

GENERACION DE LIQUIDEZ CON ACTIVOS DE BAJA ROTACION MEDIANTE TITULARIZACION



EDILBERTO MONTERO GARCIA

SHIRLEY MILENA RICO PEREA

MARTHA YURLENY ROJAS ANDRADE

OBJETIVOS

GENERAL

Establecer el proceso de titularización de un inmueble como herramienta de apalancamiento para la **EMPRESA XY**.

ESPECIFICOS

*Determinar los actores implicados y sus responsabilidades jurídicas en un proceso de titularización de activos de baja rotación.

*Especificar los requisitos que conllevan la titularización de un inmueble

*Calcular la viabilidad financiera para el originador del título utilizando como herramienta el flujo de caja.

*Calcular la tasa con que se van a emitir los títulos a través de una estructuración de tasas de interés.

*Hacer una comparación entre un préstamo bancario y la titularización de un inmueble para determinar cual forma de apalancamiento resulta menos costosa para la **empresa XY**.

ACTORES IMPLICADOS EN EL PROCESO DE TITULARIZACION

ORIGINADOR

Es el propietario del inmueble (Empresa XY), puede ser una persona natural o jurídica la cual transfiere el ó los bienes inmuebles de su propiedad a una sociedad fiduciaria.

AGENTE DE MANEJO

“Es quien actúa como vocero del patrimonio autónomo emisor de los valores, recauda los recursos provenientes de dicha emisión y se relaciona jurídicamente con los inversionistas en virtud de tal vocería, conforme a los derechos incorporados en los títulos...”*Art. 118 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.*

