

FIDUCIA, MERCADO INMOBILIARIO Y DESARROLLO URBANO

Tercer Foro Asofiduciarias

Sandra Forero Ramírez

Presidente Ejecutiva Bogotá - 17 Noviembre de 2015



1.

Una mirada al mercado de vivienda nueva

2.

Avances de la fiducia en el mercado inmobiliario: hechos destacados

3.

Proyectos integrales de desarrollo urbano: el siguiente paso



1.

Una mirada al mercado de vivienda nueva



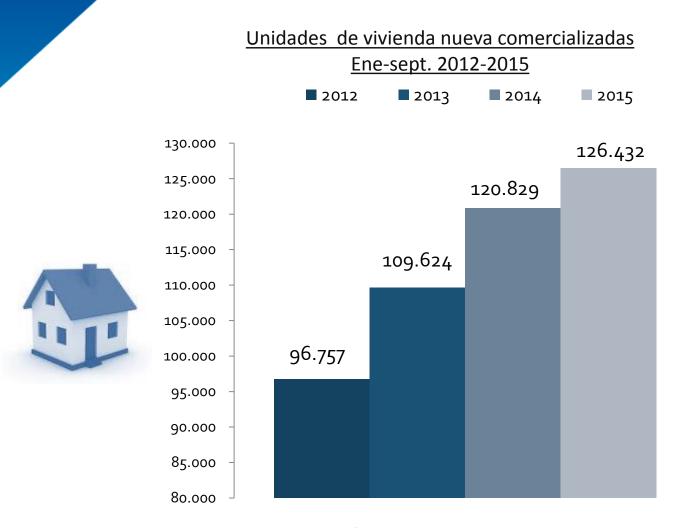


¿CÓMO ESTÁ EL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA?

Año corrido enero — septiembre 2015



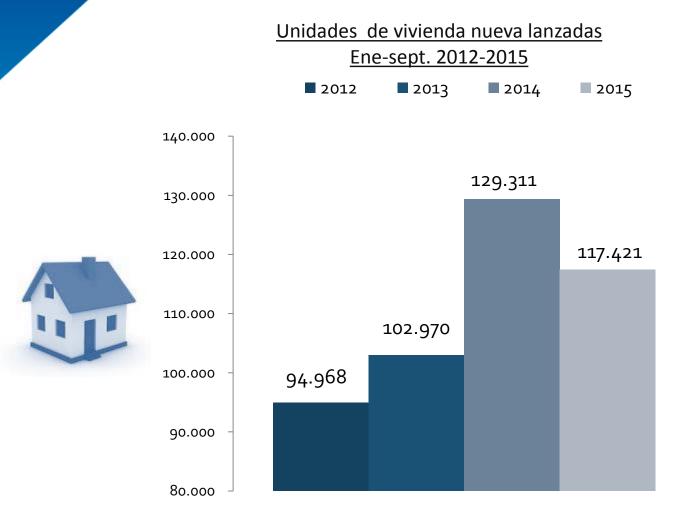
126.432 viviendas nuevas compraron los hogares colombianos en los nueve primeros meses del año 2015



Crecimiento de 4,6% anual en el año corrido a septiembre de 2015.



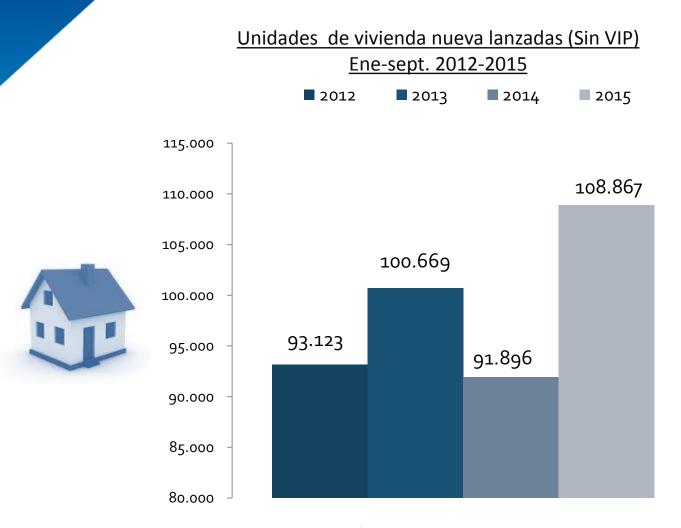
117.421 viviendas nuevas fueron lanzadas en los primeros nueve meses del año 2015



Decrecimiento de -9,2% anual en el año corrido a septiembre de 2015.



