

EL FUTURO DE LA CONSTRUCCIÓN DE HOTELES Y CENTROS COMERCIALES EN COLOMBIA

Foro: Fiducia inmobiliaria y construcción: Aliados del desarrollo en Colombia



Andrés Arango Sarmiento.

- CONTEXTO HISTORICO
- PANORAMA ACTUAL CENTROS COMERCIALES
- PANORAMA ACTUAL HOTELERÍA
- PROYECTOS ESPECIALES
 - PLAZA BOCAGRANDE
 - TITAN PLAZA
- CONCLUSIONES

CONTEXTO HISTÓRICO

GRAN DEPRESIÓN DE ESTADOS UNIDOS (1929-1940)



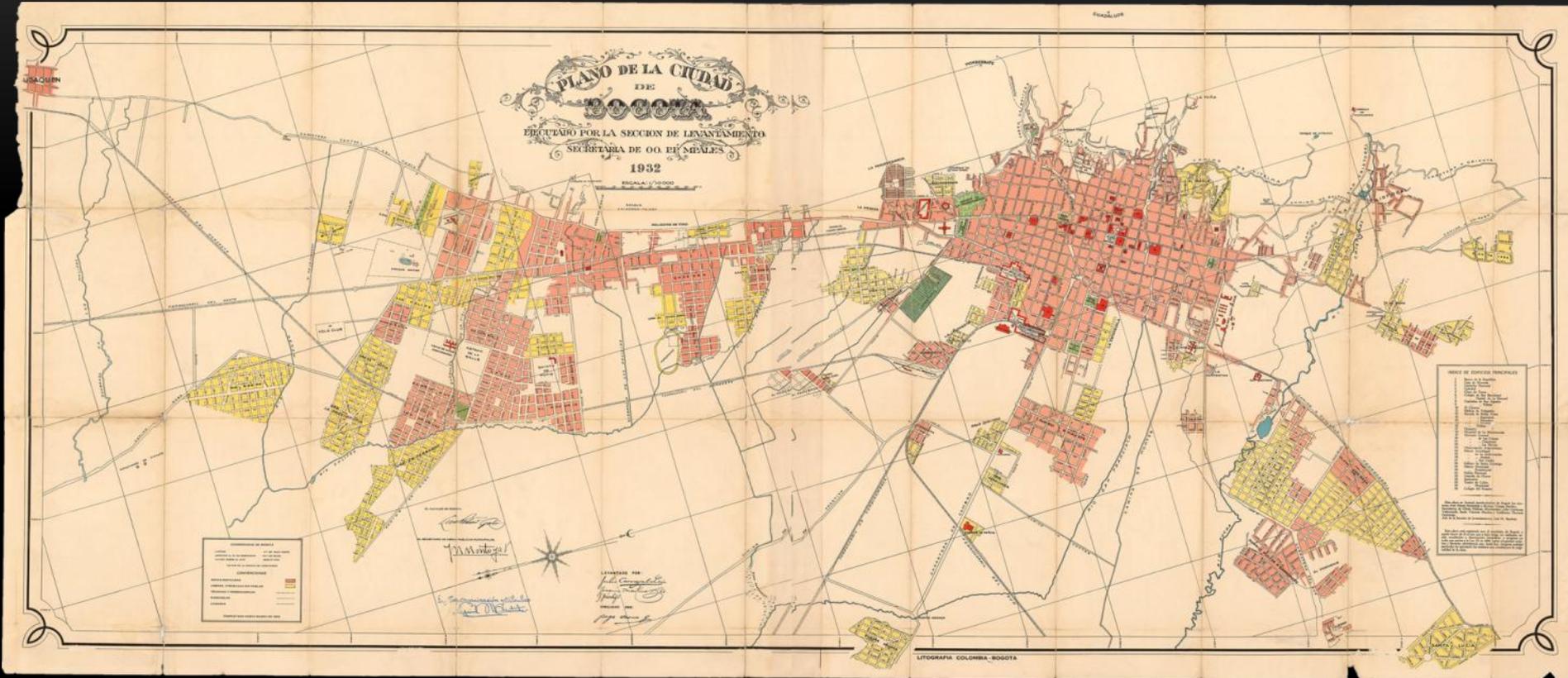
EMPIRE STATE 1931



Altura máxima	443,2 m
Altura de la azotea	381 m
Número de plantas	102
Superficie por planta	254,000 m ²
Número de ascensores	73
Parqueaderos	0

