

NCASA • MODELO DE NEGOCIO ALTERNATIVO

Estructuración Operativa, Legal y Financiera Blindada para Colombia (Estatuto del Consumidor - Ley 1480)

1. Arquitectura del Modelo de Negocio (PropTech / Fintech P2P)

nCasa opera como un ecosistema de financiamiento inmobiliario directo bajo un esquema **Peer-to-Peer (P2P) Lineal a 10 años (120 meses)**. La plataforma conecta de forma transparente a compradores de vivienda con inversionistas privados (monolíticos o colectivos) mediante un **Patrimonio Autónomo administrado por una Fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia**.

El valor disruptivo radica en la remoción total del sistema bancario tradicional y la eliminación de la barrera de ahorro de la cuota inicial (**Financiación del 100% del valor de la vivienda**). Para mitigar el riesgo de impago sin recurrir a la figura del codeudor con finca raíz, se implementa la **Consolidación de Ingresos del Núcleo Familiar**, convirtiendo a los aportantes en co-titulares solidarios.

2. Blindaje Legal y Transparencia Publicitaria (Estatuto del Consumidor)

De acuerdo con la **Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor)** y las circulares de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), ofrecer un modelo de "0% de cuota inicial" sin aclarar de forma explícita e inmediata los costos transaccionales obligatorios constituye publicidad engañosa por omisión.

Principio de Transparencia Operativa de nCasa:

La vivienda se financia al **100% (0% de Abono Inicial al Inmueble)**. Sin embargo, el ingreso al programa exige un **Costo de Entrada No Reembolsable** destinado estrictamente a gastos notariales, impuesto de registro (Boleta de Rentas), avalúos comerciales, estudio de títulos y estructuración del fideicomiso. Este cobro jamás se computará como saldo a favor de la propiedad.

3. Lógica Financiera e Imposición de la Tarifa de Entrada Regresiva

Para mantener los gastos de entrada estables dentro del rango óptimo de **\$10.000.000 COP a \$12.000.000 COP** (evitando que el costo sea una barrera de entrada en propiedades de alta gama o inviable en viviendas de menor valor), el sistema aplica una matriz de porcentajes decrecientes:

Valor Comercial de la Vivienda	Porcentaje Aplicado	Costo de Entrada Neto (COP)	Destino de los Fondos
Hasta \$200.000.000	5.0%	\$10.000.000	Estructuración, Notaría, Registro y Plataforma
De \$200.000.001 a \$300.000.000	4.0%	Hasta \$12.000.000	Estructuración, Notaría, Registro y Plataforma
De \$300.000.001 a \$400.000.000	3.0%	Hasta \$12.000.000	Optimización legal, Escrituración y Registro

Valor Comercial de la Vivienda	Porcentaje Aplicado	Costo de Entrada Neto (COP)	Destino de los Fondos
Mayor a \$400.000.000	2.0%	Mínimo \$12.000.000	Tope fijo optimizado para viviendas Premium

4. Simulación de Flujos Financieros (Caso Base: Propiedad de \$200M)

A) Perspectiva del Cliente Comprador (Financiación del 100%)

- **Abono inicial a la propiedad:** \$0 COP.
- **Costo de Entrada Inicial (Única vez):** \$10.000.000 COP (5%).
- **Amortización Lineal Mensual a Capital:** \$1.666.666 COP (\$200M / 120 meses).
- **Interés Neto + Comisión Operativa:** \$683.334 COP.
- **Cuota Mensual Total (Año 1):** \$2.350.000 COP (Más seguros estimados de ~\$120.000).
- **Ajuste Anual Fijo:** 2% anual compuesto (Garantiza predictibilidad absoluta frente al IPC).
- **Cuota Mensual Final (Año 10):** \$2.808.468 COP.
- **Gran Total Amortizado (Intereses incluidos):** ~\$308.800.000 COP.

B) Perspectiva del Inversionista (Pensión Sustituta de Vivienda)

- **Capital Desembolsado:** \$200.000.000 COP (Resguardado 100% sobre el inmueble vía Fiducia).
- **Tasa de Retorno Neta:** 9% Efectivo Anual (E.A.).
- **Comisión de Administración de nCasa:** \$200.000 COP mensuales deducidos del recaudo.
- **Flujo de Efectivo Mensual Recibido:**
 - **Año 1:** \$2.150.000 COP mensuales líquidos.
 - **Año 5:** \$2.327.228 COP mensuales líquidos (beneficio del incremento del 2%).
 - **Año 10:** \$2.569.438 COP mensuales líquidos.
- **Retorno Total Acumulado (Mes 120):** ~\$282.500.000 COP (Recuperación total del capital + \$82.500.000 COP en intereses reales).

5. Políticas de Incumplimiento, Retiro Temprano y Seguros

Al operar mediante un **Fideicomiso de Administración y Fuente de Pago**, la propiedad permanece bajo el control del Patrimonio Autónomo, anulando los juicios de remate tradicionales (de 3 a 5 años) y posibilitando una restitución extrajudicial ágil en un plazo inferior a 90 días.

- **Fase Preventiva (Mes 1 al 3):** En caso de mora por contingencia laboral, se activan los fondos de reserva fiduciarios o el **Seguro de Desempleo / Incapacidad Temporal** (cubre de 3 a 6 cuotas), manteniendo el flujo del inversor intacto.
- **Incumplimiento antes de la Cuota 36:** El contrato se rescinde. El cliente pierde la totalidad de los abonos acumulados a capital. Este saldo se adjudica al fondo de inversión como **Cláusula Penal por Incumplimiento Temprano**, elevando sustancialmente el rendimiento extraordinario del inversor tras la venta exprés del inmueble.

- **Incumplimiento / Retiro después de la Cuota 37:** Se activa la **Penalidad de Rescate Justa**. Se vende la propiedad a valor de mercado, se cancela el saldo insoluto a los inversionistas, la plataforma retiene el 15% por corretaje y administración, y el **85% del capital acumulado por el comprador le es devuelto en efectivo**.
- **Seguro de Vida Deudores:** Ante fallecimiento del titular, la aseguradora liquida el 100% del saldo pendiente de la casa a la fiducia. Los inversores recuperan su capital anticipadamente y las escrituras se liberan a favor de los herederos.

*Este documento constituye la base legal y financiera estructural para la programación de algoritmos de simulación en el framework frontend de la plataforma web de nCasa. Confidencial y sujeto a términos de uso comercial.