Al descontar el efecto VIP (Casa Ahorro - VIPA) se observa un incremento de **16.971** en el número de viviendas nuevas lanzadas en lo corrido del año 2015

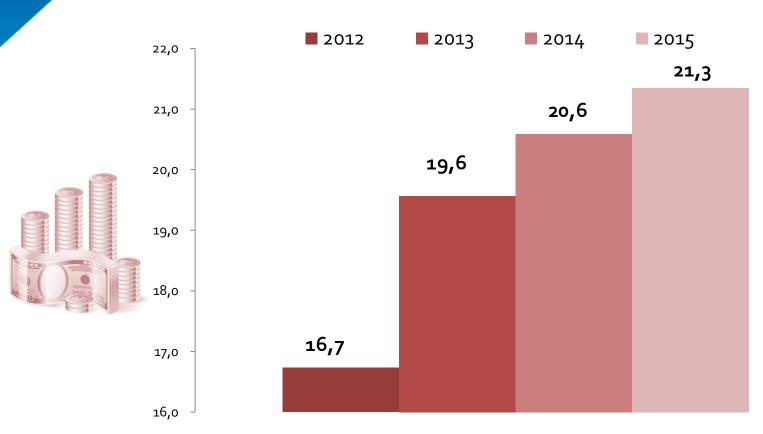


Crecimiento de 18,5% anual en el año corrido a septiembre de 2015.



\$21.3 billones invirtieron los hogares en vivienda nueva entre enero y septiembre de 2015

Valor de las viviendas nuevas comercializadas (Billones de Pesos contantes de 2015)



Crecimiento de 3,7% anual en el año corrido a septiembre de 2015





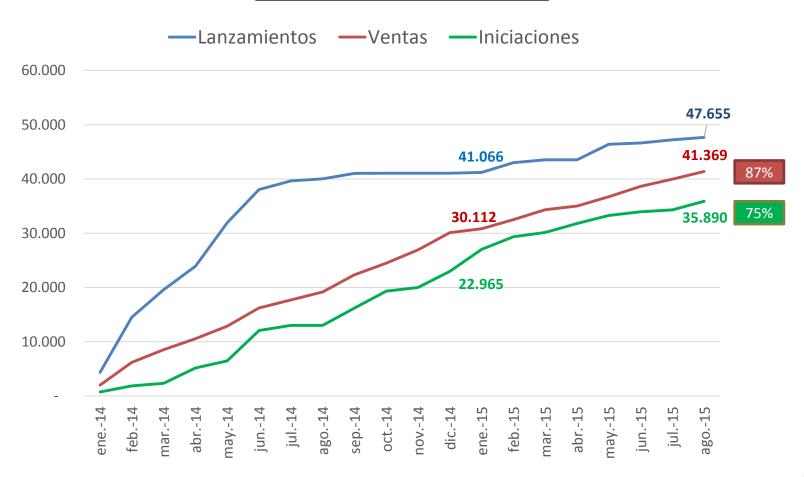
VIVIENDA SOCIALY PROGRAMAS DEL GOBIERNO NACIONAL

Año corrido enero — septiembre 2015



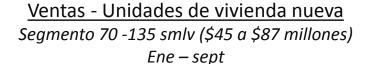
El programa **Casa Ahorro** impulsó los lanzamientos del segmento VIP durante el año 2014, en 2015 continua la comercialización e inicio de los proyectos

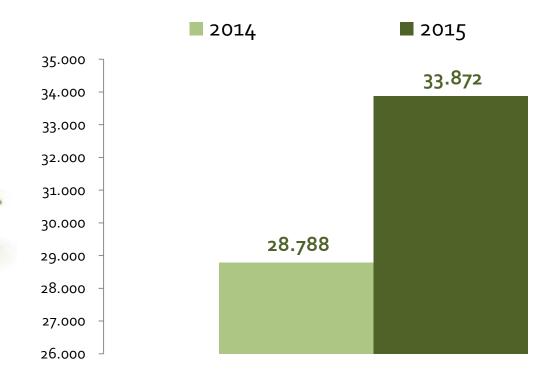
<u>Unidades de vivienda</u> Acumulados desde enero de 2014





