

**ANÁLISIS DE LA TITULARIZACIÓN
INMOBILIARIA COMO ALTERNATIVA DE
FINANCIACIÓN PARA VIVIENDA DE
INTERÉS SOCIAL (VIS).**

HARVEY ENRIQUE NARANJO CUEVAS

OBJETIVO GENERAL

Analizar el mecanismo de financiación de vivienda de interés social bajo el esquema de la titularización inmobiliaria de tal manera que se logre plantear una opción de financiación accesible a las familias de escasos recursos.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Analizar la problemática que se presenta con la actual política del gobierno para VIS.
- Identificar la cantidad de familias que no han podido acceder a subsidios.
- Hacer un paralelo entre la forma como se financia actualmente la vivienda de interés social y la titularización inmobiliaria como un método adicional de financiación para estas viviendas.
- Identificar las opciones de financiación para adquisición de vivienda y la organización de los compradores de vivienda en Colombia con sus distintas normas de asociación.
- Demostrar la viabilidad de la titularización inmobiliaria como un mecanismo que ofrezca oportunidades reales de inversión en finca raíz a personas que no cuentan con grandes cantidades de dinero para invertir.
- Identificar los agentes que intervienen en la titularización de los inmuebles y clarificar sus funciones, conocer como va a funcionar la titularización, cual es la calidad del inmueble y las posibilidades de valorización, para ver si se adecua a los intereses antes previos.

Análisis de la VIS en Colombia

- En el año 2003 se iniciaron cerca de 40.000 viviendas, en tanto que un año después la cifra llegó a 25 mil, lo que muestra las dificultades por las que atraviesa la demanda edificaciones sociales, con una variación relativa del 37%. Si se llegasen a hacer efectivos la mayoría de los subsidios que se destina para la actividad de V.I.S. se podría presentar una recuperación del sector, pero mientras tanto no se aclare por entero el panorama de la financiación de los compradores de V.I.S. y se les den nuevas herramientas habrán dificultades para hacer efectivo el subsidio y la adquisición de la vivienda.