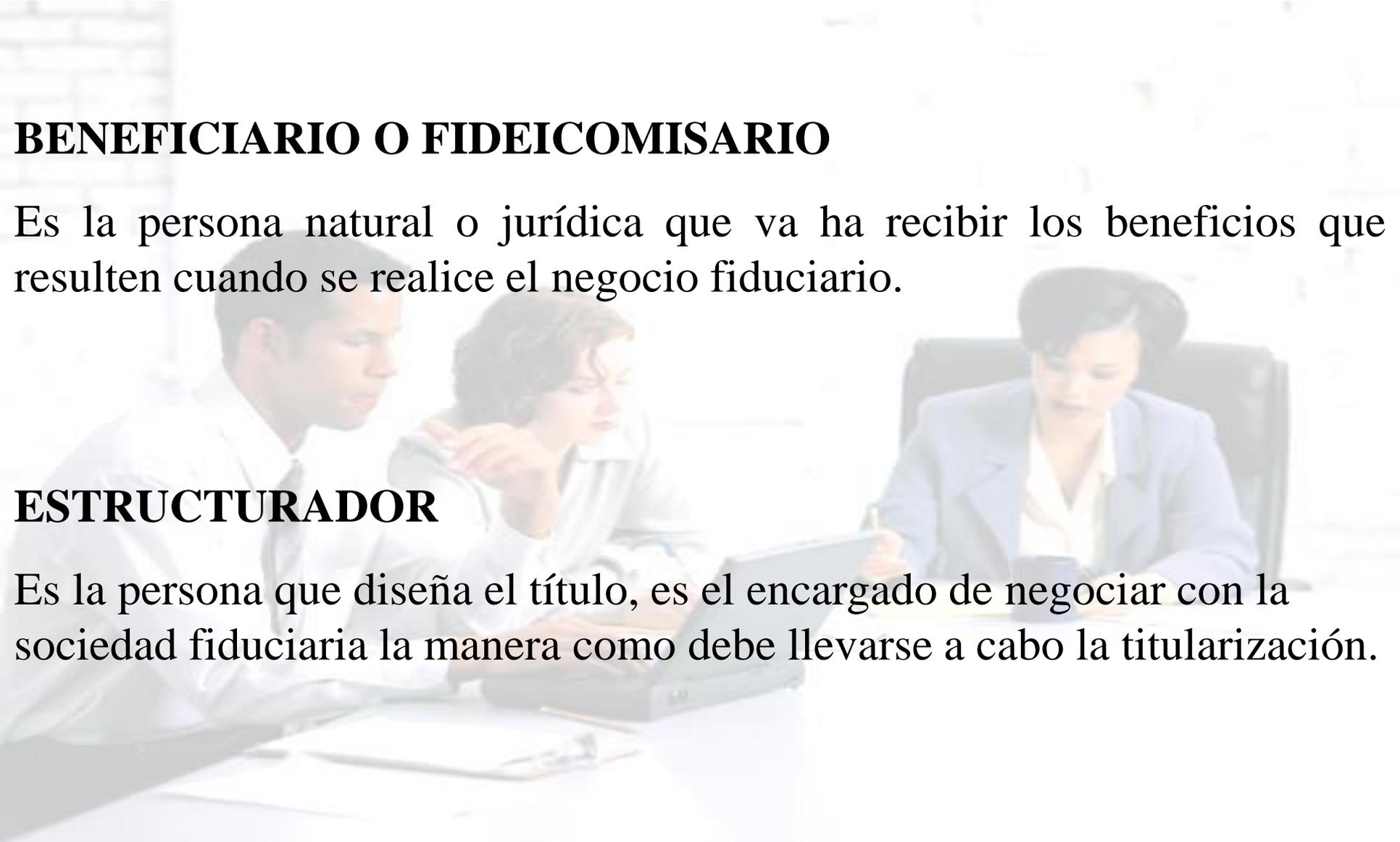
ACTORES IMPLICADOS EN EL PROCESO DE TITULARIZACION

BENEFICIARIO O FIDEICOMISARIO

Es la persona natural o jurídica que va a recibir los beneficios que resulten cuando se realice el negocio fiduciario.

ESTRUCTURADOR

Es la persona que diseña el título, es el encargado de negociar con la sociedad fiduciaria la manera como debe llevarse a cabo la titularización.



ACTORES IMPLICADOS EN EL PROCESO DE TITULARIZACION

SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGOS

“Es una entidad especializada en el estudio del riesgo, que emite una opción sobre la calidad crediticia de una emisión de títulos valores”.

Supervalores

En Colombia: Duff & Phelps de Colombia S.A. Y Bank Watch Rating de Colombia S.A. actualmente se llama BRC Investor Services S.A.

SUPERINTENDENCIA DE VALORES

Es quien controla, reglamenta y registra los títulos que se vayan a emitir

SUPERINTENDENCIA BANCARIA

Es la encargada de vigilar la sociedad fiduciaria, además de transmitir plena confianza a los inversionistas.

AUTOR	DERECHOS	DEBERES
FIDUCOLOMBIA	<p>* Recibir un pago justo por toda la gestión que deberá realizar. Sus derechos están previstos en el acto constitutivo del negocio fiduciario.</p>	<p>* Mantener los bienes objetos de la fiducia separados de los suyos y de lo que corresponde a otros negocios fiduciarios.</p> <p>* Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente.</p> <p>* Transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme al acto constitutivo o la ley, una vez concluido el negocio fiduciario.</p> <p>* Rendir cuentas comprobadas de su gestión al beneficiario cada seis meses.</p>

AUTOR**DERECHOS****OBLIGACIONES**

* En cualquier momento puede dar por terminado el contrato y podrá cambiar de sociedad fiduciaria, siempre y cuando exista una justificación para esto.

* Una vez terminado el contrato el fideicomitente tendrá derecho a recibir el bien inmueble

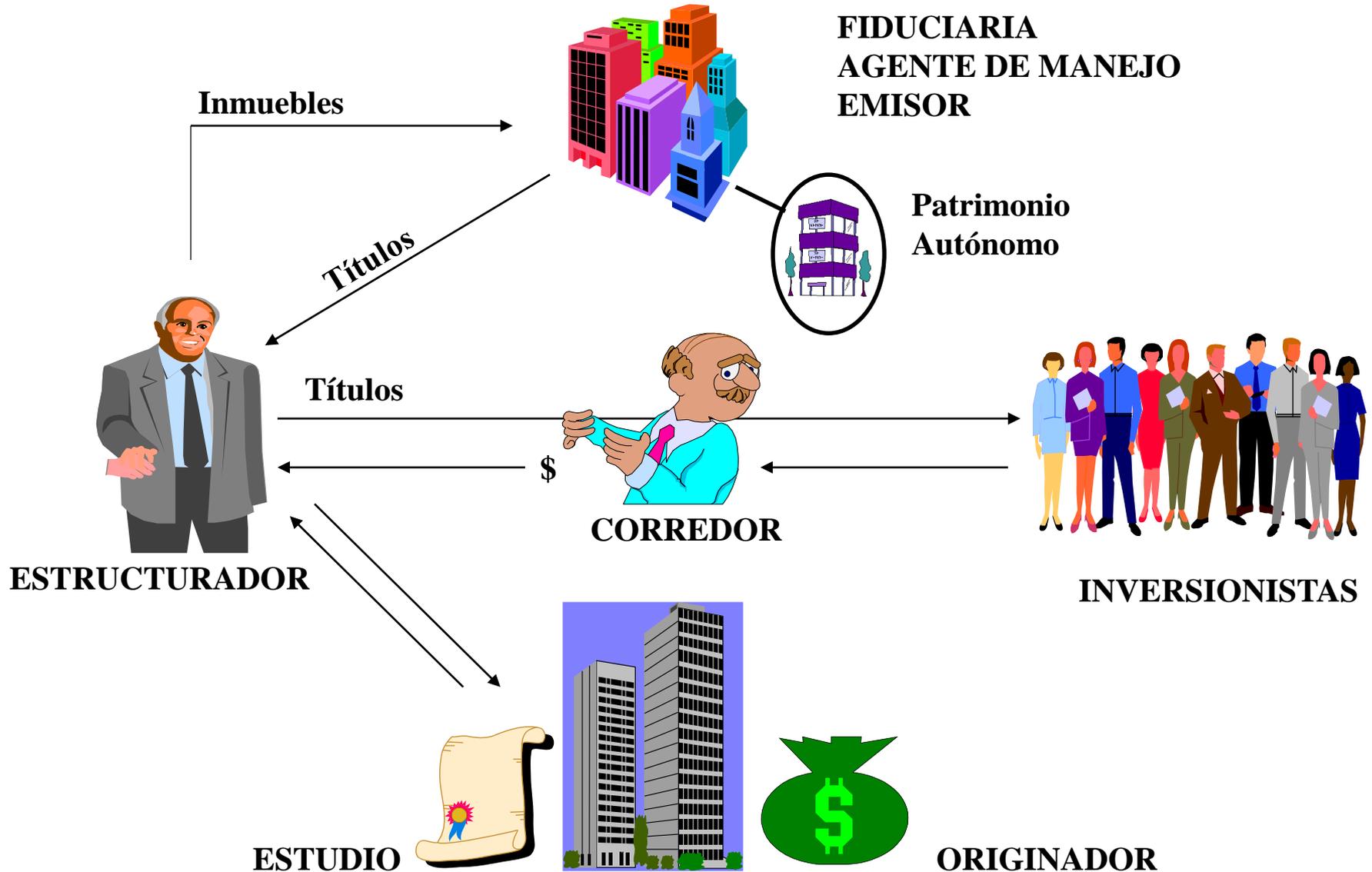
* Pago de la comisión: El contrato fiduciario es oneroso.