Mi Casa Ya, un segmento de rápida respuesta comercial en el mercado de vivienda





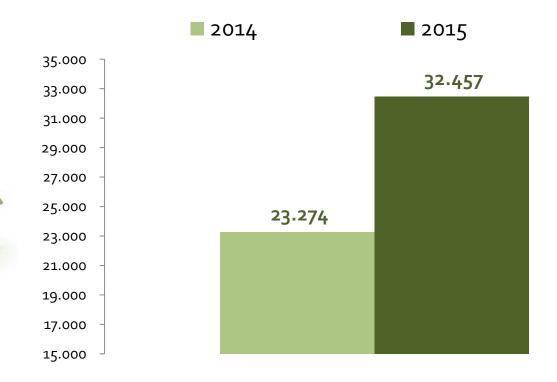
Crecimiento de 17,7% anual en el año corrido a septiembre de 2015 (5 mil unidades más)

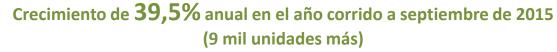


Mi Casa Ya ha impulsado los lanzamientos en el segmento VIS

<u>Lanzamientos - Unidades de vivienda nueva</u>

Segmento 70 -135 smlv (\$45 a \$87 millones) Ene – sept

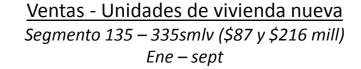


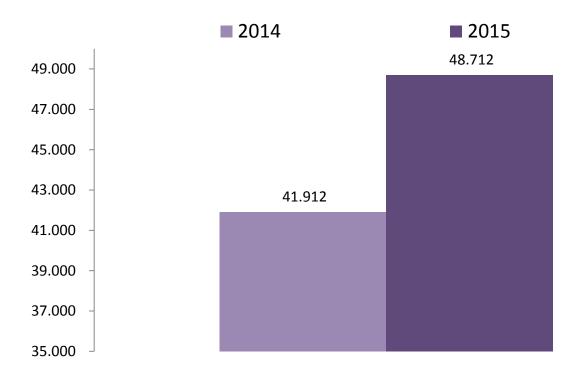




FRECH - PIPE 2.0: tras los anuncios de mayo, las preventas de vivienda en ese segmento han crecido

en 16.2%

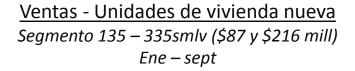




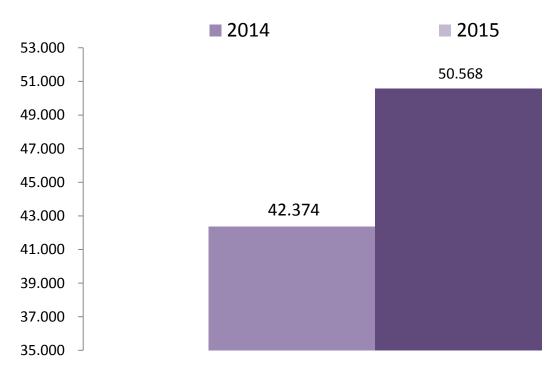
Crecimiento de 16,2% anual en el año corrido a septiembre de 2015 (6.800 unidades más)



FRECH - PIPE 2.0: Los lanzamientos del segmento crecieron 19,3%







Crecimiento de 19,3% anual en el año corrido a septiembre de 2015 (8.200 unidades más)





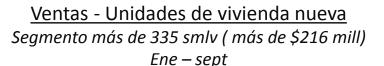
¿Y EL MERCADO DE ESTRATOS MEDIOS Y ALTOS?

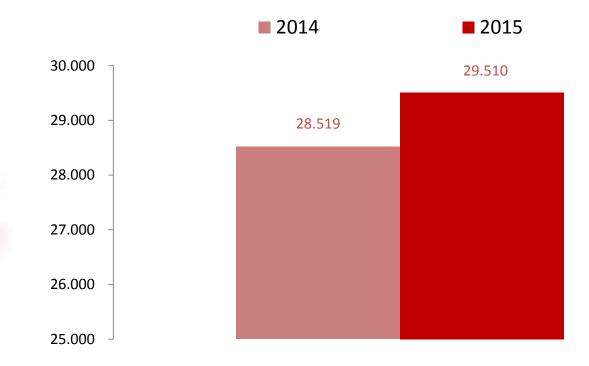
Año corrido enero — septiembre 2015



En la No VIS, hay algunas señales positivas

3.5% creció el número de ventas de unidades de vivienda con precio superior a \$216 millones.

