación del crédito, la reestructuración del saldo del crédito, el ofrecimiento de un nuevo plazo y la reducción de la tasa de interés.

En síntesis, y en desarrollo del Plan de Incentivos y la reliquidación de las deudas se presentan las siguientes estadísticas:

Detalle / Millones de Pesos	No. Créditos	Total Cartera	Incentivo	Total después del Incentivo
Total Cartera a 1 de Septiembre de 2005	7.252	47.090	17.452	29.638
DEUDAS QUE QUEDARON EN CERO (0)	1.581		3.597	-
DEUDAS PREPAGADAS POR EFECTO DEL INCENTIVO	635		1.979	666
DEUDAS CON ACUERDO DE PAGO FIRMADO	3.454		11.876	14.262
OTROS ACUERDOS SUSCRITOS	6			
TOTALES	5.676	-	17.452	14.928
CRÉDITOS NO REESTRUCTURADOS	1.576	14.710	-	14.710

Tabla 4. Resultados del Plan de Incentivos (Acuerdo 006 de 2005 de la Junta Directiva de la CVP)

Plan de Normalización: Por medio de la Resolución 1273 del 26 de noviembre de 2007, la entidad estableció nuevas estrategias, instrumentos y alternativas para la normalización de la cartera, y al igual que en el plan anterior, se ofrecieron beneficios derivados de la reliquidación y reestructuración de las obligaciones. Dicha Resolución tuvo vigencia hasta el 29 de julio de 2011, término durante el cual el usuario de crédito reestructurado o no reestructurado, podía suscribir el acuerdo de pago u otrosí respectivo. Hasta el 29 de Julio de 2011, 330 usuarios

de crédito suscribieron acuerdos de pago para la normalización de sus obligaciones, así:

Detalle / Millones de Pesos	No. Créditos	Total Cartera	Beneficio	Total después del Beneficio
DEUDAS QUE QUEDARON EN CERO (0)	59	207	207	-
DEUDAS CON ACUERDO	330	3.107	1.402	1.705

Tabla 5. Resultados del Plan de Normalización (Resolución 1273 de 2007 de la CVP)

Los beneficios del plan de incentivos vigente se encuentran plasmados en el acápite explicado anteriormente.