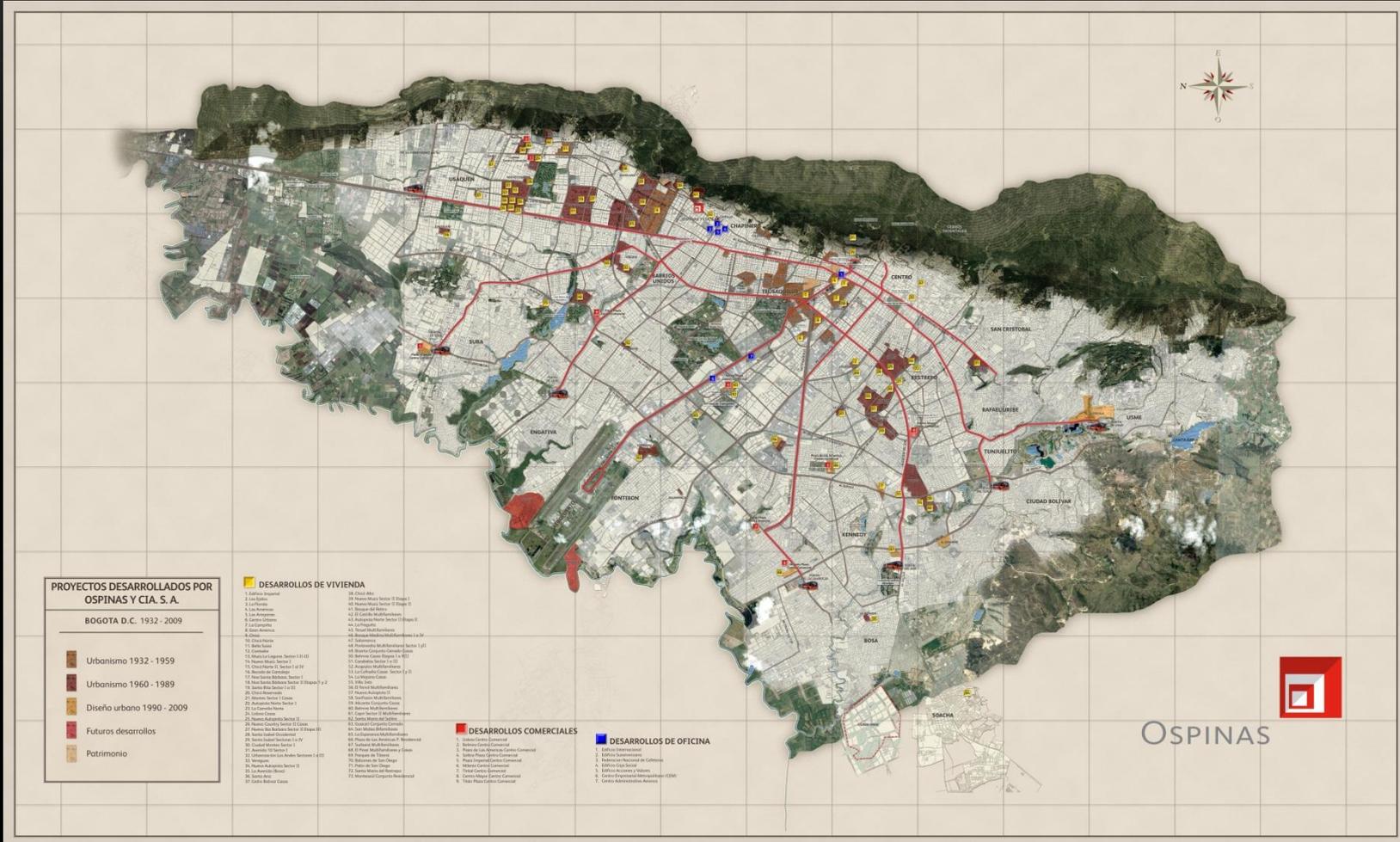


FUNDACIÓN OSPINAS & CÍA (1932)



Población: 237.000 habitantes
Extensión: 2.199 Ha.

BOGOTÁ 2012



Población: 7.674.366 habitantes
Extensión: 37.519 Ha.

Bogotá en la actualidad cuenta con 32 veces más población y 17 veces más área que hace 80 años

COMERCIALIZACIÓN DE LOTES

Bogotá, D. E., Martes 3 de Noviembre de 1959

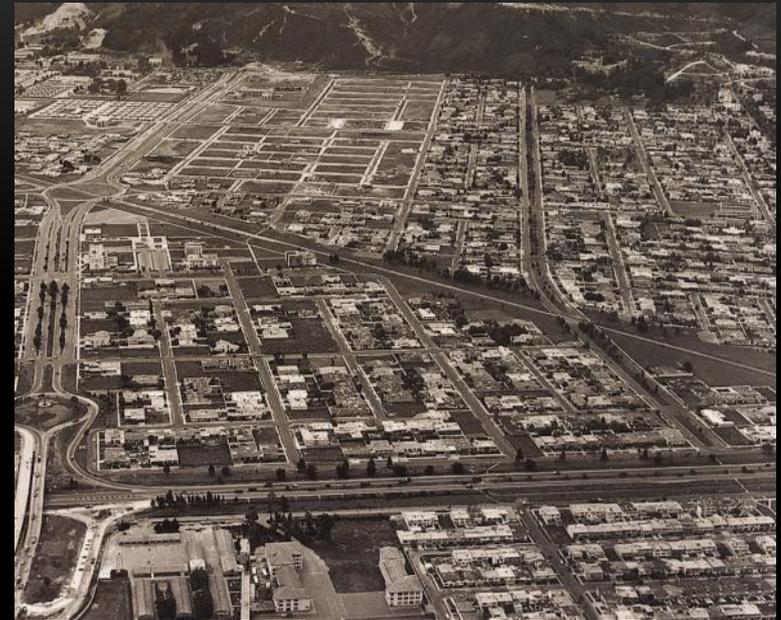
La rifa del año...!
UN LOTE EN LA URBANIZACION
Chico Norte
 nuevo sector será sorteado entre los
 50 primeros compradores
 a partir del **20** de Octubre