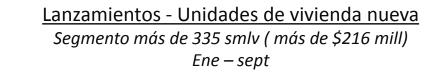


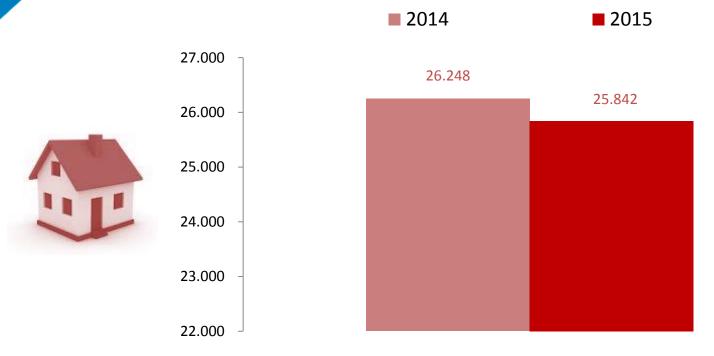


Crecimiento de 3,5% anual en el año corrido a septiembre de 2015 (991 unidades más)



Los lanzamientos en este segmento se redujeron en -1,5%





Decrecimiento de **-1,5%** anual en el año corrido a septiembre de 2015 (406 unidades menos)



2.

Avances de la fiducia en el mercado inmobiliario: hechos destacados



1. La fiducia inmobiliaria ha impulsado una gestión eficiente de riesgos



Comerciales

- Profundización del modelo de preventa de los proyectos
- Gestión eficiente de los depósitos iniciales
- Respaldo y confianza a compradores

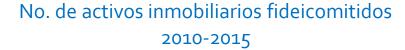


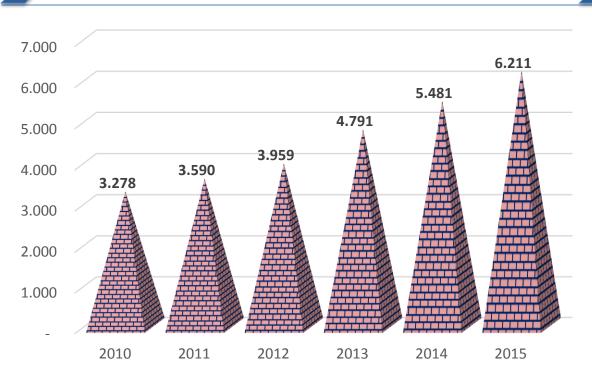
Financieros

- Vinculación de fuentes de capital y financiación
- Articulación de expectativas y retornos
- Especialización de los agentes



2. La gestión de activos inmobiliarios a través de fiducia se ha profundizado con la actividad edificadora



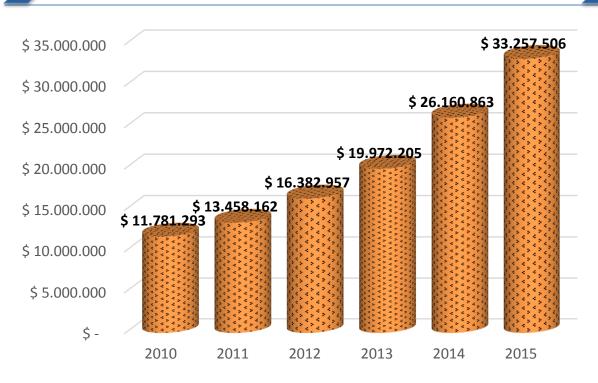


En 5 años ha aumentado en 89%.



2. La gestión de activos inmobiliarios a través de fiducia se ha profundizado con la actividad edificadora

Valor de los activos inmobiliarios fideicomitidos 2010-2015 –Millones de pesos constantes

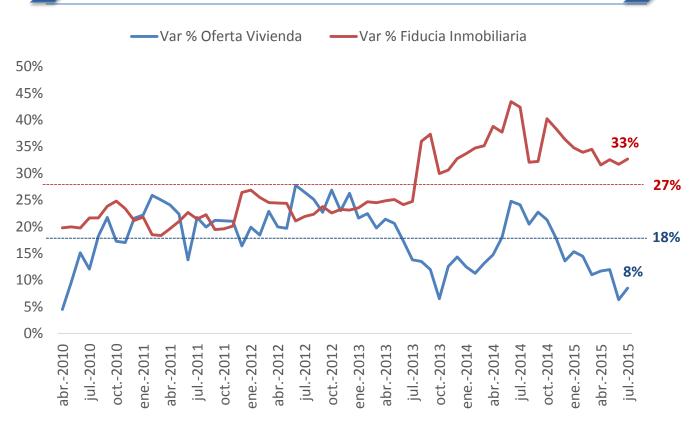


En 5 años ha aumentado en 182%.