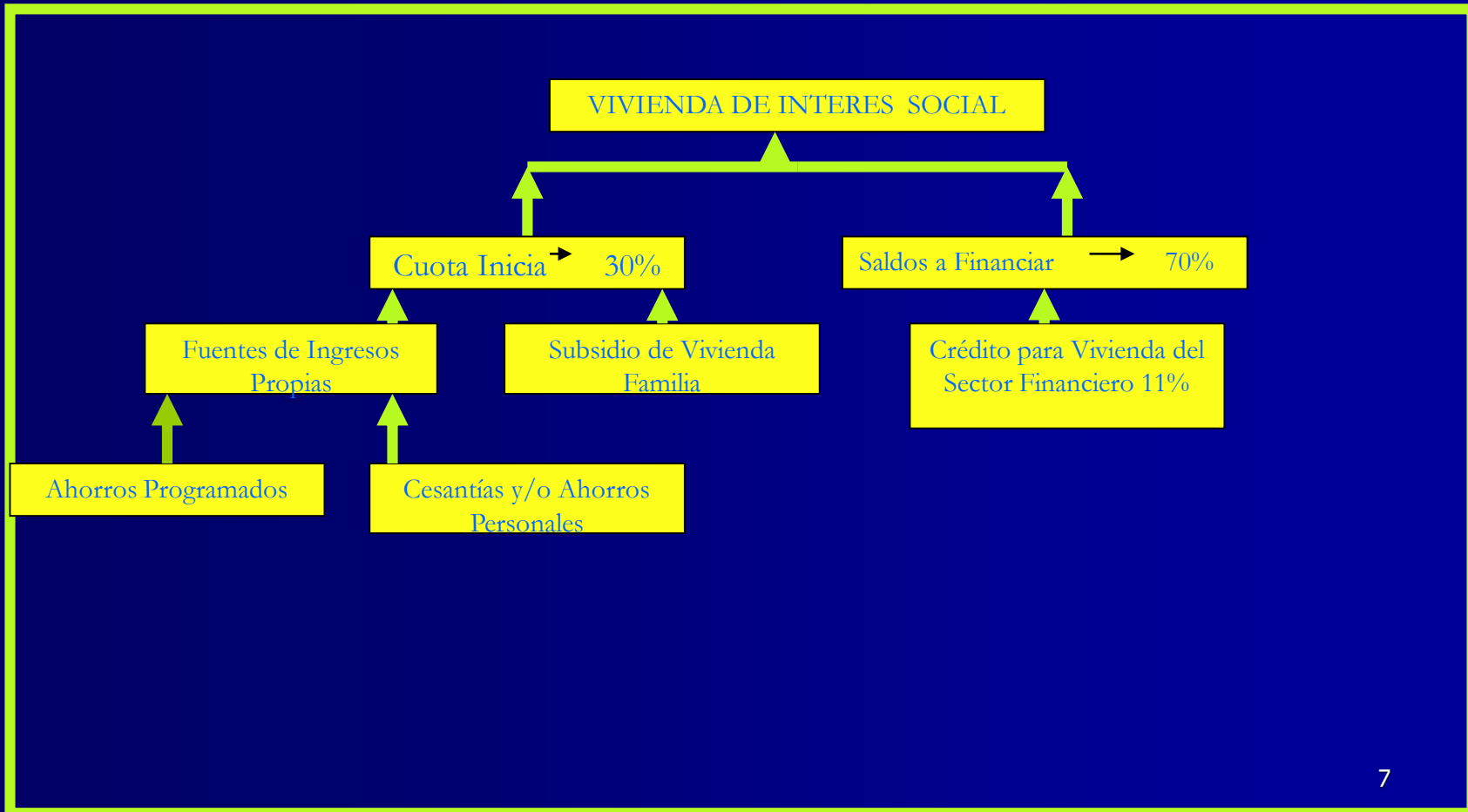
Principales Riesgos de la VIS

- ❖ Muy poca confianza en el sistema por parte de beneficiarios, constructores y entidades financieras.
- ❖ Presión y expectativa del gobierno por dinamizar a muy corto plazo el desarrollo de la VIS, frente al escepticismo y poca participación de constructores y entidades financieras en el mismo.
- ❖ Niveles de mora en la cartera VIS generada antes de 1.997 excesivamente alto (22%-25%), incluso en algunos proyectos específicos este indicador puede ser superior al 50%.
- ❖ Coexistencia con fenómenos sociales complejos que generan destrucción de principios y valores, que se manifiestan finalmente en una cultura de no pago.
- ❖ La entidad financiera, hoy en día, debe responderle al usuario ante cualquier situación. (problemas técnicos, asuntos sociales, temas de seguridad, incumplimientos del constructor o del municipio etc.).
- ❖ La garantía se recupera usualmente con un marcado deterioro, tiene un valor económico bajo y muy relativo según las circunstancias.
- ❖ No es posible otorgar subsidios sobre vivienda usada, lo cual corrobora su poca competitividad en el mercado.

Limitaciones de Acceso a Credito

- Ubicación laboral en el sector informal
- Imposibilidad de certificación de ingresos
- Alto nivel de riesgo e inestabilidad de las fuentes de ingreso
- Escasa capacidad de pago
- Ausencia de garantías
- Altos costos originación y administración de los créditos
- Riesgo jurídica
- Tope a la tasa de interés para vivienda de interés social

Proceso Para Adquirir Vis



Cuadro Comparativo para Adquisición de Vivienda De Interés Social en los Dos Sistemas

CREDITO TRADICIONAL

- ❖ El comprador es un deudor
- ❖ El estado desembolsa el subsidio inmediatamente a la constructora
- ❖ El constructor financia la construcción del proyecto por medio de una entidad financiera con altos costos
- ❖ El proyecto dura mucho tiempo en venderse, ya que el precio de la vivienda es poco accesible al comprador debido a que se encuentra en su estado inmobiliario siendo un bien no divisible.
- ❖ Las cuotas se incrementan según el comportamiento de la UVR + 11% E.A
- ❖ Los inversionistas ganan por la valorización del inmueble y por el arriendo del mismo.
- ❖ La vivienda de interés social es poco atractiva para los grandes inversionistas debido a su baja valorización en el tiempo.

TITULARIZACION INMOBILIARIA

- El comprador es un inversionista
- El estado hace entregas parciales del subsidio a través del tiempo que dure la titularización
- La constructora financia la construcción del proyecto con costos menores, no compra sino vende dinero.
- El proyecto se vende antes de empezar su construcción, debido a que se dosifica la venta y se comercializa en pequeñas cantidades.(el inmueble es reempacado)
- Las cuotas se incrementan solo por la variación de la UVR, disminuyendo de esta manera los costos de intermediación.
- Los inversionistas ganan por la valorización del inmueble y por la explotación del mismo, existe menor riesgo ya que están respaldados por la fiduciaria
- La vivienda de interés social se vuelve atractiva para los grandes inversionistas, debido a que la sola titularización eleva la valorización del inmueble hasta en un 20%

TITULARIZACION

La titularización es un mecanismo de financiamiento que consiste en transformar activos de largo plazo o derechos futuros en valores negociables en el Mercado de Valores, para obtener liquidez en condiciones competitivas en términos de plazo, período de gracia y costos financieros.