* Pago de gastos del fideicomiso:
El fideicomitente debe pagar los gastos que se generen, toda vez que a la fiduciaria le está prohibido asumir gastos con recursos propios.

FIDEICOMITENTE

AUTOR	DERECHOS	OBLIGACIONES
<p>BENEFICIARIO</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Debe exigir a la sociedad fiduciaria a que de cumplimiento con lo pactado en el contrato. * Si la sociedad fiduciaria no cumpliera con lo pactado en el contrato podrá exigirle judicialmente, pero este deberá comprobar el porque del incumplimiento de las obligaciones por parte de la fiduciaria. * Cuando la empresa XY le sean perseguidos los bienes para ser embargados por parte de los acreedores, se puede oponer legalmente según la ley. * Pedir al Superintendente Bancario por causa justificada, la remoción del fiduciario, y como medida preventiva, el nombramiento de un administrador interino 	<ul style="list-style-type: none"> *Puede asumir obligaciones que se le asignan en el contrato de fiducia.

PROCESO DE LA TITULARIZACION



PROCESO DE LA TITULARIZACION

La titularización inmobiliaria la llevaremos acabo a partir de un contrato de fiducia mercantil con la cual trasladaremos el inmueble a un patrimonio autonomo fiduciario para que pueda ser convertido en titulos inmobiliarios.

Se escogió la sociedad fiduciaria **FIDUCOLOMBIA S.A.**, de acuerdo con datos suministrados por la Superintendencia Bancaria. (B/G a Feb. 2005)