2. La gestión de activos inmobiliarios a través de fiducia se ha profundizado con la actividad edificadora

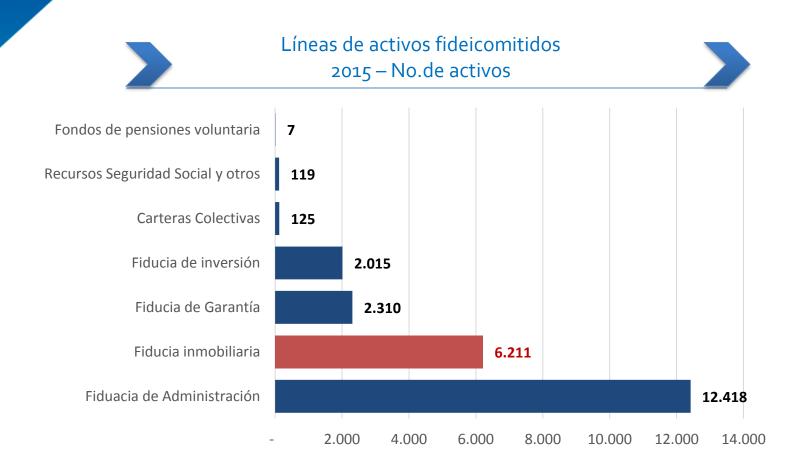
Valor de los activos inmobiliarios fideicomitidos y valor de la oferta de vivienda nueva - Var% anual



El mecanismo fiduciario crece más rápido que la dinámica inmobiliario



3. La fiducia inmobiliaria se ha convertido en la segunda línea de mayor relevancia



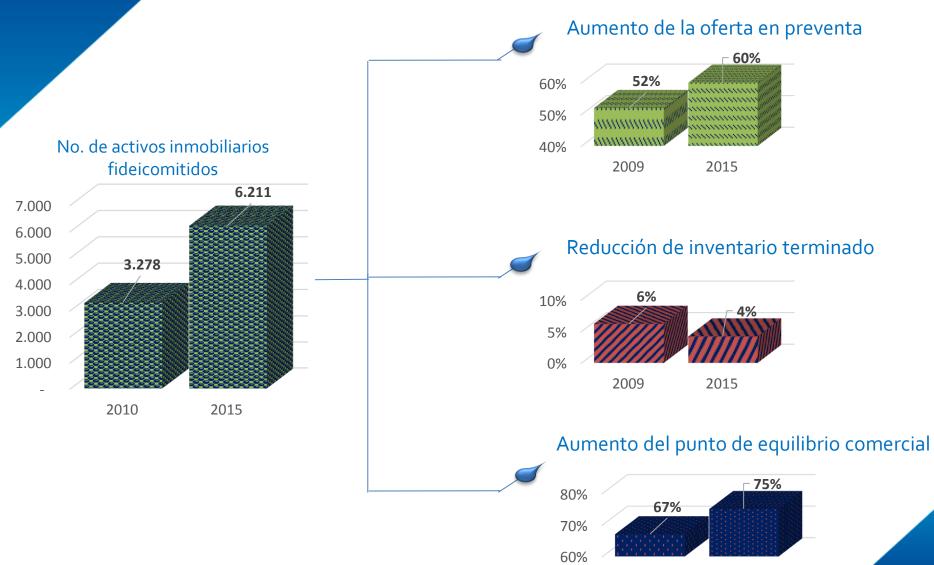
Los activos inmobiliarios representan el 27% del total administrados