agotados los primeros 50 lotes sobre los cuales concedimos un descuento, llámonos ahora gratis (oportunidad entre 50) el lote No. 8 de la manzana 50 sobre la autopista por valor de \$ 73.000,00 30% de cuota inicial y devoluciones especiales por mover mayores

Informes y ventas: **OSPINAS & Cia. Ltda.**
 Proprietarios: **URBANIZACION CHICO NORTE LTDA.**

OSPINAS & Cia. Ltda.
 BOGOTÁ - CALI
 Calle 15a. No. 14-35, La plaza 800 Banco de Bogotá Tel. 413-264 416-713 Bogotá

¡Ganará, tendrá buen gusto, y estará alegre al mirar cómo sus constructores van haciendo su sueño, sembrando de concreto, luego usted hará lo propio.



SEMINARIO MAYOR (1946)



LEY 182 DE 1948 SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

(1972)

OSPINAS Y CIA. S.A. PRESENTA:

RESIDENCIAS EL CASTILLO

UN CONJUNTO IMPONENTE... EN UN BOSQUE ENCANTADO PARA VIVIR... LO QUE SE LLAMA VIVIR.

EL CASTILLO: Torres en cristal y concreto con vista por los cuartos cerrados separadas entre sí por amplias zonas de descanso y recreación. Centro Comercial independiente del sector residencial, con mercados, restaurantes y atracciones subterráneas.

EL BOSQUE: Situado en el elegante sector de la Avenida de Chile, Caracas 16, con Calle 73 y rodeado por la Avenida de las Ciencias, una maravillosa jungla, en la que se conserva al máximo todo el encanto de su vegetación y plantas silvestres.

DEPARTAMENTO: para venta por Propiedad Horizontal. Más que elegancia, modernas tendencias dentro de una soberbia construcción, construido por 2 terrazas: Plaza y Jardín.

Un edificio ultra-moderno con acceso privado, Hall/Recepción, estacionamiento y ascensor de servicio.

Así es su departamento en El Castillo: Hall, Biblioteca, Salón, Comedor, vestíbulo, 3 Alcobas, Closets y Verrier, Estadero convertible en sala, Alacena, Cuanto, Tercero, 4 Baños, Cocina, Pasadizo, Cuarto de baño, Cuarto de servicio, Cuarto de depósito, Cuarto depósito en los sótanos, Garajes y Zona de Aparcamiento.

El apartamento tiene un área de 238 mts.2 y con las mismas características de una residencia, también los hay de 200 y 184 mts.2.

A Ud., que piensa construir una residencia o cambiarse de la actual para vivir más holgadamente y mejor en toda seguridad, la hemos denominado "EL CASTILLO". En cuanto a la forma de pago, preferimos estudiarla personalmente e individualmente con Ud. lo aconsejamos, si, para poderemos otorgar financiación a largo plazo en el Banco Central Hipotecario.

DEPARTAMENTO MODELO

¡Mira lo espesa en El Castillo!

¡Sé cómo Todos los días de 7 a 8 p.m. ¡Gusta Valencia de Caracas espesa. ¡Cópala en compañía de su esposo! en el Departamento Modelo situado en la Carrera 7ª con Calle 73, decorado por Famosa Interiores.

Ventas Autorizadas por Resolución No. 1322 de la Superintendencia Bancaria.

OSPINAS Y CIA. S. A.
Departamento de Ventas, Carrera 13 No. 28-35
Vía. Pinar - Comendador 261000
Teléfono 435048



Los arrendatarios, que fomentaban a través de la renta el capital de los propietarios de edificios de apartamentos y locales, pero sin tener la posibilidad de comprar esos inmuebles. Una de las dificultades que se presentaban en este sentido era que los apartamentos, al formar parte de un edificio, no se podían vender individualmente. Para cambiar esta situación se promulgó la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal, que implicó la entrada al mercado inmobiliario de una clase media con recursos suficientes para pagar una casa o apartamento de propiedad horizontal.



UPAC - 1974



Misael Pastrana Borrero
1970 - 1974



PANORAMA ACTUAL CENTROS COMERCIALES



San Diego (1972),
Medellín.



Unicentro (1976),
Bogotá.



Unicentro (1981),
Cali.