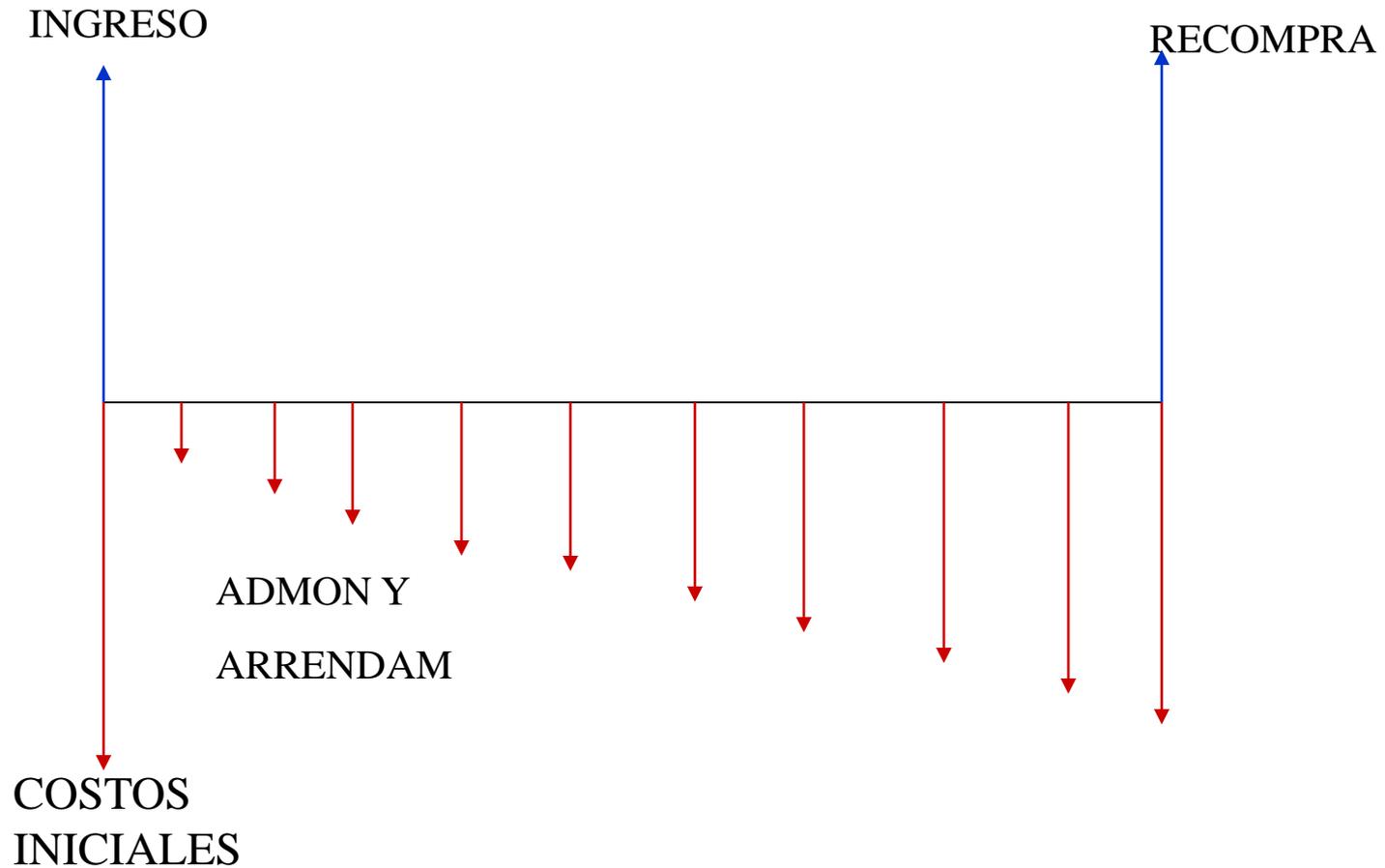
FIDUCOLOMBIA S.A obtiene la máxima calificación a la fortaleza en la administración de portafolios "aaa", otorgada por Duff & Phelps de Colombia S.A. Por su amplia experiencia y el conocimiento del equipo administrativo de la sociedad fiduciaria en los negocios fiduciarios que maneja. Especialmente en los negocios de inversión y fiducia pública"

TARIFAS



CALIFICACION	0.45%
COLOCACION	0.25%
ADMINISTRACION PATRIMONIO	7 SMMLV
DERECHOS REALIZACION OFERTA PBCA	0.35 / 1000
PROSPECTOS (200)	9,600,000
RNVI	0.08 / 1000
AVISOS (2) OFERTA PUBLICA	10,000,000
INSCRIPCION BOLSA DE VALORES	10,300,000
DECEVAL	100.99
GASTOS LEGALES	
NOTARIADO	0.5 / 1000
REGISTRO	5 / 1000
IMPUESTO DE REGISTRO	1%

FLUJO DE CAJA



CONCLUSIONES

El inmueble antes de ser titularizado solo servía como garantía para solicitar créditos a entidades financieras, mientras que ahora, entra a formar parte del flujo de caja de la empresa.

Una razón por la cual puede ser atractivo titularizar un inmueble para dicha empresa, es que pasa de ser un activo inmobiliario a ser un activo fiduciario o un título valor, lo cual permite valorizar y mejorar el estado del balance.

Los acreedores actuales que tiene la empresa no podrán perseguir ni embargar el bien inmueble, objeto de la titularización, ya que este pasaría a formar parte de la sociedad fiduciaria, la cual sería su nueva propietaria. Esto aclarando que la empresa XY no perdería el derecho ni el uso exclusivo del bien.

El costo de un crédito para la empresa XY equivaldría a un 12.3% e.a, teniendo en cuenta solamente la tasa de interés que ofrecería BANCAFE, haciendo caso omiso a la tramitología que se requiere para ello, mientras que, a través de la titularización, los costos y gastos iniciales serían de 4.25% sobre los \$4.000.000.000 del monto total de la emisión.