4. La profundización de la fiducia inmobiliaria se evidencia en la salud del mercado

2009

2015







Proyectos integrales de desarrollo urbano: el siguiente paso



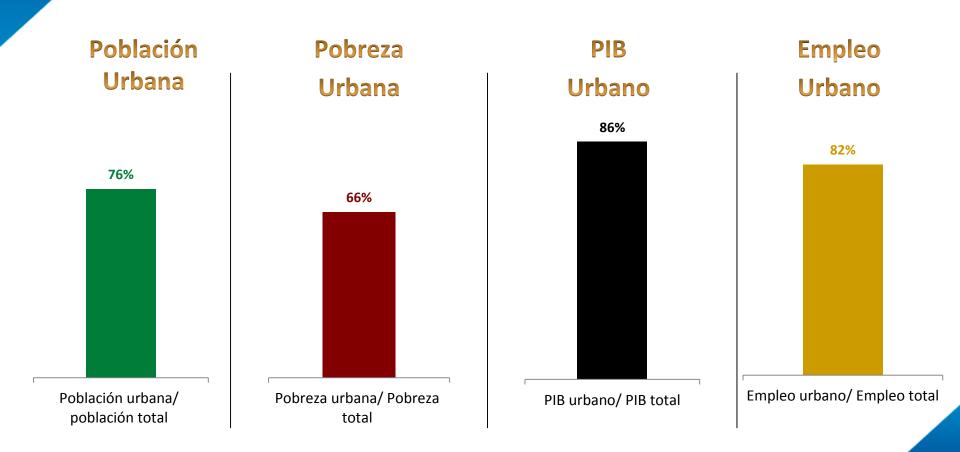


POR QUÉ SE REQUIEREN ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES?



1) Un país con gran potencial de desarrollo en el contexto urbano

Indicadores Urbanos / Total

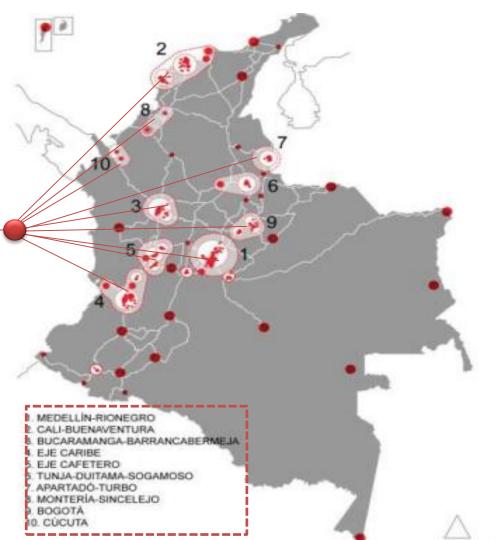




2) Las aglomeraciones urbanas y las relaciones funcionales de las regiones acentúan la necesidad de actuaciones integrales

Configuración de subregiones

La tendencia a la formación de regiones continuará en los próximos años. Eso implica anticiparse con modelos de ordenamiento efectivos y proyectos integrales





2) Hacia 2050, más de 10 millones de personas harán parte de esos ejes subregionales

Proyecciones de población

Ejes y subregiones urbanas		Población urbana (millones)			Crecimiento
	No. Mpios	2010	2035	2050	2010-2050 (millones)
Bogotá - área de influencia	23	8,4	11,5	12,6	4,2
Eje Caribe	25	3,7	4,9	5,2	1,5
Medellín – Rionegro	15	3,6	4,7	5	1,4
Cali - Norte Valle	15	3,4	4,5	4,9	1,5
Eje Cafetero	10	1,6	1,8	1,8	0,2
Bucaramanga-Barancabermeja	5	1,2	1,4	1,4	0,2
Montería – Sincelejo	2	0,8	1,0	1,1	0,4
Cúcuta	4	0,7	1	1	0,3
Apartadó - Turbo	2	0,2	0,5	0,7	0,5
Tunja – Duitama - Sogamoso	16	0,4	0,5	0,5	0,1

Estos ejes subregionales tienen 113 municipios que representan 80% de la población urbana



3) El país se prepara para grandes avances en conectividad y obras de infraestructura

Además de la meta de 400.00 viviendas sociales... se tiene

Concesiones 4G

- 53 Megaobras por más de 45 billones de pesos
- 7.000 km de vías
- Reducción de 30% prevista en los tiempos de viaje
- Reducción de 20% en los costos de operación
- Reducción de la tasa de desempleo de 1% (largo plazo)



Educación

PLAN NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA:

Aprox.