Hacienda
Santa Bárbara (1989),
Bogotá.



Plaza de las Américas (1991),
Bogotá.



Parque Comercial El Tesoro (1999),
Medellín.



Bima (1998),
Bogotá.



Chipichape (1995),
Cali.



Portal 80 (2004),
Bogotá.



DiverPlaza Álamos (2004),
Bogotá.



Palatine (2004),
Bogotá.



Tintal Plaza (2005),
Bogotá.



C.C. Plaza Mayor (2005),
Chía.



Plaza Imperial (2005),
Bogotá.



Milenio Plaza (2006),
Bogotá.



Santa Ana,
Bogotá (2006).



Santafé (2006),
Bogotá.



Gran Estación (2006),
Bogotá.



Unicentro (2007),
Cúcuta.



San Martín (2007),
Bogotá.



Premium Plaza (2007),
Medellín.



Titan Plaza (2012),
Bogotá.



CentroMayor (2010),
Bogotá.

1970	1976 - 1980	1980	1986 - 1990	1990	1996 - 2.000	2000	2001 - 2005	2006 - 2008	2010	2012
1972 - 1975 7 Aperturas	1976 - 1980 9 Aperturas	1981 - 1985 18 Aperturas	1986 - 1990 61 Aperturas	1991 - 1995 39 Aperturas	1996 - 2.000 34 Aperturas		2001 - 2005 40 Aperturas	2006 - 2008 24 Aperturas		

Principales aperturas (1972 - 2012)

- Bogotá, Chía y Facatativá
- Medellín
- Valle del Cauca
- Costa caribe
- Eje Cafetero
- Cúcuta

• En los últimos 25 años se abrió el 85% de los C.C. en las tres principales ciudades del país.



Cosmocentro (1980).



Centro Chía (1989),
Chía.



Solitre Plaza (1996),
Bogotá.



Andino (1993),
Bogotá.



Alamedas C.C. (1996),
Montería.



Paseo de la Castellana (1997),
Cartagena.



Palmetto Plaza (2004),
Cali.



Portal del Quindío (2004),
Armenia.



Victoria Plaza (2004),
Pereira.



Buenavista (2001),
Barranquilla.



Buena Vista (2005),
Santa Marta.



Ocean Mall (2005),
Santa Marta.



Buga Plaza (2006),
Buga.



Los Molinos (2006),
Medellín.



Panorama (2006),
Barranquilla.



Metropolitano (2006),
Barranquilla.



Nova Plaza (2007),
Facatativá.



Ventura Plaza (2007),
Cúcuta.



Altavista (2008),
Bogotá.



Hayuelos (2008),
Bogotá.



Caribe Plaza (2008),
Cartagena.