Bienes y Activos Objetos de Titularización

- Titularización de Créditos
- Titularización Inmobiliaria
- Titularización Obras de Infraestructura y Servicios Públicos
- Titularización de Valores
- Otros bienes o activos titularizables

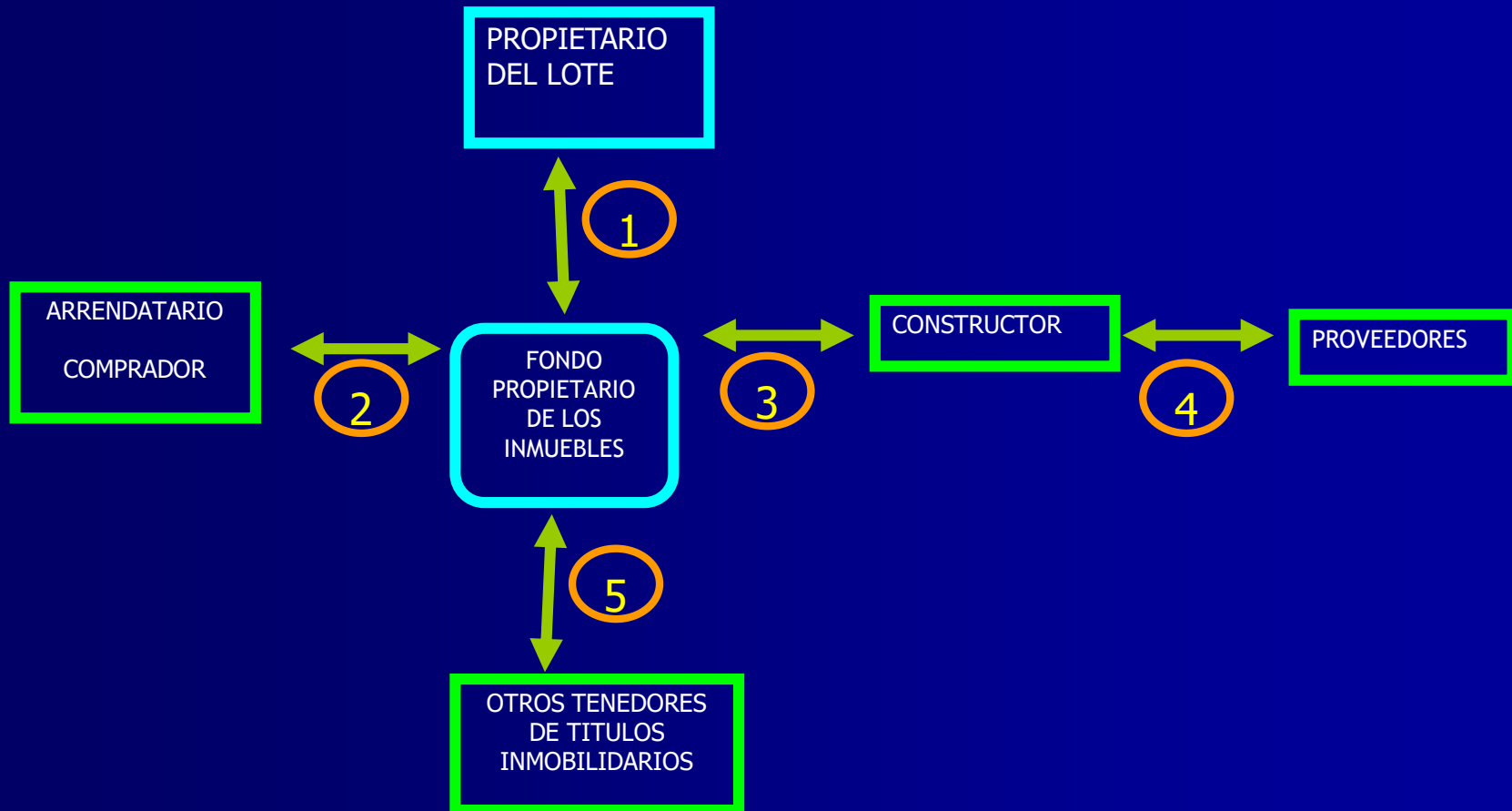
Participantes en el Proceso de Titularización

- El Originador
- El Estructurador
- El Agente de Manejo
- El Administrador
- El Colocador

TITULARIZACION INMOBILIARIA

Consiste en la transferencia de un activo inmobiliario con el propósito de efectuar su transformación en valores mobiliarios. El patrimonio autónomo así constituido puede emitir títulos de participación, de contenido crediticio o mixto

Proceso de Titularización Aplicado a la VIS



Proceso de Titularización Aplicado a la VIS

PRIMERA ETAPA

El propietario del lote traspasa su propiedad al fondo a cambio de títulos inmobiliarios homogéneos representativos del patrimonio del fondo donde se construirá el proyecto, por el valor comercial del lote.