- 30.000 aulas
- 1.500 colegios
- 2'000.000 de m²

Otras obras de infraestructura

- Intervenciones en 51 aeropuertos
- Concesiones férreas por 1.500 km
- Concesiones portuarias
- 57 proyectos adicionales en obras públicas



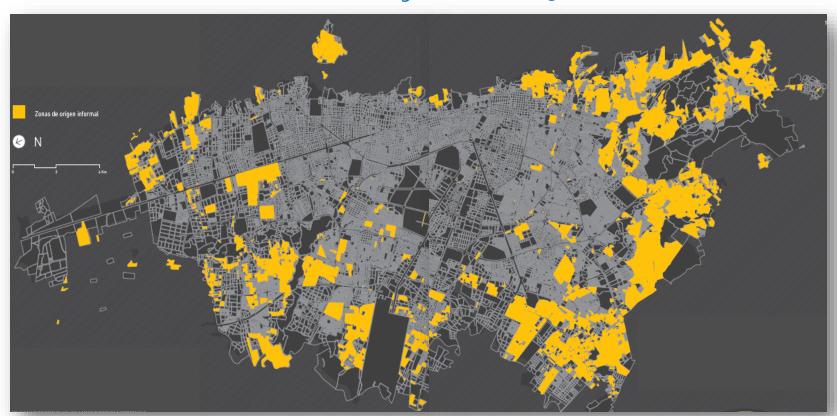


LAS CIUDADES SEGUIRÁN CRECIENDO Y DEBEMOS ANTICIPARNOS A ESTO



Sin planeación de largo plazo y gestión eficiente del suelo, las ciudades terminan desarrollándose informalmente

Bogotá Zonas de Origen Informal 2013



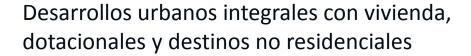




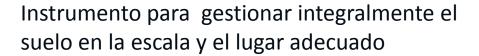
ELEMENTOS CENTRALES DE LAS ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES



Qué son actuaciones urbanas integrales?



Herramienta de coordinación Gobierno Nacional & Gobiernos Locales para el desarrollo de proyectos urbanos estratégicos



Mecanismo de planeación y financiación de largo plazo del desarrollo urbano



Cuál es el papel de la fiducia en este tipo de proyectos?

Actuaciones Urbanas Integrales (Proyecto estratégico de la nación)

Aportes de suelo

Integración inmobiliaria

- Voluntario
- Con instrumentos de ley (Ley 388)

Recursos

- Fiscales (nación, departamentos, municipios)
- Financieros y aportes de capital

Desarrollo y ejecución

- Estructuración
- Promoción
- Construcción
- Aprovechamiento económico

Mecanismo Fiduciario



Instrumento jurídico para gestionar aportes

Articulador de intereses y recursos

- Especialización y flexibilidad contractual (tiempos, etc.)
- Respaldo y control de riesgos

Reflexiones finales



- Se debe mantener la flexibilidad del mecanismo fiduciario (no sobrerregularlo ni limitar su operación)
- El mecanismo fiduciario es fundamental para gestionar suelos con expectativas y retornos efectivos. Balance de los intereses de los agentes.
- El mecanismo fiduciario debe ser la base para articular la gestión de grandes proyectos urbanos, sin embargo, las fiducias que se establezcan para el desarrollo de grandes proyectos urbanos **DEBEN** contar con todos los instrumentos urbanísticos para su operación (gestión y financiación).
- Hay grandes oportunidades para las ciudades de potencializar su desarrollo con la transformación demográfica, las relaciones funcionales y las inversiones en infraestructura.
- Se debe preservar la confianza en el instrumento fiduciario y no desfigurar su lógica de articulador en los proyectos inmobiliarios (no captación/fondeo)

Reflexiones finales



- Las actuaciones urbanas integrales significan acometer empresa, por tanto la fiducia mercantil y la regulación amplia y flexible del Código de Comercio resultan ideales.
- Las autoridades de regulación pueden usar la circular que piensan expedir para generar un marco regulatorio que genere un marco normativo atractivo para la participación de los inversionistas, mediante:
 - Definición de la responsabilidad del Fideicomitente Gestor o Promotor frente a terceros, de acuerdo con su aporte.
 - Claridad para establecer fideicomisos inmobiliarios con aportes de industria o trabajo, al igual que en las sociedades comerciales.
 - Extender la Fiducia Mercantil Inmobiliaria (y no solo fiducia pública) a todos los niveles territoriales (Departamentos, Municipios)
 - Establecer mecanismos de gobierno corporativo ágiles, sencillos y garantistas. Practicas acordes con las recomendaciones de la OCDE



Gracias



FIDUCIA, MERCADO INMOBILIARIO Y DESARROLLO URBANO

Tercer Foro Asofiduciarias

Sandra Forero Ramírez

Presidente Ejecutiva Bogotá - 17 Noviembre de 2015