CENTROS COMERCIALES OSPINAS 1990 - 2000



Plaza de las Américas

1991

1995

Salitre Plaza



CENTROS COMERCIALES OSPINAS 2002 - 2012

Tintal Plaza



Plaza Comidas Andino



Nova Plaza



2005

2006

2007



Plaza Imperial



Plaza Mayor



Milenio Plaza

CENTROS COMERCIALES OSPINAS 2002 - 2012

Buga Plaza



Centro Mayor



2007

2008

2009

2010

2011

2012



Ventura Plaza

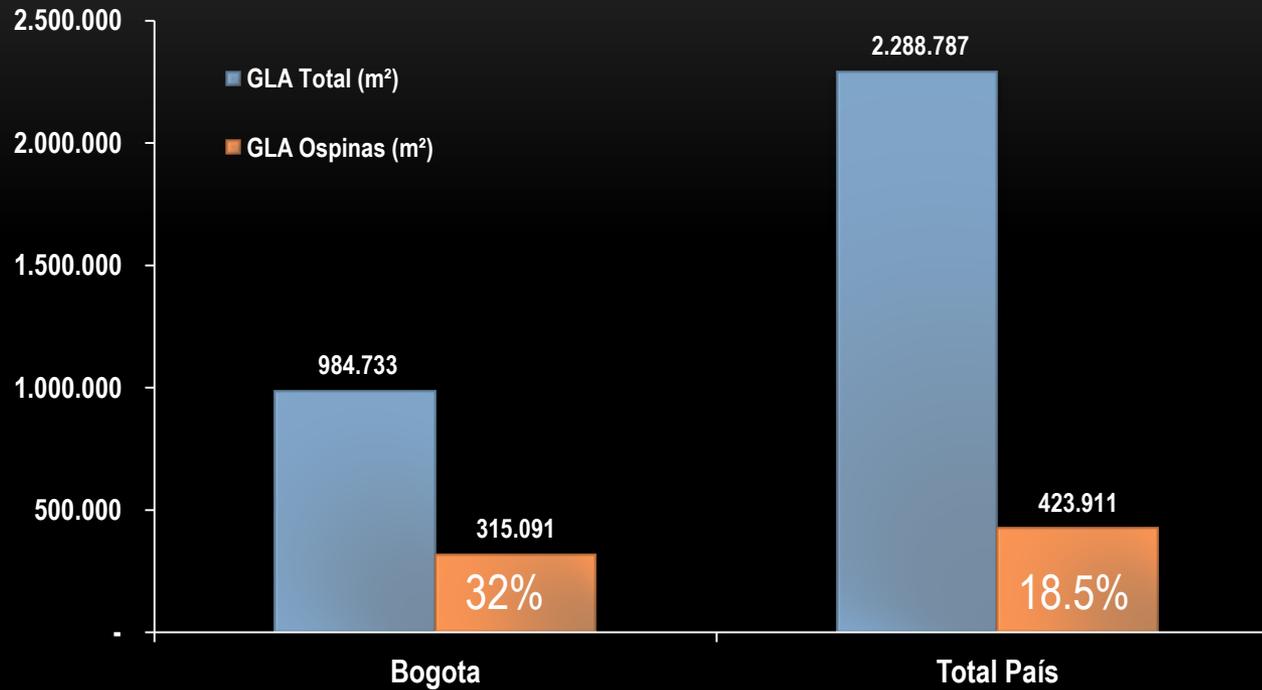


Caribe Plaza



Titán Plaza

CIFRAS CENTROS COMERCIALES



BOGOTÁ

COLOMBIA

EEUU

CHILE

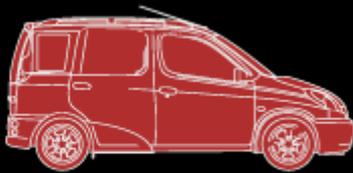
Sur América

- 0.13 m² X 
- 0.11 m² X 
- 2.14 m² X 
- 0.46m² X 
- 0.5m² X 

CIFRAS CENTROS COMERCIALES

Total parqueaderos
en Colombia

84.500



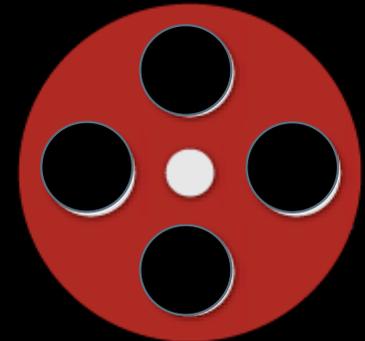
Total locales
en Colombia

17.230



Total de salas de cine
en Colombia

400

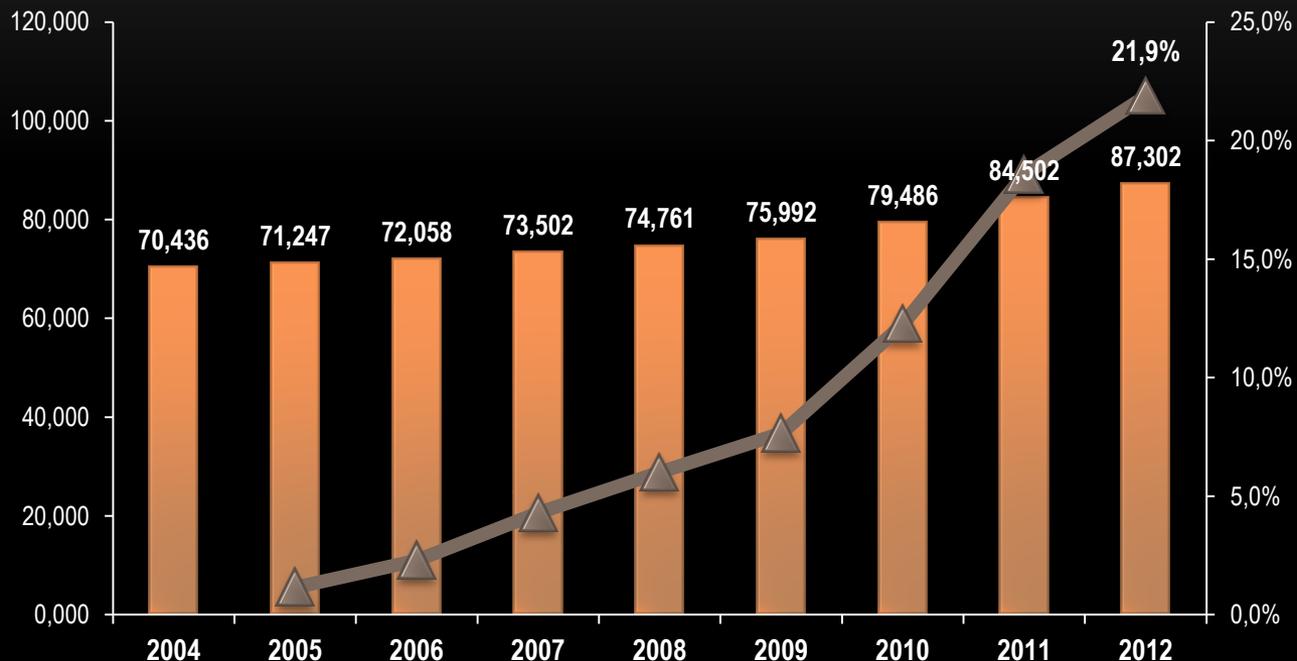


- 86 Centros comerciales
- 20 ciudades
- 2,288,787m² de área comercial
- 5,651,900m² de área construida