El arrendatario/comprador luego de someterse al proceso de asignación de subsidio con los recursos del ahorro familiar de vivienda y resultar beneficiado, programado (cuota inicial) compra títulos inmobiliarios homogéneos representativos del patrimonio del fondo, autoriza al fondo para en su nombre administrar los recursos del subsidio que le fueron asignados, firma un contrato de compra de los títulos restantes para la adquisición del 100% del valor de la vivienda deseada y firma un contrato de arrendamiento, efectivo a partir de la entrega de la vivienda.

El contrato de compra de los títulos tiene fechas de corte en las cuales el arrendatario/comprador debe haber adquirido un mínimo de títulos.

Construcción

Proceso de Titularización Aplicado a la VIS

SEGUNDA ETAPA

El Fondo suscribe, que le será pagado un contrato civil de obra a precio fijo con el constructor a este parte en dinero efectivo y parte con títulos inmobiliarios homogéneos, con desembolsos progresivos según el avance de la obra. El constructor, procede a la construcción, siendo el encargado de la colocación de los títulos, bien sea que los conserve para si o los entregue en parte de pago a los proveedores.

Proceso de Titularización Aplicado a la VIS

TERCERA ETAPA

Una vez terminada la construcción y el inmueble recibido por el Fondo, este se lo entrega en arrendamiento al arrendatario/comprador, quien pagará un canon equivalente al 1% del valor de los títulos inmobiliarios que aún le quedan por comprar según el contrato de compra de títulos firmado anteriormente. Durante el período de arrendamiento, el arrendatario/comprador adquiere progresivamente los títulos mencionados, de tal manera que el valor del arrendamiento cada vez es menor.

Proceso de Titularizacion Aplicado a la VIS

Cuarta Etapa

Una vez el arrendatario/comprador termina de adquirir los títulos, el Fondo le hace el traspaso de la propiedad a cambio de los mismos.

CONCLUSIONES

1.- La implementación de Titularización de Vivienda de Interés Social permite que grupos de población que actualmente no pueden acceder a vivienda propia por la falta de un sistema de crédito de largo plazo para montos pequeños lo puedan hacer. Esto permitirá que una gran cantidad de recursos del sistema de subsidio familiar de vivienda se usen rápidamente y se incremente la dinámica del sector de la construcción formal, generando así competencia a los constructores piratas e incorporando las familias beneficiadas al la economía formal, en desarrollos urbanísticos de buena calidad y con todos los servicios.

CONCLUSIONES

2. La Titularización hoy en día constituye un instrumento idóneo, seguro, versátil y de gran aceptación y penetración en los mercados nacionales e internacional para la movilización de activos y acceso a los mercados de valores, que aplicado al sector de la construcción de inmuebles de V.I.S., produce una gran herramienta la cual puede dar la oportunidad de adquirir vivienda económica y con grandes beneficios a los sectores de constituyen la economía informal y a quienes poseen ingresos escasos o limitados.

CONCLUSIONES

3.- La entrega de unidades V.I.S. se da con mayores oportunidades a los usuarios del sistema, ya que ellos a la vez que están comprando están recibiendo una rentabilidad por la compra de los títulos y pueden usar esta misma para ayudarse económicamente y así de esta forma no necesitan garantías para respaldar sus deudas o someter al sector financiero a manejar carteras insanas.

CONCLUSIONES

- 4.- La puesta en marcha de este modelo nos deja ver el costo de la vivienda desde diferentes puntos de vista, incluidos los tipos de vivienda, la manera en que se adquieren los títulos y el método con que se adquiere ya sea por titularización o por el sistema tradicional logrando informar a quien usa el modelo cual es su mejor alternativa.

CONCLUSIONES

5.- La gente que se vincule a un proyecto de Titularización V.I.S., no estará obligada o atada a efectuar desembolsos para evitar perder su vivienda o a pasar por el hecho de tener que pagar lo que debe con su vivienda, en este sistema el usuario solo adquiere títulos y paga un arriendo. Si no puede seguir pagando los títulos o no puede comprar la vivienda, el fondo le devolverá el valor de los títulos comprados con todos los beneficios adquiridos en el tiempo.

GRACIAS.