PANORAMA ACTUAL HOTELERÍA

HOTELES

Habitaciones Hoteleras



COLOMBIA

• Habitación X 533.6



CHILE

• Habitación X 479.3



MEXICO

• Habitación X 178.1



EEUU

• Habitación X 63



PROYECTOS ESPECIALES

BOCAGRANDE

PLAZA BOCAGRANDE

Se constituye fiducia de parqueo Lote Colegio Jorge Washington



EL FUTURO DE LA CONSTRUCCIÓN DE
HOTELES Y CENTROS COMERCIALES EN
COLOMBIA

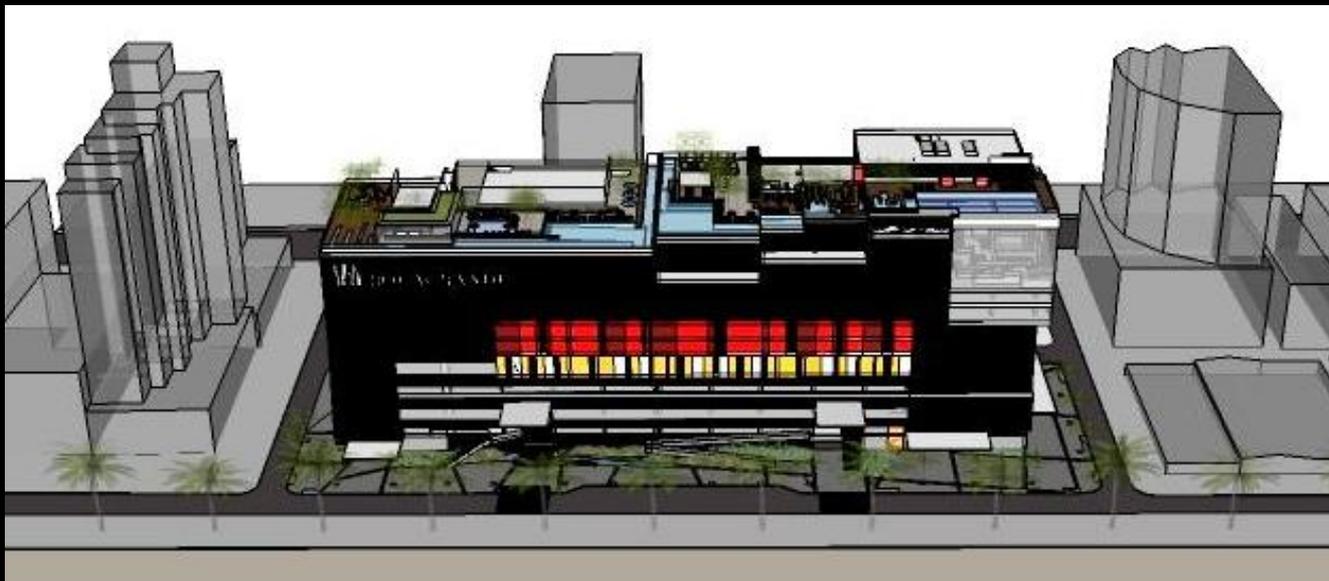
11/09/2012

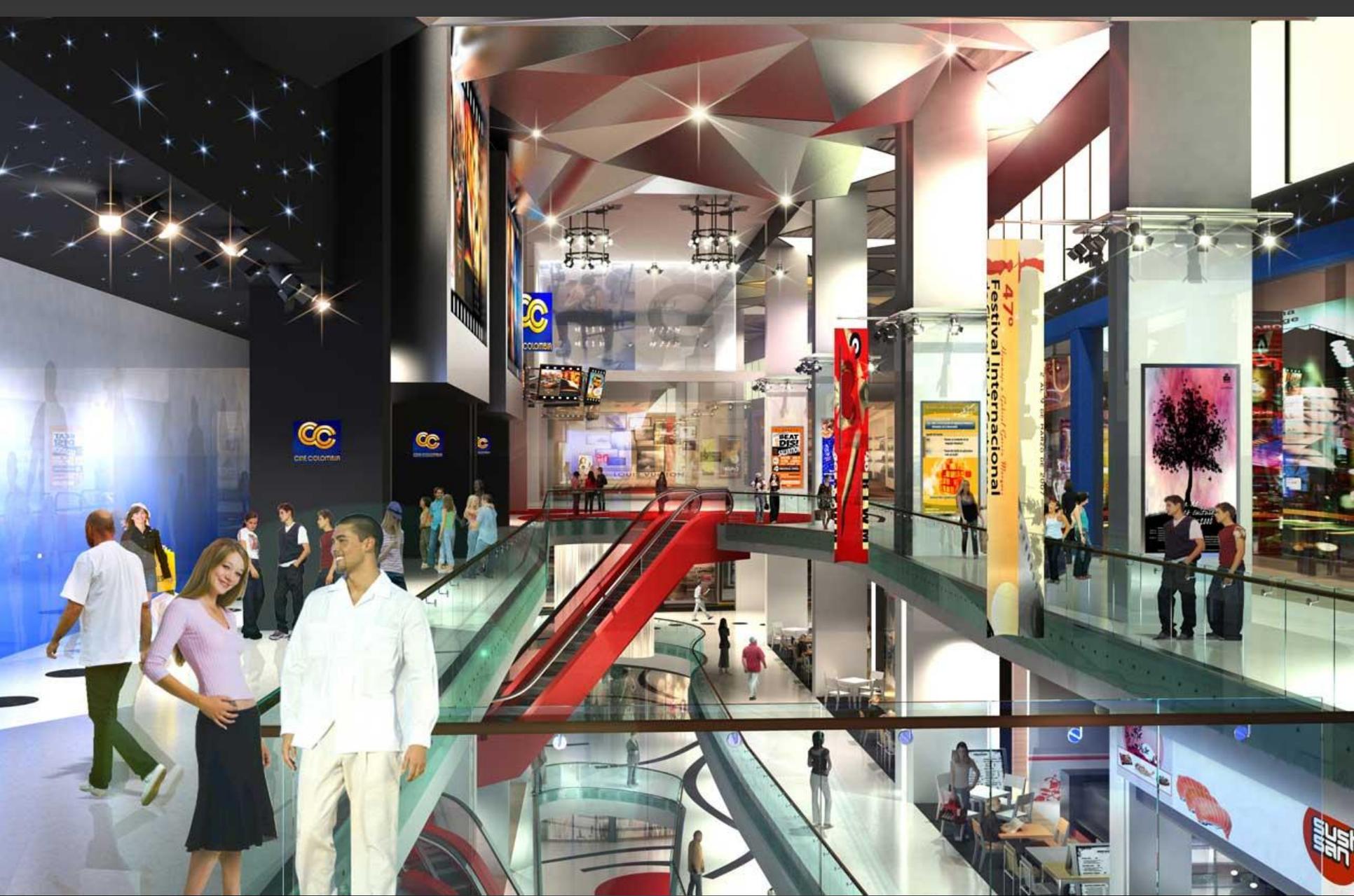


PLAZA
BOCAGRANDE

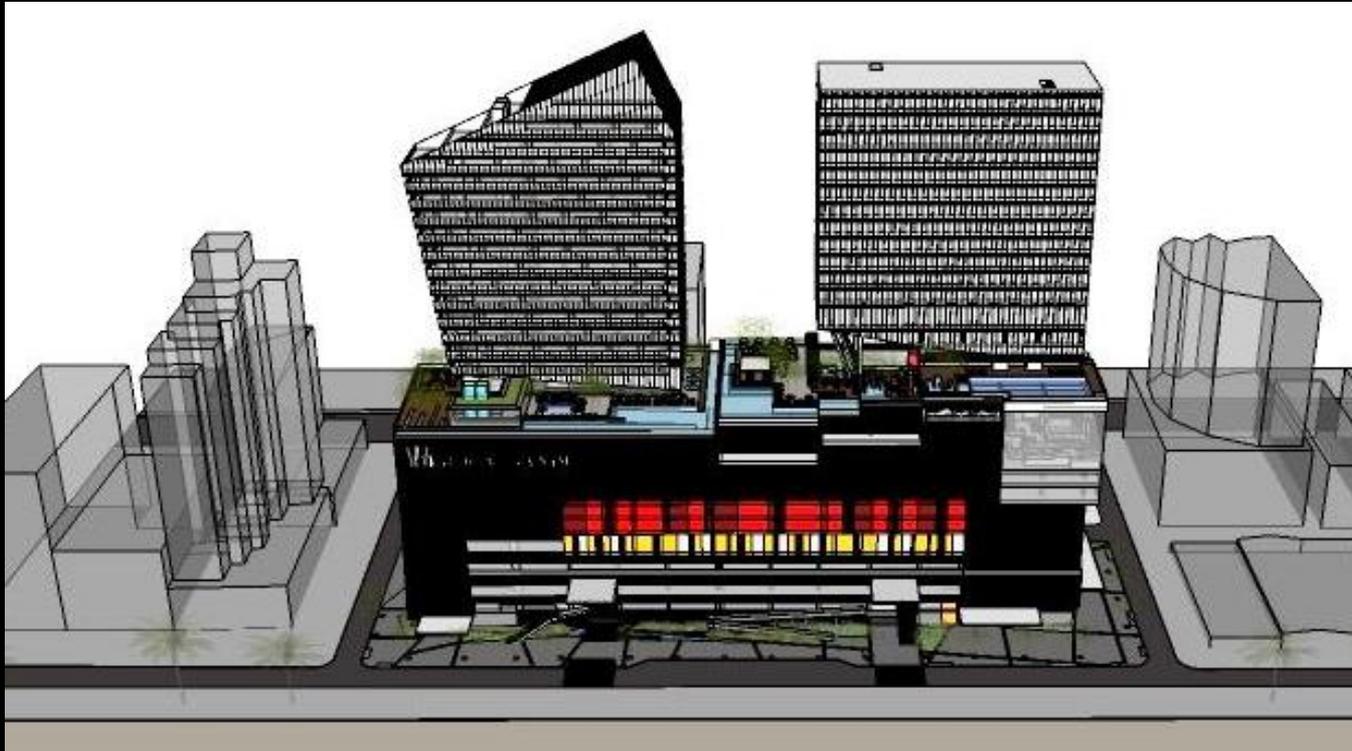
— CENTRO COMERCIAL —
CARTAGENA DE INDIAS

De esta fiducia se genera el fideicomiso inmobiliario que administra el desarrollo del complejo de uso múltiple Plaza Bocagrande.





El fideicomiso inmobiliario establece dos tipos de derechos fiduciarios, uno relacionado con el desarrollo del centro comercial, vivienda y condominio Hyatt, y otro tipo relacionado con derechos de edificabilidad del Hotel.









- Paralelamente se constituye un fideicomiso que recibirá como aporte los derechos de edificabilidad del Hotel, y a su vez recibirá y administrará las mejoras para la construcción del Hotel Haytt. De igual manera constituirá las garantías y/o hipotecas requeridas para financiar su construcción.

ESTRUCTURA FIDEICOMISO HOTEL PLAZA BOCAGRANDE



Una vez en entre en operación, este fideicomiso administrará los recursos convirtiéndose en garantía y fuente de pago de los compromisos financieros adquiridos previamente para la construcción del mismo.

PROYECTOS ESPECIALES

TITAN PLAZA

PLANTA DE MANUFACTURAS DE CEMENTO, TITAN 1994



05/23/2012

TITAN PLAZA

Fiducia Patrimonio Autónomo Garantía

2001 - 2008

Fiducia Patrimonio Autónomo Parqueo

2008 - 2009



JULIO 2012



Fiducia Patrimonio Autónomo Inmobiliario Ventas - Construcción 2010



11/09/2012

Fiducia de Administración: Administración de Activos (Arriendos) 2012



Una vez liquidado el FIDEICOMISO que administró la obra y la escrituración de Titán se creara uno nuevo con el objetivo de administrar los ingresos de contratos de arrendamientos.



A este nuevo FIDEICOMISO serán transferidos 97 locales cuya sumatoria en área privada es 10.118 metros cuadrados equivalentes al 18.73% del área total comercial del Centro Comercial.

Fiducia de Administración: Administración de Activos (Arriendos) 2012



Fiducia de Administración: Administración de Activos (Arriendos) 2012



También será responsable de la contabilidad del portafolio así como de ostentar la propiedad de los locales que lo componen.

Fiducia de Administración: Administración de Activos (Arriendos) 2012



Tendrá la responsabilidad de rendir cuentas a los Fideicomitentes de las gestiones realizadas en la administración del Fideicomiso.

CONCLUSIONES

En los últimos 10 años Ospinas ha gestionado en el esquema fiduciario:

En vivienda:

- 19 Proyectos
- 3.220 unidades de vivienda
- Activos x \$ 320.000.000 (Cifra en miles.)

Oficinas

- 3 Proyectos
- 43.000m2 de área construida
- Activos x \$ 120.000.000 (Cifra en miles.)

Comercio

- 13 Centros comerciales
- 2.227 Locales
- Activos x \$ 1,2 billones

Hoteles

- 250 Habitaciones
- 66 Rental Program
- Inversión x US\$70.000.000

Total

- 36 Proyectos
- Activos x \$ 1,7 billones



- El negocio inmobiliario en Colombia está en un proceso de cambio estructural, migramos de venta de propiedad atomizada a dueño único en esquema de arriendo según estándares internacionales.
- Cada día llegan al país capitales y compañías extranjeras competidoras con gran know-how y abundantes recursos para actuar en toda la cadena, promoción, consultoría, construcción, gerencia y comercialización de todo tipo de productos inmobiliarios.
- El esquema fiduciario que nos sirvió en época de crisis, sigue vigente y es el vehículo perfecto para estructurar los proyectos del futuro.

- Gracias al brillante momento de la economía colombiana es una oportunidad para las compañías locales para atraer marcas líderes del retail y la hotelería mundial y una magnífica oportunidad para estructurar negocios rentables.
- El ascenso de un importante porcentaje de la población a la clase media dinamiza la economía quienes demandan bienes y servicios de calidad, es una coyuntura positiva, no dejemos que otros hagan los negocios que nosotros estamos en capacidad de hacer.

Gracias